

I. Disposiciones generales

Presidencia del Gobierno

2823 *LEY 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.*

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La dimensión de la situación de crisis económica por la que atraviesan España y Canarias supone poner a prueba los cimientos en los que se asienta el modelo de Estado diseñado por la Constitución española. Nunca como ahora se ha hecho tan necesario comprobar si los principios e instrumentos que la Constitución pone al servicio de los poderes públicos son suficientes para garantizar la configuración de España como Estado social de Derecho, tal y como empieza afirmando el texto constitucional.

La precariedad económica, laboral y social por la que atraviesan miles de familias obliga a poner en máxima tensión todos los mecanismos propios de un Estado social de Derecho, que, por definición, está llamado a corregir los desequilibrios que origina la economía de mercado.

Uno de los ámbitos en los que se hace más evidente la necesidad de desplegar una actividad pública correctora es precisamente el de la vivienda.

La Constitución española proclama en su artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. Se trata de un reconocimiento en sintonía con múltiples tratados y declaraciones internacionales de derechos firmados por España.

La propia Constitución señala, además, en los artículos 40.1 y 128.1, que los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica, y cuando se proclama que toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

En la situación actual, sin embargo, estos preceptos constitucionales son una auténtica quimera para la mayor parte de la población. La crisis económica en España tiene su origen, precisamente, en el sector inmobiliario y el colorario, en lo que a la vivienda se refiere, es

que nunca había resultado tan difícil disfrutar de una vivienda digna. Paradójicamente, además, esa dificultad coincide con la existencia de miles de viviendas construidas, habitables y sin ocupar.

Desde la óptica de los poderes públicos existe una clara desviación que requiere habilitar mecanismos correctores: miles de viviendas desocupadas y miles de familias en el borde de la pobreza, en muchos casos, por carecer de una vivienda de la que han sido privados por no poder pagar los préstamos concertados para su adquisición. Y es que la vivienda es el soporte material de múltiples derechos y libertades individuales y está íntimamente conectada con valores y derechos protegidos constitucionalmente como la dignidad de la persona.

En el periodo 2008-2012 más de 10.000 personas o familias han sufrido el lanzamiento judicial de sus viviendas en Canarias a causa de un proceso de ejecución hipotecaria. En consecuencia, el mandato constitucional de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna cobra todo su sentido en las circunstancias actuales e impone a los poderes públicos la obligación de actuar.

No obstante, la intervención pública no resulta sencilla, no solo por la complejidad de la situación económica y el carácter transnacional de muchas de las políticas dirigidas a superar la crisis, sino también y, sobre todo, por la presencia de derechos e intereses privados contradictorios y que gozan de protección constitucional, como el derecho a la propiedad privada.

El derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna viene muy condicionado en la actualidad por las dificultades de tipo económico para hacerlo efectivo, que están muy relacionadas con la mala situación económica de las familias (altas tasas de desempleo, precariedad laboral, reducción de las retribuciones ...) y con los problemas para acceder a la financiación necesaria, cuando se trata de adquirir en propiedad la vivienda. Quiere ello decir que las dificultades económicas tienen una incidencia negativa desde dos perspectivas distintas: por un lado, muchas personas y familias tienen serias dificultades para mantener las viviendas que ya ocupan (impago de rentas y de cuotas de préstamos hipotecarios) y, por otro, muchas otras no tienen posibilidades reales de acceder a una vivienda en alquiler o propiedad por la falta de rentas o de financiación.

La solución a gran parte de los problemas apuntados pasa, obviamente, por la mejora de la situación económica general, pero también por promover las condiciones que hagan viable el acceso a la vivienda en régimen de alquiler o propiedad. Y, adicionalmente, por evitar, en la medida de lo posible, que se desaloje a familias en situación de emergencia económica y social de viviendas, que pasan a quedar desocupadas. A ello justamente se dirige la mayor parte de las medidas contempladas en la presente ley.

El objetivo primordial es introducir modificaciones en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que permitan a las administraciones de las islas poner en marcha medidas adecuadas a las circunstancias actuales para promover la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna.

Resulta evidente que el marco normativo presente y las herramientas previstas en el mismo no son suficientes para abordar la situación generada por el impacto de la crisis eco-

nómica en el ámbito de la vivienda y también que las distintas administraciones pueden y deben hacer más al respecto. Nos encontramos ante una situación excepcional, que requiere de medidas más intensas, dentro siempre del marco constitucional vigente.

Nuestro ordenamiento jurídico contempla posibilidades hasta ahora no exploradas y que empiezan a ser utilizadas en el ámbito normativo y judicial.

A título ilustrativo cabe recordar el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que habilita soluciones verdaderamente extraordinarias para evitar el lanzamiento de su vivienda de familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, en detrimento de los derechos de las personas adjudicatarias de las viviendas en el correspondiente proceso de ejecución hipotecaria. En el plano autonómico, el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, de la Junta de Andalucía, que contiene un paquete de medidas similar a las previstas en la presente ley, o más recientemente, la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.

En el ámbito judicial son cada vez más las voces y las resoluciones que abogan por reinterpretar el marco normativo para evitar situaciones de claro desequilibrio en perjuicio de las familias que corren riesgo de perder su vivienda por un imprevisible y sobrevenido cambio de las circunstancias económicas. Buscar un equitativo equilibrio entre los intereses en juego a la vista de la modificación extraordinaria de las circunstancias económicas parece ser una tendencia que se abre paso en sede judicial ante los efectos contraproducentes que genera la aplicación estricta de la normativa vigente.

A raíz de la situación expuesta y, en cumplimiento del mandato constitucional de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, la presente ley aborda una modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con dos grandes objetivos: a) fomentar la ocupación efectiva de las viviendas y b) evitar el lanzamiento de familias con especiales dificultades, como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria.

Con este planteamiento novedoso de la ley se enfatiza el objetivo de mejorar la definición de la función social de la propiedad de la vivienda y de las consecuencias del incumplimiento de dicha función en unos momentos que pueden ser calificados de emergencia social y económica.

Con la integración implícita del destino residencial o habitacional en el derecho de propiedad sobre la vivienda en la Comunidad Autónoma de Canarias, como ya lo han declarado otras Comunidades Autónomas (singularmente Cataluña, Andalucía y Navarra) y por las consecuencias que se anudan al incumplimiento de este deber, viene a innovarse sustancialmente el estatuto jurídico de la propiedad privada sobre la vivienda respecto de la legislación hasta ahora vigente.

Como ha reconocido el Tribunal Constitucional "... el derecho a la propiedad privada que la Constitución reconoce y protege tiene una vertiente institucional, precisamente derivada

de la función social que cada categoría o tipo de bienes sobre los que se ejerce el señorío dominical está llamado a cumplir, lo que supone, como ya sabemos, la definitiva incorporación del interés general o colectivo junto al puro interés individual del titular en la propia definición de cada derecho de propiedad o, si se prefiere, en la delimitación concreta de su contenido. Como es lógico, esta delimitación no se opera ya solo en la legislación civil, sino también en aquellas otras leyes que cuidan principalmente de los intereses públicos a los que se vincula la propiedad privada” (STC 37/1987, de 26/mar).

La referencia constitucional a la función social del derecho de propiedad “pone de manifiesto que la Constitución no ha recogido una concepción abstracta de este derecho como puro ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el bien objeto del dominio reservado a su titular, sometido únicamente en su ejercicio a las limitaciones generales que las leyes impongan para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general. Por el contrario, la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. Por ello, la fijación del «contenido esencial» de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo”.

Desde esa perspectiva expuesta, la presente ley se aprueba en ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de vivienda, con pleno respeto al contenido esencial del derecho de propiedad sobre la vivienda, pues su propósito es fomentar la función social que debe desempeñar mediante el establecimiento de medidas que impidan la proliferación de viviendas sin uso o infrautilizadas y sin que, en último término, la previsión de actuaciones expropiatorias para las viviendas desocupadas de las personas jurídicas puedan tampoco identificarse con una eventual desnaturalización del derecho de propiedad de la vivienda puesto que, como también ha señalado el Tribunal Constitucional, la contemplación de actuaciones expropiatorias de las facultades de uso y disfrute no supone una infracción del contenido esencial de la propiedad privada (STC 37/1987, FJ 4).

II

Hasta ahora, las políticas públicas en materia de vivienda se han centrado básicamente en la denominada vivienda protegida y se dirigen a habilitar suelo y a promover la construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas u ocupadas por personas y familias con dificultades para acceder a una vivienda digna en el mercado libre.

Este tipo de políticas han sido, sin lugar a dudas, muy eficaces para promover el acceso a viviendas dignas por parte de aquellos sectores de la población menos favorecidos económicamente. Y han contribuido, además, a generar actividad y empleo en el sector de la construcción, que ha sido uno de los principales motores económicos de España y de Canarias en los últimos años.

Ahora bien, en la situación actual, con un considerable stock de viviendas vacías -se estima que más de 130.000 en Canarias- y con evidentes dificultades para tener salida en el mercado inmobiliario, no parece lógico que las políticas públicas en materia de vivienda sigan básicamente centradas en la vivienda protegida. Se hace necesario, más bien, arbitrar políticas y medidas que incidan sobre el mercado de la vivienda libre, favoreciendo la efectiva ocupación de las mismas para dar respuesta a las necesidades habitacionales de la población, pues solo en lo que respecta a viviendas protegidas en Canarias, el Instituto Canario de la Vivienda tiene censados más de 32 mil demandantes.

Los nuevos títulos VIII y IX que se insertan en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se dirigen justamente a hacer posibles políticas de vivienda que propicien la efectiva ocupación del stock de viviendas vacías existente en Canarias.

Las medidas que se incorporan pueden encuadrarse en tres grandes ámbitos de actuación:

En primer lugar, se habilitan mecanismos de información para poder realizar un diagnóstico correcto de la situación real de las viviendas desocupadas en Canarias y, posteriormente, diseñar y aplicar las medidas que procedan para corregir la desocupación y favorecer el acceso a la vivienda de la ciudadanía. La medida más relevante en este sentido consiste en la puesta en marcha de un Registro de Viviendas Deshabitadas, a partir de la experiencia adquirida con el funcionamiento de la Bolsa de Viviendas.

La creación de este registro con información acerca de la utilización efectiva de las viviendas en Canarias va a permitir sustanciales mejoras en el diseño de las políticas de estímulo para mejorar el acceso a la vivienda y, además, es la premisa imprescindible para la aplicación de las medidas correctoras de prácticas especulativas y no alineadas con la función social de la propiedad de la vivienda.

En segundo lugar, se permite a las administraciones canarias implementar medidas de fomento dirigidas a favorecer el uso habitacional efectivo de la vivienda. Las medidas pueden ser de muy variado tipo: incentivos fiscales, apoyo en el ámbito de la intermediación inmobiliaria, subvenciones para la cobertura de seguros que cubran el riesgo de impago, etc.

En los últimos años el Gobierno de Canarias ya ha puesto en marcha algunas de estas políticas en el ámbito de los Planes de Vivienda, pero siempre partiendo de la adhesión voluntarista de los interesados. Lo que se pretende ahora es sistematizar estas medidas de estímulo para movilizar la puesta en el mercado de viviendas desocupadas.

Los incentivos económicos se limitan a las viviendas cuyo titular sean personas físicas, por razones presupuestarias y de oportunidad, puesto que la acumulación de viviendas en manos de personas jurídicas suele obedecer a una actividad económica profesionalizada que no tiene sentido incentivar con dinero público.

Y, en tercer lugar, se establece expresamente el deber de destinar de forma efectiva la vivienda al uso habitacional, en coherencia con la función social que debe cumplir.

Sobre la base de ese deber se crea por la ley un sistema de inspección y un procedimiento sancionador para penalizar aquellas situaciones de desocupación efectiva de la vivienda que más reprobables parecen desde la óptica del interés general.

La actuación inspectora y sancionadora se concibe para operar sobre la acumulación de viviendas desocupadas en manos de personas jurídicas que, con frecuencia, está vinculada a prácticas especulativas. Las medidas inspectoras y sancionadoras están llamadas a operar como elemento corrector de las desviaciones en el funcionamiento del mercado de la vivienda, penalizando la no inserción en el mismo de viviendas habitables y desocupadas y que están en manos de organizaciones dotadas de personalidad jurídica.

III

La actual situación de crisis económica ha llevado a un sustancial incremento de los procedimientos de ejecución hipotecaria, que afectan a familias que acaban perdiendo su vivienda, con las dramáticas consecuencias que ello tiene. La alteración sobrevenida de las condiciones económicas conduce a muchas economías familiares a la imposibilidad de afrontar los gastos relacionados con el pago de los créditos utilizados para adquirir la vivienda. En muchos casos, los afectados se encuentran en una situación de emergencia, de manera que el lanzamiento de su vivienda los coloca directamente en situación de pobreza y exclusión social.

En Canarias, el número de ejecuciones hipotecarias ha pasado de mil cuatrocientas en 2007 a más de cuatro mil en 2011. No obstante, el impacto de las ejecuciones fue incluso mayor en 2009 (5.551). Tomando los cinco años entre 2007 y 2011, se presentaron un total de 19.130 ejecuciones hipotecarias, que representan un 5,5% del conjunto del territorio nacional.

No obstante, hay que tener en cuenta dos precisiones: no todas las ejecuciones hipotecarias se refieren a viviendas (incluyen también otras propiedades: locales comerciales, naves industriales, terrenos, etc.); en segundo lugar, no todas las ejecuciones hipotecarias conducen necesariamente al desahucio de los propietarios hipotecados.

Por ello, mucho más relevantes son los lanzamientos (desalojos o desahucios propiamente dichos): al menos 3.855 personas o familias que dejaron de pagar una hipoteca en Canarias han sido desalojadas en los últimos años tras una intervención judicial. A ellos también podemos sumar probablemente buena parte de los lanzamientos acordados en los juzgados de primera instancia. Las solicitudes de lanzamiento presentadas fueron mayores en 2008, en los albores de la crisis, para después descender y volver a repuntar en 2011 y 2012 (unas ochenta personas o familias han sido desalojadas cada mes).

Esta realidad fáctica hace necesario que las administraciones públicas no puedan permanecer impasibles ante la dimensión social que está alcanzando el problema. Al contrario, deben poner en funcionamiento todos los mecanismos que el marco constitucional le permite para evitar, en la medida de lo posible, que miles de personas y familias entren en una situación de difícil retorno.

En este contexto la ley contempla la posibilidad de que, en los casos más graves de emergencia social, pueda evitarse el lanzamiento de familias enteras de su vivienda a través de

una medida excepcional como es la expropiación del uso de las mismas a sus adjudicatarios, siempre que sean entidades financieras.

El Tribunal Constitucional ha señalado que la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir.

En el ámbito de la vivienda, la presente ley señala expresamente la función social que la misma está llamada a cumplir y, por ello, las medidas ordinarias y extraordinarias que se contemplan se encuadran en el marco de lo que la propia Constitución permite.

La expropiación del uso de la vivienda a las entidades financieras adjudicatarias de las mismas tras un proceso de ejecución hipotecaria constituye una medida para supuestos excepcionales y se articula a través de un procedimiento expropiatorio con todas las garantías y respetuoso con los derechos de las entidades financieras titulares de derechos de propiedad sobre las viviendas.

Esta medida excepcional supone un tratamiento diferente a las personas físicas titulares de viviendas respecto de las personas jurídicas. Si bien el deber de destinar la vivienda a un uso habitacional se impone, sin distinción, a todo propietario de una vivienda, esta obligación legal no supondrá consecuencias sancionadoras ni expropiatorias para las personas físicas. Es admisible constitucionalmente ofrecer un tratamiento diferenciado en función del sector afectado por la norma.

Una de las consecuencias que conlleva la aprobación de la presente ley es la configuración, pues, de un estatuto jurídico del derecho de propiedad de la vivienda que incorpora deberes de naturaleza asimétrica, sin que ello suponga vulneración del principio de igualdad entre personas físicas y jurídicas, dado el distinto alcance de su potencial social y económico de estas últimas respecto de las primeras. Por ello, la garantía de igualdad no puede entenderse como absoluta, sino relativa o proporcional a las circunstancias, tratando desigualmente a los desiguales. En relación precisamente con el derecho de propiedad que reconoce el artículo 33 de la Constitución, el Tribunal Constitucional tiene señalado que el título del artículo 149.1, regla 1ª de dicha Norma Fundamental no habilita para establecer una regulación uniforme de la propiedad privada y de su función social, ni esa pretendida uniformidad puede servir de pretexto para anular las competencias legislativas que las Comunidades Autónomas tienen sobre todas aquellas materias en las que entre en juego la propiedad, por lo que la invocación de ese título competencial no puede impedir que la Comunidad Autónoma de Canarias establezca en su territorio aquellas disposiciones singulares en las que proyecte una determinada política en materia de vivienda, para cuya eficacia se instrumentan las medidas y técnicas que considere convenientes, máxime cuando los objetivos perseguidos entroncan con los designios constitucionales sobre el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.

IV

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias, que establece la competencia exclusiva de la Comu-

nidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

Por otra parte, la presente norma tiene también acomodo en los títulos jurídicos derivados de la reciente Ley del Estado 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que en su artículo 3 señala que los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, para, entre otros fines, favorecer y fomentar la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

La ley se estructura en dos capítulos, cinco disposiciones adicionales, tres transitorias, dos disposiciones derogatorias y cuatro disposiciones finales.

El capítulo primero de la ley se dedica a la modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en la que se introducen cambios fundamentalmente relacionados con los objetivos ya señalados anteriormente y también algunos otros que se consideran convenientes a la vista de la experiencia derivada de la aplicación práctica de dicha ley del año 2003, como la supresión de la cédula de habitabilidad o la modificación de la composición de la Comisión de Vivienda, que resulta una consecuencia obligada de la aplicación de la directiva de Servicios en el mercado interior del año 2006.

En el capítulo segundo se aborda la regulación del depósito de los importes de las fianzas derivados de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a los mismos, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y cuyo depósito obligatorio ya venía exigido por la disposición adicional séptima de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1997. La presente ley prevé que los rendimientos financieros derivados de tales depósitos se destinen a financiar las actuaciones relacionadas con la expropiación temporal del uso de viviendas en los casos en los que proceda.

De las disposiciones adicionales debe destacarse la cuarta, dedicada a la declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

Efectivamente, en esta disposición se aborda la regulación del segundo gran objetivo de la presente ley: evitar el lanzamiento de familias con especiales dificultades como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria. Como se ha dicho, se trata de una medida ya acogida en las legislaciones andaluza y navarra. En este caso, se configura como una expropiación no plena y limitada temporalmente, que en ningún caso afectará al derecho de propiedad, sino al derecho de usufructo de las viviendas, dejando incólume el derecho de nuda propiedad de las viviendas en manos de las personas jurídicas. Es decir, se afecta solo a “facultades parciales del dominio o de derechos o intereses legítimos”, como la define el artículo 2 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, de modo que se mantiene en la entidad expropiada una titularidad nuda plena.

La enumeración de supuestos de expropiaciones no plenas que se hace en el artículo 1 de la Ley de Expropiación Forzosa “tiene carácter enunciativo y no excluye la posibilidad de otros distintos”, como precisa igualmente el artículo 1.1 del Reglamento. Además, el citado artículo 2 del Reglamento dispone que en estas expropiaciones no plenas la aplicación de su legislación especial resultará prioritaria, sin perjuicio de los contenidos básicos de la legislación expropiatoria común.

Por ello, con esta disposición adicional se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incuridas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse, pues, a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a la legislación sectorial aplicable sin que, por otra parte, esa remisión a la legislación de expropiación forzosa se vea contrariada por singulares disposiciones en relación a la determinación del justiprecio que, en definitiva, queda diferido al régimen jurídico resultante de la legislación especial citada. Por tanto, la presente ley se limita a establecer el supuesto expropiatorio practicando una remisión a la legislación general, establecida por el Estado en la Ley de Expropiación Forzosa, en lo concerniente al procedimiento y determinación del justiprecio, por lo que se ha mantenido un respeto escrupuloso a la legislación básica en esta materia.

CAPÍTULO PRIMERO

MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2003, DE 30 DE ENERO, DE VIVIENDA DE CANARIAS

Artículo 1.- Modificación de la Ley de Vivienda de Canarias.

Se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en los siguientes términos:

Uno.- El artículo 1 queda redactado como sigue:

“Artículo 1.- Objeto.

1. La presente ley tiene por objeto regular las acciones que permitan hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, previsto por el artículo 47 de la Constitución, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente.

3. El ejercicio de las potestades inspectoras y sancionadoras en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada”.

Dos.- El artículo 2 pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 2.- Principios rectores.

La intervención de las administraciones públicas canarias en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

- a) Promover y fomentar el acceso de la ciudadanía canaria a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquellos que disponen de menos recursos.
- b) Fomentar y velar por la dedicación efectiva de las viviendas al uso habitacional, de acuerdo con la función social del derecho de propiedad sobre las mismas.
- c) Proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda.
- d) Garantizar la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas en las islas.
- e) Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.
- f) Acercar la gestión pública en materia de vivienda a la ciudadanía, con especial atención al hecho insular.
- g) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda”.

Tres.- Se añade un artículo 2-bis con la siguiente redacción:

“Artículo 2-bis.- Deber de colaboración.

1. Para el correcto ejercicio de sus funciones en materia de vivienda, las administraciones canarias podrán recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo para asegurar la efectividad del derecho a una vivienda digna proclamado por la Constitución.

2. En particular, vendrán obligados a prestar colaboración a las administraciones canarias:

- a) Los notarios, registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos en relación con los actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.
- b) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.
- c) Las empresas y personas jurídicas relacionadas con el suministro de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.

d) Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria respecto a la información que permita el ejercicio de la actividad inspectora y sancionadora en materia de viviendas protegidas o de destino efectivo de la vivienda al uso habitacional.

3. El deber de colaboración previsto en el presente artículo deberá ajustarse, en todo caso, a las previsiones de la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal”.

Cuatro.- El artículo 4 pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 4.- Competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el ejercicio de las siguientes competencias:

a) La potestad reglamentaria en materia de viviendas, en particular la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las clases de ayudas públicas y las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas en lo que respecta a las viviendas protegidas.

b) La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente, a través de las Directrices de Ordenación y los planes insulares.

c) La definición de otras políticas de fomento que faciliten el acceso a la vivienda.

d) La programación del gasto público en vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.

e) Negociar y acordar con la Administración General del Estado la distribución de los fondos estatales de ayudas a la vivienda.

f) La aprobación del Plan Canario de Vivienda, así como, la aprobación definitiva de los programas de vivienda y de las actuaciones de fomento para favorecer el uso habitacional efectivo de las viviendas.

g) La definición y el ejercicio de actuaciones tendentes a evitar la existencia de viviendas deshabitadas, en particular la potestad de declaración, inspección y sanción en materia de viviendas deshabitadas.

h) La potestad inspectora y sancionadora en los términos previstos en la presente ley.

i) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda y de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

j) Cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras administraciones públicas”.

Cinco.- El apartado 3 del artículo 6 pasa a tener la siguiente redacción:

“3. Los ayuntamientos controlarán las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adecuación a la normativa reglamentaria que con tal fin establecerá el Gobierno de Canarias”.

Seis.- Se modifica el artículo 8, cuya redacción queda en los siguientes términos:

“Artículo 8.- Competencias y funciones.

El Instituto Canario de la Vivienda tiene las siguientes competencias y funciones:

a) Análisis cuantitativo y cualitativo de las necesidades de vivienda y suelo en las islas y propuesta de medidas para su atención.

b) Proponer la elaboración y modificación de disposiciones generales en materia de suelo, edificación y vivienda.

c) Elaborar el anteproyecto del Plan de Viviendas de Canarias y los proyectos de programas que lo desarrollen.

d) Promover la construcción y la adquisición de viviendas sujetas a protección pública.

e) Formar, gestionar y administrar el parque público de viviendas propio, o insular, en su caso.

f) Control y calificación, provisional y definitiva, de la construcción, uso y disposición de las viviendas con protección pública.

g) Constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

h) Conservación, rehabilitación y mejora del patrimonio inmobiliario residencial.

i) Policía de vivienda, en su caso.

j) Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas públicas de los promotores, constructores, adquirentes y adjudicatarios de suelo y viviendas sujetas a protección pública, así como su revisión y revocación.

k) Ejercer la intervención administrativa sobre los negocios jurídicos que versen sobre viviendas sujetas a protección pública, incluyendo los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

l) La planificación de la inspección de viviendas libres y protegidas a los efectos de evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

m) El ejercicio de la potestad de declaración y sancionadora en materia de viviendas deshabitadas.

n) La instrucción y propuesta de resolución de expedientes de expropiación del uso de aquellas viviendas sobre las que recaigan procesos de ejecución hipotecaria en los casos previstos en la ley.

ñ) La gestión de los registros de viviendas deshabitadas y de fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento.

o) Cualquier otra función ejecutiva que, en materia de vivienda, le encomiende el Gobierno de Canarias”.

Siete.- Se modifica la letra g) del apartado 7 del artículo 18 y se añade un nuevo apartado 8 en los siguientes términos:

“g) Cualesquiera otros recursos ordinarios o extraordinarios que pueda recibir incluidos los intereses y los recargos, de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y suministros complementarios a las mismas, así como las cantidades recaudadas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley, las provenientes de las multas coercitivas y los importes que se ingresen en concepto de contribución al pago de justiprecios en las expropiaciones de uso de las viviendas por las personas beneficiarias de las mismas.

8. Los recursos obtenidos por el Instituto Canario de la Vivienda a los que se refiere la letra g) del número anterior, se destinarán a sufragar las expropiaciones de uso que se realicen en los procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a las medidas de fomento para propiciar el alquiler de viviendas deshabitadas y a la rehabilitación del parque público de vivienda”.

Ocho.- Se modifica el apartado 2 del artículo 24, cuya redacción pasa a ser la siguiente:

“2. La Comisión de Vivienda está formada por un máximo de dieciséis miembros en representación de las administraciones públicas canarias, de los promotores y constructores de viviendas y de los dos sindicatos más representativos y de otros movimientos sociales o entidades asociativas que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda o con la protección de los derechos de las personas afectadas por el impago de una hipoteca, que serán designados en la forma que reglamentariamente se determine. Ostentará la presidencia la persona que ejerza la dirección del Instituto y su secretario el que lo sea del Consejo de Dirección”.

Nueve.- Se modifica el artículo 32, que queda con esta redacción:

“Artículo 32.- Concepto.

Se entiende por vivienda protegida aquella que cumple unas determinadas condiciones de uso, destino, calidad, precio máximo establecido y, en su caso, superficie y diseño, así calificadas por la consejería competente en materia de vivienda”.

Diez.- Se añade un artículo 32-bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 32-bis.- Ocupación efectiva de las viviendas.

La administración deberá velar por la efectiva ocupación de las viviendas protegidas por las personas legítimamente seleccionadas para su uso y disfrute”.

Once.- Se modifica el apartado 3 del artículo 34, en los siguientes términos:

“3. Se entiende que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada durante más de seis meses en el período de un año, salvo que medie justa causa, determinada reglamentariamente”.

Doce.- Se modifica el artículo 35, que queda como sigue:

“Artículo 35.- Calidad.

Las viviendas protegidas deberán cumplir las normas técnicas, de tipología, de diseño y de calidad que se fijen reglamentariamente. En todo caso les será de aplicación lo establecido con carácter general en la normativa reguladora de la eficiencia energética de las edificaciones”.

Trece.- Se adiciona al final del subapartado a), del apartado 3 del artículo 38 el siguiente texto, de manera que la configuración final del precepto pasa a tener el siguiente tenor:

“Artículo 38.- Financiación.

1. Las administraciones públicas competentes fomentarán la construcción, rehabilitación y reposición de viviendas protegidas mediante la adopción de medidas fiscales, económicas y aquellas otras que las incentiven.

2. A través de las medidas a las que se refiere el apartado anterior, las administraciones públicas competentes promoverán también, la adquisición de viviendas protegidas.

3. La financiación cualificada de las viviendas protegidas, en el marco del Plan de Vivienda, podrá adoptar las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados concedidos por entidades de crédito públicas o privadas en el marco de los convenios suscritos al amparo de los planes estatal y canario de vivienda. Estos contratos de préstamos no podrán contener cláusulas declaradas abusivas o contrarias al ordenamiento por resolución judicial firme, por resoluciones firmes de los Registradores de la Propiedad o por resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y así lo preverán los convenios.

La negativa por parte de la persona o entidad beneficiaria del préstamo a suscribir el contrato en tanto no se supriman o modifiquen estas cláusulas no podrá suponer denegación posterior por parte de la entidad financiera a otorgar la financiación. Si la declaración

judicial es posterior a la suscripción del contrato, las partes, con la supervisión de la administración pública, acordarán un nuevo régimen para el objeto de la cláusula abusiva y en cualquier caso se entenderá por no puesta.

b) Ayudas económicas directas:

1) Subsidios de préstamos cualificados.

2) Subsidios de préstamos no cualificados concedidos directamente a los beneficiarios por entidades de crédito públicas o privadas.

3) Subvenciones personales.

c) Avales o cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de la vivienda protegida”.

Catorce.- Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 39 en los siguientes términos:

“3. Con carácter general, las viviendas protegidas no podrán ser objeto de transmisión intervivos, ni de cesión de uso por cualquier título durante la vigencia de su régimen legal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 54 salvo que, previa autorización y justa causa, determinada reglamentariamente, se reintegre la totalidad de las ayudas y de los beneficios fiscales recibidos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias con sus intereses legales, siempre que no hayan transcurrido diez años a partir de la calificación definitiva.

No obstante, y en los términos que se establezcan reglamentariamente, no se exigirá el reintegro de las ayudas y beneficios fiscales recibidos, si la transmisión se produce en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un acuerdo judicial o extrajudicial de dación en pago de deudas hipotecarias y siempre y cuando las personas beneficiarias cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1º. Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.

2º. Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones

y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1.5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3º. Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)”.

Quince.- Se adicionan tres nuevos subapartados f), g) y h), al apartado 1 del artículo 44 de la ley con el siguiente tenor:

“f) La adquisición de viviendas o lotes de viviendas adquiridas por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, como consecuencia de la ejecución de una garantía crediticia o su transformación en tal como consecuencia del impago de una deuda, y ello en los términos y condiciones que fije el Plan de Vivienda al que dicha actuación esté adscrita.

g) La mediación entre entidades financieras o arrendadores y personas afectadas por una ejecución hipotecaria o crediticia vinculada a su vivienda o por el impago de una renta de alquiler cuya consecuencia suponga exclusión o riesgo de exclusión social para estas.

h) El asesoramiento a familias y personas en situación de amenaza de pérdida de su vivienda por ejecuciones hipotecarias o como consecuencia de impago de las rentas de alquiler por incapacidad económica sobrevenida”.

Dieciséis.- Se adiciona en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 47 una frase y se añade un nuevo subapartado f) en el mismo precepto, de forma que la configuración final del mismo pasa a tener el siguiente tenor:

“1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará de acuerdo con los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que se favorezca el acceso a las mismas a las familias necesitadas, necesidad que queda acreditada con la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, constituyendo este uno de los instrumentos para contribuir a la consecución de los principios citados.

Reglamentariamente se establecerán los requisitos que han de reunir los demandantes de vivienda protegida de promoción pública para ser inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de tal forma que se garantice el acceso al mismo de las familias con menos recursos económicos y sociales y mayores necesidades de una vivienda adaptada a las mismas y que contemplarán, en todo caso, los siguientes aspectos de la unidad familiar:

(...)

f) Necesidades especiales de la unidad familiar, tales como tener el reconocimiento de la condición de familia numerosa, o tener a su cargo personas dependientes o con discapacidad, personas mayores o víctimas de violencia de género”.

Diecisiete.- Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 48 y se añade un nuevo apartado 6, en los siguientes términos:

“4. El Gobierno de Canarias con relación a las viviendas de promoción pública y a las de régimen especial en alquiler, que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores, podrá establecer subvenciones o ayudas a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de las personas adjudicatarias. En ningún caso, la cantidad mensual a abonar en concepto de alquiler de vivienda sin anejo vinculado podrá exceder del 12% de los ingresos mensuales de la unidad familiar de acuerdo a la tabla de relaciones de ingresos y cuota que se apruebe reglamentariamente. En atención a las circunstancias socioeconómicas de aquellas personas, en especial en caso de desempleo, la administración pública competente podrá conceder bonificaciones al pago de la renta e, incluso, autorizar la interrupción del pago de la misma, en las condiciones y con las garantías que se fijen reglamentariamente.

Las ayudas al alquiler de las viviendas podrán tener carácter plurianual, y la concesión de las mismas se instrumentará, en el caso de las viviendas de promoción pública, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

5. El Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas, favorecerá el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias que se hubieran adjudicado en régimen de arrendamiento, deduciéndose del precio de venta, los importes acumulados por el pago de rentas de alquiler abonadas por los arrendatarios que vayan a acceder a la propiedad de las viviendas, previa solicitud de los mismos y estudio económico de la unidad familiar por parte del Instituto Canario de la Vivienda. Si las personas arrendatarias solicitaran el acceso a la propiedad de otra vivienda titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias susceptible de venta, también aquellos tendrán derecho a que se les aplique sobre el precio de compra las deducciones equivalentes al pago de rentas abonadas por alquiler hasta el momento de la resolución del mismo en los términos que se determinen reglamentariamente.

6. Reglamentariamente se determinará en qué momento una promoción de viviendas, en la que una parte de las personas adjudicatarias ha accedido a la propiedad mediante el otorgamiento de escrituras públicas de compraventa, deberá entenderse calificada en régimen de venta, al objeto de establecer el régimen jurídico aplicable a aquellas viviendas de la promoción que estuviesen sometidas a la prórroga prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y las que pudiesen ser susceptibles de una nueva adjudicación”.

Dieciocho.- Se modifica el apartado 1 del artículo 50 en los siguientes términos:

“1. Las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública asumirán los deberes de conservación y uso de las mismas establecidos con carácter general por esta ley para las viviendas libres, así como, los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y legislación fiscal, estableciéndose en el contrato que suscriban la asunción por parte de los mismos del abono del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, la tasa por recogida de basura y la tasa por la entrada de vehículos por la vía pública y, en su caso, los deberes que se deriven de las ordenanzas municipales.

No obstante, en caso de arrendamiento y en la forma que se determine reglamentariamente, podrán ser subvencionados o pagados por la administración autonómica de vivienda”.

Diecinueve.- Se adiciona un nuevo apartado 3 al artículo 52 con el siguiente tenor:

“3. El acceso a financiación cualificada por los beneficiarios de las modalidades de promoción privada, deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 38 relativos a la inclusión de cláusulas abusivas o contrarias al ordenamiento jurídico”.

Veinte.- Se modifica el apartado 2 del artículo 69, que queda como sigue:

“2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 68.1, letra a), se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciera, de desahucio y de un recargo del 10% sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que la persona arrendataria o adjudicataria haya dado lugar a decretar el referido desahucio.

Si se solicitara el fraccionamiento de pago este se acordará, sin que en ningún caso el pago de las cantidades adeudadas en concepto de renta pueda superar el veinte por ciento de los ingresos de la unidad familiar, por lo que la deuda total por este concepto deberá fraccionarse para no superar dicho límite. Si además se solicitara la suspensión del abono de las rentas esta se acordará, atendidas las circunstancias, por un plazo que no podrá superar los tres meses de alquiler, incorporándose dichas rentas a la deuda a fraccionar.

En cualquier caso, la consejería competente en materia de políticas sociales, en coordinación con los servicios sociales municipales del ayuntamiento en que esté sita la vivienda, adoptará las medidas oportunas para garantizar que las personas afectadas por el desahucio administrativo no queden en situación de exclusión social”.

Veintiuno.- Se modifica el artículo 74, que pasa a tener esta redacción:

“Artículo 74.- Contenido.

1. El plan de vivienda tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) Evaluación del grado de ejecución y cumplimiento del anterior plan desarrollado.
- b) Análisis de las necesidades de vivienda, de suelo destinado a este uso y de disponibilidad de viviendas deshabitadas en cada una de las islas.
- c) Análisis de las necesidades de equipamientos y servicios complementarios que tengan las viviendas y grupos de viviendas existentes.
- d) Priorización de las actuaciones, atendiendo especialmente a las necesidades de los grupos de población con menos recursos económicos.
- e) Objetivos a conseguir.

f) Programación de las actuaciones a ejecutar, atendiendo, especialmente, a los municipios de preferente y prioritaria localización de viviendas protegidas.

g) Medidas jurídicas, económicas y administrativas, necesarias para la realización del plan.

h) Medidas de fomento que hayan de ponerse a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas, tendentes a garantizar el uso habitacional habitual de las viviendas, de acuerdo con lo que dispone el artículo 98 de esta ley.

i) Los recursos económicos necesarios para financiar los objetivos del plan, su programación temporal y su asignación global según las clases de actuaciones.

2. Con el fin de asegurar el cumplimiento del plan de vivienda se crea el Fondo Canario de Vivienda con la dotación suficiente para atender sus objetivos y programación. El Fondo estará formado por los recursos asignados por el Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en los convenios plurianuales sobre vivienda y por los recursos propios de la Comunidad Autónoma de Canarias necesarios para materializar los objetivos del plan.

Los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias consignarán anualmente las cantidades que, fijadas en el plan de vivienda, sean necesarias para atender las actuaciones programadas en ese ejercicio. Excepcionalmente, los créditos no utilizados del Fondo Canario de la Vivienda se podrán incorporar a dicho Fondo en el ejercicio presupuestario siguiente para su distribución junto con los créditos de dicho ejercicio, de acuerdo a los convenios que lo respaldan y a la legislación que le afecte.

3. El plan de vivienda tendrá, al menos, carácter cuatrienal, pudiendo ser revisado a instancia del Gobierno cuando las circunstancias económicas o las necesidades sociales que sirvieron de base para su aprobación hayan cambiado.

4. El plan de vivienda quedará prorrogado si, llegado su vencimiento, no hubiera sido aprobado el del siguiente período. En este supuesto, los recursos disponibles para actuaciones en vivienda se destinarán a los mismos objetivos del plan prorrogado así como, en su caso, a la conclusión de las actuaciones previstas en el citado plan.

5. Los activos de los patrimonios municipales de suelo deberán tener un destino coherente con las directrices del Plan Canario de Vivienda.

6. El Plan establecerá medidas para garantizar que, si en los dos ejercicios posteriores a la recepción de suelo cedido por terceros, no fuera posible urbanizar o edificar, se promuevan acuerdos de colaboración público-privada o convenios con otras administraciones públicas que lo hagan viable”.

Veintidós.- El artículo 77 queda redactado como sigue:

“Artículo 77.- Concepto.

A los efectos de esta ley se entiende por vivienda libre toda edificación destinada a morada o habitación, permanente o por temporada, promovida por persona física o jurídica,

pública o privada, que no esté acogida a los regímenes de protección pública de la vivienda y cumpla los requisitos que exija la normativa vigente”.

Veintitrés.- Se añade un artículo 77-bis con la siguiente redacción:

“Artículo 77-bis.- Ocupación efectiva de las viviendas.

Las administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre reúna los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad legalmente exigibles y para que se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad”.

Veinticuatro.- Se modifica la letra f) del artículo 78, que queda con la siguiente redacción:

“f) Uso habitacional efectivo, conservación y rehabilitación adecuados”.

Veinticinco.- Se suprime la redacción actual del artículo 80.

Veintiséis.- Se sustituye el actual título VIII por uno nuevo, denominado: “Medidas para evitar la existencia de viviendas deshabitadas” y con el siguiente contenido:

“TÍTULO VIII

MEDIDAS PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

CAPÍTULO I

DE LAS VIVIENDAS DESHABITADAS. PROCEDIMIENTO PARA SU DECLARACIÓN

Artículo 80.- Del ejercicio efectivo del derecho a una vivienda.

1. El ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Constitución, exige se destinen al uso habitacional para el que fueron construidas.

2. Las viviendas deshabitadas de las que sean titulares personas físicas se consideran destinadas al uso habitacional que, de acuerdo con la normativa estatal, serán la venta o arrendamiento para ese fin.

3. Las viviendas deshabitadas de las que sean titulares personas jurídicas no podrán ser objeto de especulación y habrán de destinarse al uso habitacional que les es propio. Con ese fin se atenderá a lo que prevé en los artículos siguientes.

Sección 1ª

Concepto de vivienda deshabitada

Artículo 81.- Definición de viviendas deshabitadas.

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que

se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o por el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas 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 aquellas.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo, de ocupación de temporada o como segundas residencias.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de las potestades sancionadora ni expropiatoria, en los términos establecidos en el artículo 106.

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 107 de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, 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.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2ª del capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 82.- Indicios de no habitación.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos en relación con los valores que se determinen reglamentariamente o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones testificales de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Sección 2ª

Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada

Subsección 1ª

Actuaciones previas

Artículo 83.- Ámbito.

1. A los efectos de obtener los elementos de juicio necesarios para la conformación del Registro de Viviendas Deshabitadas, todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar al Instituto Canario de la Vivienda, a requerimiento de este, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación de aquellas viviendas en poder de las personas propietarias de las mismas.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las po-

testades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan y con respeto a lo que dispone la legislación de protección de datos personales.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del plan de inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes estarán incluidas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 84, 85 y 86, se realizarán en el ámbito de los planes de inspección, bajo los principios de sigilo y secreto profesional.

Artículo 84.- Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.

1. Por ministerio de esta ley y con el carácter de información reservada, las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 83, cuando así sea solicitado por el Instituto Canario de la Vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la administración podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 85.- Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 83, previa petición del Instituto Canario de la Vivienda, y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los ayuntamientos remitirán a aquel, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 86.- Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, y entidades inmobiliarias.

A solicitud del Instituto Canario de la Vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación de la resolución de calificación. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 87.- Plazo para la remisión de las comunicaciones.

Las comunicaciones a que se refiere el presente capítulo habrán de ser remitidas a la administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 88.- No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

Subsección 2ª

De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 89.- De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

A los efectos de lo previsto en el artículo 81.7, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada al Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 90.- Tramitación del procedimiento.

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas in-

teresadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el registro de la propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de proindiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las personas titulares del proindiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

Artículo 91.- Incoación del procedimiento.

1. El procedimiento se incoará mediante resolución del titular de la dirección del Instituto Canario de la Vivienda. De dicha resolución se dará traslado a las personas interesadas para que puedan presentar alegaciones, y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 97, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios y/o presunciones de no habitación que dan lugar a la incoación del procedimiento y se abrirá un trámite de alegaciones por un período de diez días, a contar desde la notificación del mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. A la vista de los motivos que justificasen el acuerdo de incoación del expediente, en el caso de que las personas interesadas aporten prueba en contrario sobre los hechos objeto de presunción o justificaran la inexistencia de los indicios de no habitación, tenidos en cuenta para el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará por la dirección del Instituto Canario de la Vivienda resolución de terminación, estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen pruebas que contradigan las presunciones legales, o si no se presentasen alegaciones o las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

Artículo 92.- Instrucción del procedimiento.

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se notificarán por el Instituto Canario de la Vivienda las medidas de fomento que se ofrezcan a la persona física titular de la propiedad, destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda, y concediendo a este efecto el plazo de un mes para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento, debiendo la propiedad comunicar al Instituto Canario de la Vivienda la fecha en que se iniciará la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación o justificado debidamente la imposibilidad de no ocupación durante ese plazo, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En el caso de que la medida de fomento aceptada sea la de intermediación para el arrendamiento de viviendas de titularidad de personas físicas, se procederá a la suspensión del plazo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, durante la vigencia de la medida.

5. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

Para ello, la persona titular de la vivienda deberá acreditar que está ocupada por arrendatario o probar por cualquier medio admitido en Derecho que la ha puesto a disposición del mercado inmobiliario para que pueda ser arrendada y que no está ocupada por causas ajenas a su voluntad.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución por la dirección del Instituto Canario de la Vivienda, de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 7, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

6. Si una vez acordado el inicio del procedimiento, la persona titular de la vivienda, aun no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución, por la dirección del Instituto Canario de la

Vivienda, de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos establecidos en el apartado 7, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo dispuesto en este y en los siguientes artículos.

7. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 5 y 6, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1.

Artículo 93.- Medios de prueba.

1. Los hechos relevantes para la resolución de un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

La apertura del período de prueba, la admisión o el rechazo de las pruebas propuestas por los interesados y la práctica de las mismas se regirán por lo que se disponga en el desarrollo reglamentario de la presente ley y, en su defecto, por lo previsto en los artículos 80 y 81 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo y determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Subsección 3ª

Resolución del procedimiento

Artículo 94.- Propuesta de resolución.

Practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por funcionario público, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas así como de la estimación, en su caso, de los hechos que se hayan considerados probados, así como las medidas de fomento que la administración pudiera ofrecerle a la persona afectada, en su caso.

Dicha propuesta habrá de ser notificada, en todo caso, a las personas interesadas para trámite de vista y audiencia, y cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones o pruebas que no fueran conocidas por aquellas, deberá dársele traslado igualmente de los documentos justificativos de dichas actuaciones.

Artículo 95.- Resolución declarativa de vivienda deshabitada.

1. La resolución declarativa de vivienda deshabitada se dictará por el titular de la presidencia del Instituto Canario de la Vivienda y será notificada a la persona propietaria de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 91 y 92.

Artículo 96.- Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de seis meses desde su incoación, transcurrido el cual se producirá su caducidad.

CAPÍTULO II

DEL REGISTRO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 97.- Del Registro de Viviendas Deshabitadas.

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 81, hayan sido declaradas deshabitadas y ello al servicio del ejercicio de las potestades sancionadoras y de las medidas de fomento que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en el Instituto Canario de la Vivienda, que estará obligado a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

CAPÍTULO III

DE LAS ACTUACIONES DE FOMENTO PARA EVITAR LA EXISTENCIA
DE VIVIENDAS DESHABITADAS**Artículo 98.- Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas propiedad de las personas físicas.**

1. El Gobierno de Canarias deberá impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, deberá velar para evitar situaciones de no habitación permanente de las viviendas de las que sean titulares las personas físicas.

2. El Instituto Canario de la Vivienda incluirá en los planes de vivienda o en líneas de actuación específicas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias, medidas para favorecer el arrendamiento entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas, y aquellas dirigidas al otorgamiento de subvenciones, ambas orientadas a las personas físicas que sean titulares de viviendas deshabitadas, sin perjuicio de otras medidas que favorezcan la efectiva ocupación de las viviendas o que puedan generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados. Entre las medidas a desarrollar para favorecer el arrendamiento entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas podrán incluirse las desarrolladas en los apartados siguientes.

3. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica o el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes u otras medidas análogas, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Reglamentariamente, se establecerá la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias descritas en el apartado anterior y, en su caso, los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

4. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias.

Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de emergencia social, económica o humanitaria que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas normativas necesarias para asegurar que las subvenciones otorgadas a las personas propietarias minoren en una cuantía equivalente la renta de alquiler a abonar por las personas arrendatarias”.

Veintisiete.- Se añade un nuevo título, el IX, con la siguiente redacción:

“TÍTULO IX

INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 99.- Finalidad.

1. El ejercicio de la potestad sancionadora tiene como finalidad garantizar:

a) El cumplimiento de las normas reguladoras sobre viviendas protegidas y sobre viviendas de protección oficial.

b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para obtener financiación cualificada con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

c) El cumplimiento de las normas necesarias para la acreditación de la habitabilidad de las viviendas.

d) El cumplimiento de las normas sobre protección del consumidor y usuario de la vivienda.

e) El cumplimiento de las normas sobre la efectiva ocupación de viviendas de titularidad de una persona jurídica.

f) El cumplimiento de las normas relativas al deber de información o de suministro de datos a la administración en relación a las viviendas deshabitadas.

2. Serán infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por disposición reglamentaria, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

3. A tal efecto se tipifican las conductas constitutivas de infracción, se regula un sistema de sanciones y se establecen los elementos esenciales del procedimiento para su exigibilidad, con sujeción a los principios sobre la potestad sancionadora y el procedimiento sancionador de la legislación sobre procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO II

DE LA INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDAS

Artículo 100.- De las potestades de inspección.

A los efectos de evitar la situación de viviendas deshabitadas, el Instituto Canario de la Vivienda planificará y llevará a cabo las funciones inspectoras, de acuerdo con la planificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 101.- Planificación de la función inspectora.

1. El Instituto Canario de la Vivienda programará las actuaciones de inspección, conforme al plan de inspección que se apruebe.

2. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al plan de inspección, que, a propuesta de la dirección del Instituto Canario de la Vivienda, se apruebe mediante resolución de la presidencia, previo informe del Consejo de Dirección del organismo.

Artículo 102.- Plan de inspección en materia de viviendas.

1. El plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo necesarios para seleccionar y establecer el orden de prioridad de los ámbitos y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación del tipo y número de estas últimas. Tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad y carácter reservado.

2. El contenido mínimo del plan será el siguiente:

a) Conclusiones del informe final de evaluación del anterior plan desarrollado.

b) Justificación de las necesidades de intervención en función del análisis de la demanda de vivienda en el período de su vigencia temporal.

c) Los objetivos estratégicos y operativos, en su caso, que persigue el plan, así como los indicadores de seguimiento y ejecución con sus respectivos valores de control.

d) La delimitación de los ámbitos materiales y geográficos de actuación.

e) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el plan.

f) Los procesos de control, seguimiento y evaluación del plan así como los indicadores de seguimiento y ejecución.

g) La especificación de su período de vigencia.

3. Como consecuencia de la evaluación que el Consejo de Dirección del Instituto realice, a partir de los informes periódicos de seguimiento, la dirección del organismo podrá proponer a la presidencia la modificación puntual del plan.

Artículo 103.- Seguimiento y evaluación del plan.

1. La dirección del Instituto propondrá los procesos de control, seguimiento y evaluación del plan.

2. Para asegurar el cumplimiento del plan, la dirección del Instituto elaborará informes periódicos que elevará al Consejo de Dirección.

3. Al finalizar el periodo de vigencia del plan, la dirección del Instituto elaborará un informe final de evaluación que contendrá el grado de consecución de los objetivos del plan, el cual se elevará al Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda para su aprobación.

CAPÍTULO III

DE LAS INFRACCIONES

Artículo 104.- Infracciones leves.

Son infracciones leves:

a) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de viviendas protegidas.

b) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción a la normativa sobre viviendas protegidas.

c) Ocupar las viviendas antes de obtener la calificación definitiva sin la preceptiva autorización administrativa.

d) No hacer constar el número de la calificación definitiva en los contratos de suministro de los servicios de agua corriente, energía eléctrica y gas.

e) La obstrucción a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la administración competente.

A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

f) No comunicar a la administración pública aquellas actuaciones a las que los promotores o usuarios vengan obligados de conformidad con la normativa vigente.

g) Actuar con mala fe o temeridad en las denuncias de supuestas infracciones de la legislación de vivienda.

h) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles.

i) En viviendas protegidas de promoción pública no mantener la vivienda asegurada, designando como beneficiario al Instituto Canario de la Vivienda, contra el riesgo de incendio y catástrofes, o tenerla asegurada por importe inferior al valor de la vivienda.

j) En viviendas protegidas de promoción pública, el impago de los impuestos a que venga obligada la persona adjudicataria en virtud del contrato de arrendamiento.

Artículo 105.- Infracciones graves.

Son infracciones graves:

a) Incumplir los requisitos previos que impone la legislación de viviendas protegidas para poder iniciar las obras de construcción, rehabilitación o reposición.

b) La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y calificado provisionalmente y la obra efectivamente realizada, salvo en el caso de las modificaciones justificadas y autorizadas por el órgano competente.

c) En el marco de convenios regulados en el artículo 38.3 y las previsiones del artículo 52, la negativa de la entidad financiera a conceder el crédito tras la solicitud de la persona o entidad beneficiaria de suprimir o modificar una cláusula declarada abusiva o contraria al ordenamiento por resolución firme presente en la propuesta de contrato de préstamo elaborado por aquella.

d) La inexactitud intencionada en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.

e) La falta de acreditación de la habitabilidad, imputable al promotor, a partir de la certificación final de la obra, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.

f) Incumplir las resoluciones sobre la realización de obras destinadas a conseguir las condiciones de habitabilidad.

g) Ejecutar obras o realizar actividades que provoquen la pérdida del nivel de habitabilidad de una vivienda o de las colindantes a la misma.

h) Suministrar los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones a viviendas que no dispongan previamente de la acreditación de la habitabilidad o de la calificación definitiva como vivienda protegida.

i) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo las condiciones de habitabilidad.

j) Incumplir los principios de veracidad y objetividad, así como la inducción a la confusión en la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas.

k) Incumplir los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta y de todos aquellos que se exijan previamente a la venta o el arrendamiento de viviendas en proyecto, en construcción o finalizadas.

l) No incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cuantas cláusulas sean obligatorias legal o reglamentariamente.

m) Incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cláusulas que tengan la consideración de abusivas por la legislación vigente.

n) Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas sin cumplir los requisitos de formalización obligatorios.

ñ) La negativa a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la administración competente.

o) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual o permanente de su propietario o arrendatario, sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.

p) Alterar el régimen de uso y destino de la vivienda establecido en la calificación definitiva sin obtener la previa autorización administrativa.

q) Incumplir las obligaciones de gestión, administración, mantenimiento y conservación de las viviendas protegidas, así como de las zonas y elementos comunes anejos, así como incumplir el deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles, si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de las mismas.

r) Realizar obras tanto en las viviendas protegidas como en las zonas y elementos comunes sin haber obtenido previamente las preceptivas autorizaciones administrativas.

s) Incumplir la obligación de ocupar la vivienda protegida en los plazos establecidos reglamentariamente.

t) Incumplir los plazos para la venta o arrendamiento impuestos a los promotores por la normativa vigente.

u) Incumplir los requisitos a los que están obligados los promotores en la publicidad de las ventas o arrendamientos de las viviendas protegidas.

v) Causar daños graves en las viviendas o sus zonas comunes, locales o edificaciones complementarias que sean de titularidad pública.

w) Falsear los requisitos, documentación y datos exigibles para acceder a las viviendas, así como para obtener la financiación, beneficios, ayudas o subvenciones establecidas por la normativa vigente o la reiteración, una vez advertida la infracción, en la negativa a suministrar datos a la administración o la obstrucción a las funciones de información, control o inspección.

A estos efectos, se entiende por obstrucción la falta de remisión de información o la aportación de datos o documentos falsos de forma intencionada, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

x) Transmitir por cualquier título o arrendar una vivienda protegida a terceros sin cumplir con los requisitos exigidos, ni contar con la previa autorización administrativa.

y) Utilizar más de una vivienda protegida cualquiera que sea su título, salvo lo dispuesto en favor de familias numerosas.

z) Ocupar una vivienda protegida sin título legal para ello, o teniéndolo, no destinarla a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias.

Se considera que no se destina a domicilio habitual y permanente cuando permanezca desocupada durante un plazo superior a seis meses continuados en el período de un año, sin la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda.

aa) No atender, por parte de los promotores, a las obras de reparación durante cinco años, contados desde la obtención de la calificación definitiva, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, y los que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, siempre que estos no hubieran sido provocados por una conducta intencionada, negligente o por el incumplimiento de la persona propietaria o adjudicataria de las obligaciones de conservación del inmueble. A estos efectos, la persona propietaria o adquirente deberá comunicar los mismos al promotor de la obra de forma fehaciente.

bb) Incumplir la obligación de comunicar a la administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en la presente ley.

Artículo 106.- Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

a) Incumplir las normas técnicas de obligado cumplimiento, en particular, las relativas a construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios.

b) La negligencia de los promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales de la edificación, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio y se manifiesten dentro de los cinco años siguientes al otorgamiento de la calificación definitiva.

c) Omitir los controles de calidad cuando sean preceptivos.

d) Incumplir las resoluciones para la supresión o corrección de los focos de producción de efectos nocivos, insalubres, molestos y peligrosos que perjudiquen el nivel de habitabilidad de las viviendas.

e) Destinar los préstamos, subvenciones y ayudas a finalidades diferentes de las determinantes de su otorgamiento.

f) Dar un destino inadecuado al suelo calificado de protegible o incluido en proyectos de construcción de viviendas con protección pública que hayan obtenido la calificación provisional.

g) No obtener la calificación definitiva de la vivienda por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

h) Percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibidas en la compraventa o el arrendamiento de viviendas de protección oficial.

i) No dar uso habitacional efectivo a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 81 de esta ley, en el caso de tratarse de una persona jurídica.

j) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa aplicable.

k) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo exigido en esta ley.

l) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento de las contempladas en la presente ley.

Artículo 107.- Sujetos responsables.

1. Solo podrán ser sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones a que se refiere la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten ser responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.

A estos efectos, podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

3. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

4. La responsabilidad de los distintos agentes de la edificación se exigirá de acuerdo con el reparto de competencias realizado por la legislación sobre ordenación de la edificación.

Artículo 108.- Responsables solidarios.

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente, salvo que se pruebe que las obligaciones se hubieran acordado ejercerlas mancomunadamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos del interesado con la finalidad de impedir la actuación de la administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 109.- Responsables subsidiarios.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 110.- Muerte de personas físicas o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el presente Capítulo, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

Artículo 111.- Locales y edificaciones complementarias.

Las infracciones tipificadas en el presente capítulo y las reglas establecidas para la determinación de sus responsables se aplicarán en materia de construcción, rehabilitación, compraventa o arrendamiento de locales y edificaciones complementarias, así como en materia de garantías y demás obligaciones derivadas de la promoción, adquisición, uso o posesión de los mismos.

CAPÍTULO IV

DE LAS SANCIONES, SU GRADUACIÓN Y MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 112.- Sanciones pecuniarias.

Las infracciones tipificadas en la presente ley, sin perjuicio de las posibles sanciones accesorias, serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

- a) Para las infracciones leves: desde 60 hasta 3.000 euros.
- b) Para las infracciones graves: desde 3.001 euros hasta 150.000 euros.
- c) Para las infracciones muy graves: desde 150.001 hasta 300.000 euros.

d) Para la infracción regulada en el artículo 105, letra h) se impondrá una sanción económica equivalente del duplo del sobreprecio, prima o cantidad percibida.

Artículo 113.- Sanciones accesorias.

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Inhabilitación temporal de hasta dos años por infracciones graves o hasta cinco por infracciones muy graves, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas protegidas en calidad de promotores, constructores, colaboradores, técnicos

o encargados de obras. Para imponer esta sanción será necesario dar audiencia al colegio profesional u organismo representativo.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que las personas infractoras hayan subsanado o corregido los hechos objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 114.- Graduación de las sanciones.

En la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta el riesgo ocasionado para la seguridad y salubridad de las viviendas y sus usuarios, la intencionalidad del infractor, la naturaleza de los perjuicios causados a la administración pública o a terceros, el beneficio económico obtenido por el infractor a consecuencia de la infracción, la reincidencia por cometer en el término de un año más de una infracción de la misma naturaleza cuando así se haya declarado por resolución firme.

Artículo 115.- Medidas complementarias.

1. El órgano competente para sancionar, en la resolución de los expedientes sancionadores, podrá exigir al infractor el cumplimiento de las siguientes obligaciones complementarias:

- a) El reintegro por los adquirentes o arrendatarios de las cantidades indebidamente percibidas.
- b) Devolver cuantos beneficios, ayudas o subvenciones se hubiesen obtenido de las administraciones públicas, en todo caso, con los intereses legales que correspondan.
- c) Realizar en el plazo de treinta días, prorrogable por quince días si existe causa justificada para ello, las obras de reparación, conservación y las necesarias para acomodar la edificación a la normativa aplicable o para restablecer la situación alterada.

En este caso, la ejecución en plazo de las obras podrá dar lugar a la condonación parcial de la sanción hasta un máximo del 50% de su cuantía.

2. Cuando la comisión de una infracción hubiera ocasionado daños y perjuicios a la administración pública, en la resolución del procedimiento sancionador se podrá exigir su indemnización cuando su cuantía haya quedado determinada en el procedimiento. Si esto último no fuera posible, se instruirá un procedimiento complementario cuya resolución será ejecutiva.

Artículo 116.- Publicidad de sanciones y medidas complementarias.

Las sanciones firmes por infracciones graves o muy graves y las medidas complementarias previstas en este capítulo podrán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Artículo 117.- Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda prevista en la presente ley, se ajustará a las prescripciones de la legislación general sobre ejercicio de la potestad sancionadora, con las particularidades previstas en los artículos siguientes.

2. La instrucción de causas penales o civiles ante los tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infracciones en materia de vivienda, suspenderá en todo caso los expedientes sancionadores que se hubieran incoado o las resoluciones que se hubieren acordado cualquiera que hubiese sido su sanción.

3. El personal que realice las labores de inspección en materia de vivienda tendrá el carácter de agente de la autoridad, y los hechos constatados por ellos y formalizados en acta, gozarán de la presunción de certeza a efectos probatorios.

4. Con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, podrá el órgano competente abrir un período de información previa, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la procedencia de iniciar el procedimiento.

Artículo 118.- Medidas de carácter provisional y cautelares.

1. Iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolverlo podrá adoptar mediante acuerdo motivado cuantas medidas provisionales sean necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer. En caso de urgencia, estas medidas podrán ser adoptadas por el instructor.

2. Podrán acordarse como medidas provisionales las siguientes:

a) Suspensión total o parcial de las obras que se realicen incumpliendo la normativa vigente sobre edificación, construcción, instalaciones, materiales y demás de obligado cumplimiento.

b) Retirada de materiales o productos.

c) Realización de obras para garantizar la seguridad e higiene en las viviendas.

d) Suspensión de los suministros de energía eléctrica, agua o gas.

e) Prestación de fianzas.

3. Las medidas provisionales deberán ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los objetivos que se pretendan garantizar en cada caso.

4. En la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador se adoptarán, en su caso, las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva.

Artículo 119.- Plazo de resolución.

El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a que se refiere la presente ley será de diez meses a partir de la fecha del acuerdo de incoación del expediente o de tres meses en los procedimientos simplificados por infracciones leves.

Artículo 120.- Competencia.

1. Serán competentes para imponer las sanciones pecuniarias establecidas en esta ley:

a) La persona que ostente la presidencia del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, del Consejo de Dirección del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones muy graves.

b) La persona que ejerza la dirección del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, la presidencia del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones leves y graves.

2. El órgano competente para la imposición de las multas lo será también para la imposición de las sanciones accesorias previstas en el artículo 113 de esta ley.

CAPÍTULO VI

EJECUCIÓN

Artículo 121.- Ejecutividad.

Las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores a que se refiere esta ley serán ejecutivas cuando pongan fin a la vía administrativa.

Artículo 122.- Vía de apremio.

Se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva, cuando, previo apercibimiento, el interesado no satisfaga el importe de las sanciones impuestas, no abone las indemnizaciones que pudieran acordarse al amparo del artículo 115.2, o no reintegre a la administración las cantidades indebidamente percibidas, en el plazo de quince días siguientes a su requerimiento.

Artículo 123.- Ejecución subsidiaria.

1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria, previo apercibimiento, cuando no se hubieren ejecutado las obras dentro de los plazos a que se refiere el artículo 115.1, letra c), de la ley.

2. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 124.- Multa coercitiva.

1. Cuando la resolución hubiere acordado la ejecución de obras podrán imponerse multas coercitivas, previo apercibimiento, a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en el artículo 115.1, letra c), en cuantía de sesenta euros diarios.

2. Las multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.

3. En caso de impago, el importe de estas multas será exigido por la vía de apremio a que se refiere el artículo 122 de la presente ley.

Artículo 125.- Reconocimiento de la infracción cometida.

1. Incoado el procedimiento sancionador, el reconocimiento voluntario de los hechos en el mismo relacionados, en el plazo de un mes a contar desde que se produzca su notificación, implicará el descuento de un 50% en el importe de la sanción propuesta.

2. El abono deberá realizarse en el plazo de diez días hábiles desde que se reconozca la infracción e implicará la renuncia a realizar alegaciones. En el caso de que fuesen o hubieren sido formuladas, se tendrán por no presentadas.

3. Realizado el abono voluntario se dictará la correspondiente resolución que pondrá fin a la vía administrativa.

CAPÍTULO VII

PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

Artículo 126.- Prescripción.

1. Las infracciones tipificadas en esta ley prescribirán:

- las leves a los doce meses,
- las graves a los tres años y
- las muy graves a los cinco años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquel en que la administración pueda conocerlo en uso de sus facultades de los hechos constitutivos de la presunta infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Los plazos de prescripción de las infracciones, se interrumpirán y reanudarán según lo dispuesto en la legislación estatal general sobre ejercicio de la potestad sancionadora.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

4. Las sanciones tipificadas en la presente ley prescribirán:

- las leves al año,

- las graves a los dos años y
- las muy graves a los tres años.

Artículo 127.- Caducidad.

1. Transcurridos dos meses desde la fecha en que se inició el procedimiento sancionador sin haberse practicado la notificación de este al imputado, se procederá al archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir.

2. Se entenderán caducados y se procederá al archivo de las actuaciones de oficio por el propio órgano competente para dictar la resolución, cuando haya transcurrido el plazo de resolución previsto en el artículo 119 sin que la misma haya sido notificada al interesado.

3. A los únicos efectos de su conocimiento, el acuerdo que declare la caducidad y el archivo de las actuaciones por caducidad del procedimiento se notificará al interesado.

4. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador siempre que la infracción que ha dado lugar al mismo no haya prescrito.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

5. Las actuaciones válidas realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados, en trámite y no caducados, en relación con el mismo interesado”.

Veintiocho.- Se añade un nuevo título X con la siguiente redacción:

“TÍTULO X

REGISTRO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 128.- Obligación de ocupación de las viviendas protegidas.

Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de los plazos inherentes a los procedimientos administrativos de adjudicación, las viviendas de titularidad pública integrantes del parque público de viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias no podrán estar desocupadas.

Artículo 129.- Registro de Viviendas Protegidas.

1. Se crea el Registro de Viviendas Protegidas como instrumento básico para el control y seguimiento del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de cualquier administración pública canaria o entidad pública empresarial canaria que determinen la calificación de una vivienda como vivienda protegida de promoción pública o de promoción privada, así como las que determinen su primera y sucesivas ocupaciones y la transmisión de su titularidad, debiendo ser notificadas por aquellas al mismo en el plazo de un mes o inscritas de oficio en el mismo plazo en el supuesto de las viviendas titularidad del Gobierno de Canarias”.

Veintinueve.- Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional tercera, que queda redactado como sigue:

“1. Los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, la potestad de desahucio administrativo y la potestad sancionadora, reguladas en la presente ley, son de aplicación a cuantas viviendas estén sujetas a un régimen de protección pública, sean viviendas protegidas o viviendas sujetas a la legislación de viviendas de protección oficial, cualquiera que haya sido el momento de su calificación, siempre que concurren los presupuestos que esta ley exige en cada caso para su ejercicio. Respecto a las viviendas libres, las potestades administrativas serán las previstas por la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación”.

Treinta.- Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 2/2003, introducida por la Ley 4/2012, de 25 junio, de medidas administrativas y fiscales, en los siguientes términos:

“2. La solicitud de regularización dirigida al Instituto Canario de la Vivienda deberá presentarse en el plazo de un año, contado a partir del día siguiente al de la entrada en vigor de la presente disposición, ante cualquiera de los registros del citado organismo, sin perjuicio de la posibilidad de presentación en cualquiera de los lugares a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dicha solicitud deberá contener la identificación del solicitante y de cada uno de los miembros que integran la unidad familiar, así como la localización del inmueble cuya ocupación se pretende regularizar e irá además, acompañada de la documentación que a continuación se relaciona, necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 1:

- DNI del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar.

- Fotocopia del libro de familia o certificación que acredite la constitución de pareja de hecho, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2003, de 6 de marzo, de regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Declaración del IRPF correspondiente al período impositivo 2012 de los miembros de la unidad familiar, o en su defecto certificado emitido por la Administración Tributaria

de hallarse exentos de la presentación de la declaración. En este último caso, deberá aportarse además, la documentación que acredite los ingresos percibidos por los diferentes miembros de la unidad familiar, tales como nóminas, pensiones, prestaciones, subsidios y ayudas.

- Fotocopia del documento que acredite, en su caso, la disminución psíquica o física de alguno de los miembros de la unidad familiar en un grado igual o superior al 65%.

- Declaración jurada de estar destinando la vivienda a domicilio habitual y permanente.

- Certificación catastral relativa a los bienes de la unidad familiar.

- Certificado de empadronamiento expedido por el correspondiente ayuntamiento en el que se especifiquen los datos del inmueble en el que reside la unidad familiar así como la fecha de la que data la ocupación.

- Autorización otorgada al órgano competente para tramitar la solicitud, para efectuar cuantas gestiones y actuaciones sean necesarias realizar para la comprobación o verificación de los requisitos exigidos”.

Treinta y uno.- Se crea una nueva disposición adicional con el siguiente tenor:

“Disposición adicional decimosexta.- Acreditación de ingresos de la unidad familiar.

1. Para la acreditación de los ingresos de la unidad familiar a los efectos de resultar beneficiarios de cualquier actuación de protección que prevea la ley o el Plan de Vivienda, se deberán aportar los documentos que mejor acrediten la realidad económica de la unidad familiar o personas beneficiarias en el momento de solicitar el tipo de prestación de que se trate y que podrán ser:

- Última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los miembros de la unidad familiar o certificado de estar exento de la obligación de presentarla.

- Certificado y/o informe de los Servicios Sociales municipales, en el que se refleje la situación socioeconómica de la unidad familiar.

- Certificado del Servicio Canario de Empleo en el que se hará constar la situación administrativa y laboral actual (ocupado o desempleado) y de ser o no beneficiario de una prestación o subsidio por desempleo y, en su caso, su cuantía, de los sustentadores principales.

- Certificación de la empresa de las retribuciones percibidas actualmente, de los sustentadores principales.

- Certificación del Instituto Nacional de la Seguridad Social sobre situación administrativa y laboral actual y de ser o no beneficiarios de una prestación o subsidio con cargo a dicho órgano y, en su caso, su cuantía, de los sustentadores principales.

2. Reglamentariamente, el Gobierno podrá determinar otros documentos para acreditar la realidad económica de los solicitantes en el momento de cursar su solicitud”.

Treinta y dos.- Se crea una nueva disposición adicional con el siguiente tenor:

“Disposición adicional decimoséptima.- Viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria.

1. Las viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria en concepto de pago de deudas con terceros que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad y, en su caso, superficie y diseño para ser calificadas como viviendas protegidas, pasarán a formar parte del parque público de viviendas.

2. La resolución que determine su adscripción al parque público de viviendas determinará también su calificación como vivienda de promoción pública.

3. Si las viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria no cumplen con las condiciones de calidad y diseño para ser calificadas como viviendas protegidas, pero sí son susceptibles de cumplirlo, el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias valorará su adscripción al parque público de viviendas.

4. De no cumplirse con los requisitos señalados en el apartado primero, las viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria se enajenarán por los procedimientos previstos en la normativa canaria que resulte de aplicación o, en su caso, se destinarán al uso público que en cada caso se determine por el órgano competente.

En caso de enajenación, los recursos derivados de la misma se destinarán a la financiación del Plan Canario de Vivienda”.

Treinta y tres.- Se modifica la disposición final primera, que quedará redactada de la siguiente manera:

“Disposición final primera.- Autorización al Gobierno.

1. El Gobierno, oído el Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta del titular de la consejería del ramo, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y efectivo cumplimiento de lo dispuesto en esta ley.

2. Se faculta al Gobierno para determinar los criterios de ponderación de los ingresos familiares, así como a modificar las rentas máximas para acceder a cada una de las clases de viviendas protegidas y modalidades de ayuda, en especial cuando ello sea preciso para la ejecución de los convenios con el Estado en materia de vivienda.

3. Se faculta al Gobierno para ampliar los extremos a los que debe ceñirse la fiscalización previa limitada prevista en el artículo 19.5 y para modificar el porcentaje máximo de los ingresos de la unidad familiar que pueden fijarse como renta a abonar por los arrendatarios

de viviendas de promoción pública o de régimen especial en alquiler que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores”.

CAPÍTULO SEGUNDO

NORMAS REGULADORAS DEL DEPÓSITO DE LOS IMPORTES DE LAS FIANZAS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS Y DE LOS SUMINISTROS COMPLEMENTARIOS A LOS MISMOS

Artículo 2.- De la obligación del depósito del importe de las fianzas.

1. Los arrendadores de fincas urbanas y las empresas que presten servicios y suministros complementarios a las mismas están obligados a ingresar en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en concepto de depósito, una cantidad de dinero equivalente al importe de las fianzas exigibles derivadas de los respectivos contratos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. La obligación a que se refiere el apartado anterior es independiente, en su existencia, exigibilidad y cuantía, de la efectiva constitución o no, derivada de los respectivos contratos, de la garantía o fianza por parte de los arrendatarios y usuarios de los servicios y suministros, así como de la eventual renuncia a la misma por parte del arrendador o empresa suministradora o de servicios.

3. La obligación o constitución del depósito se devenga desde el momento de la perfección del contrato del que trae causa, debiendo realizarse el depósito correspondiente en el plazo de un mes contado desde la indicada fecha.

4. En los supuestos de exención legal del deber de constituir fianza, no existirá la obligación de los arrendadores o de las compañías suministradoras, de realizar el depósito a que se refiere la Ley de Arrendamientos Urbanos y la presente ley.

Artículo 3.- Cuantía de los depósitos.

La cuantía de la prestación vendrá determinada:

a) En relación a los contratos de arrendamiento, por el importe equivalente al de las fianzas, que viene exigido en el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

b) En relación a los contratos de servicios y suministros complementarios a las fincas urbanas, por un importe equivalente al importe de las fianzas que las empresas suministradoras o prestadoras de servicios pudieran exigir a sus abonados para la formalización del respectivo contrato.

Artículo 4.- Naturaleza y afectación de los ingresos constitutivos del depósito.

1. Las cantidades cuyo ingreso constituye el objeto de la obligación de depósito tienen la consideración de ingreso extrapresupuestario de Derecho Público, ostentando la Hacienda

Pública de la Comunidad Autónoma respecto de las mismas las prerrogativas establecidas legalmente, en su consideración de prestación patrimonial obligatoria.

2. Los rendimientos o intereses financieros derivados de los depósitos por las cantidades ingresadas en concepto de fianza, así como los recargos, estarán afectados a sufragar las expropiaciones de uso que se realicen en los procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a las medidas de fomento para propiciar el alquiler de viviendas deshabitadas y a la rehabilitación o reparación del parque público de viviendas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 5.- Régimen general de constitución y gestión de los depósitos.

1. Sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado, el importe total de las fianzas deberá constituirse en metálico, en la Caja de Depósitos a que se refiere la Ley de la Hacienda Pública Canaria, dentro del plazo establecido en el artículo 2.3 de esta ley, y de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. Para acreditar la constitución del depósito de las fianzas, por el que no se devengarán intereses, se entregará a los interesados el correspondiente resguardo.

Artículo 6.- Régimen concertado.

1. Las empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas, teléfono u otros análogos, podrán concertar con la administración la entrega directa del noventa por ciento del volumen total de las fianzas que tengan en su poder y las que en lo sucesivo se constituyan, reservándose el diez por ciento restante para las devoluciones que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

2. Asimismo, podrán acogerse a este régimen concertado los arrendadores de fincas urbanas de cuyos arrendamientos se devenguen fianzas que supongan un volumen superior a la cantidad de 15 mil euros. A tales efectos, ingresarán el noventa por ciento del valor global de las fianzas de cada finca, especificando claramente a la que corresponda, y reservándose el diez por ciento restante para atender a las devoluciones o liquidaciones posibles.

Artículo 7.- Requisitos del régimen concertado.

1. Para que la modalidad del régimen concertado pueda ser utilizada, es preciso autorización expresa del departamento competente para la gestión de los depósitos de los importes de las fianzas, previa solicitud acompañada de la documentación acreditativa de la concurrencia de los extremos mencionados en el artículo anterior. Dicha autorización se concederá en atención a las garantías que los solicitantes ofrezcan y a las condiciones especiales que en ellos concurren, las cuales se determinarán por el Gobierno de Canarias.

2. Las empresas o arrendadores que se acojan al régimen concertado vendrán obligados a formular, durante el mes de enero de cada año natural, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo acompañado de relaciones nominales de unas y otras. Asimismo vendrán obligados a soportar cuantas comprobaciones

se estime conveniente realizar en sus libros de contabilidad, en relación con la cuantía de las fianzas constituidas.

3. Las empresas o arrendadores que se hallen concertados por este sistema no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta realizarse la liquidación anual.

4. Reglamentariamente se regularán los requisitos y condiciones para acogerse al régimen concertado de depósito de fianzas.

Artículo 8.- Acreditación del cumplimiento de la obligación de depósito.

Los arrendadores de fincas urbanas o las empresas que vengan obligadas a la constitución de depósitos deberán unir el resguardo acreditativo de su constitución al contrato respectivo.

Artículo 9.- Devolución de las cantidades depositadas.

1. El Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias vendrá obligado a devolver, en la forma que reglamentariamente se establezca, la cantidad objeto de depósito, una vez extinguido el contrato y en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud realizada a tal efecto por el portador del resguardo de depósito. El incumplimiento de dicha obligación determinará el devengo del interés legal correspondiente y su pago de oficio en los términos exigidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. La obligación de devolución se limitará a la cantidad efectivamente depositada, no correspondiendo, en ningún caso, la devolución del importe de los intereses, recargos, sanciones y multas coercitivas que hubieran sido abonados por el sujeto obligado al depósito, y sin perjuicio de los intereses de demora, que en su caso pudieran corresponder, previstos en la disposición adicional tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. Extinguido el contrato, corresponde al arrendador o compañía suministradora solicitar al Tesoro la devolución de la fianza, para la cual se habrá de presentar el justificante de devolución de la fianza al arrendatario o usuario del suministro, y en su defecto, una declaración responsable, firmada en su caso por el arrendador o compañía suministradora, en la que se exprese que el contrato ha dejado de surtir sus efectos, atendiéndose en caso de falsedad, a las responsabilidades o sanciones consiguientes.

4. La devolución se hará contra la entrega del resguardo de ingreso y las declaraciones responsables, o de cualquier otro medio admitido en Derecho.

Artículo 10.- Inspección.

La inspección del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas se realizará por personal funcionario que desempeñe puestos con funciones de inspección en el Instituto Canario de la Vivienda y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de Agentes de la autoridad. Podrá prestar colaboración la Inspección tributaria de

la Hacienda Pública Canaria en los casos en que le fuera requerida a solicitud de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 11.- Deber de colaboración.

Los sujetos obligados a efectuar el depósito prestarán su colaboración a las labores inspectoras, facilitando la misma con la información o documentos que les sean requeridos.

Artículo 12.- Registro de Fianzas.

1. Se crea el Registro de Fianzas, adscrito al Instituto Canario de la Vivienda, en el cual se tomará razón de los contratos de arrendamiento o de suministro, cuyas fianzas deban ser objeto de depósito preceptivo.

2. Las inscripciones en el Registro de Fianzas se llevarán a cabo en la forma en que reglamentariamente se determine, debiendo constar, en todo caso, los datos relativos a la fianza constituida; la identificación de las partes contratantes; el objeto de la contratación; la titularidad del inmueble arrendado o para el que se contrata el suministro; el uso al que se destina; el plazo inicial de duración del contrato; la renta pactada para el contrato de arrendamiento y la fecha de formalización y depósito de la fianza. Asimismo deberá señalarse en cada inscripción si la fianza depositada está sometida al régimen concertado.

3. La inscripción en el Registro de Fianzas se realizará de oficio en el momento de efectuarse el depósito preceptivo en la Caja de Depósitos, y su cancelación será asimismo de oficio, en el momento de su devolución, a partir de los datos que sean suministrados por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera al Instituto Canario de la Vivienda.

4. Los datos contenidos en el Registro de Fianzas tendrán la consideración de confidenciales, estando sujetos a lo previsto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 13.- Régimen sancionador.

1. Son infracciones administrativas:

a) La omisión del deber de depósito del importe de las fianzas a las que se refiere la presente ley, así como la materialización del depósito en cuantía inferior a la debida.

b) La falta de veracidad u ocultación de datos en la documentación que ha de tener acceso al Registro de Fianzas, o en la documentación requerida para proceder a la devolución de los depósitos constituidos.

c) La falsedad de los datos suministrados para acceder al régimen concertado, así como la falsedad o presentación fuera de plazo del estado anual demostrativo de las fianzas, o el incumplimiento de cualquier otro requisito que los sujetos acogidos a dicho régimen tengan la obligación de cumplimentar.

d) El incumplimiento del deber de colaboración, que impida en cada momento el conocimiento de las obligaciones que impone la presente ley, así como las comprobaciones que se efectúen al respecto.

e) El incumplimiento del deber de unir el resguardo del depósito al contrato respectivo.

2. Las infracciones previstas en los párrafos a), b) y c), del apartado anterior, tendrán la consideración de graves, y las descritas en los párrafos d) y e), la de leves.

3. Las infracciones previstas en el apartado anterior serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones graves, con multa por importe del treinta y cinco por ciento al cien por ciento de las fianzas no depositadas, o de las fianzas a las que se refieran los datos falseados u ocultados, en atención a la existencia de intencionalidad o reiteración, a la reincidencia por comisión en el mismo año de más de una infracción de la misma naturaleza, y al tiempo transcurrido desde el nacimiento de la obligación.

b) Las sanciones a imponer por las infracciones leves en ningún caso podrán superar el treinta y cinco por ciento de las fianzas a las que se refieran la contravención respectiva.

Para la graduación de su cuantía se tomarán como referencia los mismos criterios establecidos en el apartado anterior.

4. El procedimiento sancionador se sustanciará de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La sanción de las infracciones corresponderá a los órganos del departamento competente en materia de vivienda, de conformidad con lo que se determine reglamentariamente.

Artículo 14.- Prescripción.

El régimen de prescripción de las infracciones y sanciones a las que se refiere la presente ley, será el previsto para las graves y las leves en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 15.- Multas coercitivas.

Una vez transcurrido el plazo señalado en los requerimientos correspondientes, podrá procederse a la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La cuantía de cada una de las multas no podrá superar el veinte por ciento de la sanción impuesta.

Artículo 16.- Intereses y recargos.

El retraso en el depósito devengará intereses de demora por el tiempo en que se haya dilatado el ingreso.

El cumplimiento sin previo requerimiento, de la obligación de depósito, efectuado fuera de plazo, llevará aparejado un recargo del cinco por ciento sobre el total del importe no constituido, sin intereses ni sanción.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Responsabilidades derivadas de los contratos.

Las cuestiones y controversias jurídicas que pudieran suscitarse entre el arrendador y el arrendatario o entre la empresa suministradora y los usuarios respecto al cumplimiento del contrato que los vincula, así como respecto a la cobertura, por la fianza, de obligaciones y responsabilidades, son ajenas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como a la relación jurídico-pública que une a esta con el sujeto obligado al depósito regulado en la presente ley.

Segunda.- Tramitación electrónica del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

Para las personas jurídicas, las actuaciones previas y la tramitación del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada se realizarán a través de la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda. Todas las comunicaciones, notificaciones y requerimientos se harán de manera obligatoria en la sede electrónica en la forma y condiciones que se determinen por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

Las personas físicas podrán realizar sus actuaciones electrónicamente ante dicha sede en los términos regulados en el artículo 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Tercera.- Información por parte de las entidades financieras.

1. Las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda, un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa.

2. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se especificarán la forma y condiciones en que se debe realizar la comunicación regulada en el apartado anterior. En todo caso, deberá respetarse lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Cuarta.- Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Los deudores hipotecarios de viviendas a quienes no resulten de aplicación las medidas contenidas en la legislación estatal de protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrán acogerse a lo previsto en la presente disposición adicional.

2. En los supuestos de ejecución hipotecaria instados por entidades financieras, en los que esté autorizado judicialmente el lanzamiento, el Instituto Canario de la Vivienda actuará como mediador entre dichas entidades y quienes hayan sido los moradores de la vivienda. De no alcanzarse acuerdo, se procederá conforme se prevé en los apartados siguientes.

3. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del derecho de uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

En los mismos términos, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social que, como consecuencia de la ejecución de un aval que las mismas hayan prestado en orden a garantizar un crédito hipotecario, hayan de responder con su propia vivienda habitual, por encontrarse incursas en un procedimiento de ejecución o apremio instado por una entidad financiera, sus filiales inmobiliarias o entidad de gestión de activos.

Igualmente, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas dadas de alta en la Seguridad Social como autónomas o trabajadoras por cuenta propia que se encuentren en especiales circunstancias de emergencia social y cuya vivienda habitual constituya garantía de un préstamo bancario concedido para hacer frente al desempeño de su actividad profesional y se encuentren incursas en un procedimiento de ejecución o apremio instado por la entidad financiera concedente del crédito.

4. Esta ley será de aplicación a las viviendas sobre las que recaigan procedimientos de ejecución hipotecaria instados por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicataria del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación del derecho de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios o avalistas o personas dadas de alta en la Seguridad Social como trabajadoras por cuenta propia o autónomas.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1º. Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.

2º. Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1.5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3º. Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere en 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pudiendo el Gobierno elevar este límite reglamentariamente.

6. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

7. Mediante decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en la consejería competente en materia de vivienda.

8. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

9. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta ley.

10. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda, una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 3, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

11. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, ni superior a la cuantía del justiprecio.

12. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 5 o en la presentación

de la documentación a que se refiere el apartado 13, perderá la condición de beneficiaria. El organismo competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

13. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria que afecte a su vivienda, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1º. Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2º. Últimas tres nóminas percibidas.

3º. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4º. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

5º. En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

6º. Autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

7º. Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda: 1º. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho. 2º. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1º. Certificados de titularidades expedidos por el registro de la propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la administración actuante para solicitar los datos catastrales y del registro de la propiedad.

2º. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta ley.

f) Informe de los servicios sociales del municipio sobre la situación de emergencia o de exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

14. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta. En los supuestos en que afecte a una vivienda singular, será competente para su resolución el titular del Instituto Canario de la Vivienda. Si la afectación alcanza a una generalidad de situaciones o conjunto de casos, corresponderá a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores, se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos, y ante situaciones similares, tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

15. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

16. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias. A estos efectos, anualmente en la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias se consignarán los créditos necesarios para atender esta finalidad.

17. Lo establecido en esta disposición también será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo, pero la vivienda esté desocupada.

18. Por decreto del Gobierno podrán establecerse otros documentos justificativos de los requisitos exigidos o sustituirse para ese fin los establecidos en la presente disposición adicional.

Quinta.- Ayudas públicas y otras medidas de fomento.

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a las personas promotoras.
- g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
- h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el título VI de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Calificación en régimen de venta de viviendas de promoción pública.

1. A los efectos de lo establecido en el punto 6, del artículo 48 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente el mismo, se entenderá que han accedido al régimen de venta las promociones transferidas a la Comunidad Autónoma de Canarias por la Administración del Estado, mediante los Reales Decretos, 1626/1984, de 1 de agosto; 436/1988, de 6 de mayo; 1298/1990, de 26 de octubre y 290/1995, de 24 de febrero, así como las promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma canaria que se han visto afectadas por la aplicación de los Decretos 34/1995, de 24 de febrero y 12/1996, de 26 de enero, por los que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, siempre que el porcentaje de viviendas transmitidas en cada una de ellas mediante documento público sea igual o superior al 80% de las viviendas de la promoción.

2. La calificación en régimen de venta de cada promoción se resolverá mediante resolución del titular de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

3. Las personas adjudicatarias en régimen de arrendamiento de viviendas ubicadas en las promociones enumeradas en el párrafo primero, deberán comunicar de forma fehaciente al Instituto Canario de la Vivienda, tras la entrada en vigor de la presente ley y en el plazo de un año desde la terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento, su petición de acceder a la propiedad de la vivienda adjudicada, siempre que con anterioridad no hubieran ejercido este derecho.

4. Conjuntamente con la petición de acceso a la propiedad, se podrán solicitar los beneficios que en materia de subvención al precio de la vivienda, se establezcan en el decreto, de los mencionados en el párrafo primero, aplicables a la promoción de que se trate, de acuerdo con los requisitos establecidos en el mismo.

Segunda.- Notificación al Registro de Viviendas Protegidas.

1. Las administraciones públicas canarias y las entidades públicas empresariales canarias titulares de viviendas de promoción pública o de promoción privada ya calificadas, deberán notificar, en el plazo de ocho meses a partir de la entrada en vigor de esta ley, la existencia de las mismas así como su ocupación al Registro de Viviendas Protegidas.

2. La notificación al Registro de Viviendas Protegidas, en cumplimiento de la obligación que dispone el artículo 129 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, de las

resoluciones que vengán referidas a las viviendas descritas en el apartado anterior, entenderá cumplimentada la obligación de notificación prevista en el mismo, siempre y cuando queden plenamente identificadas las viviendas y los elementos que regula el citado artículo.

Tercera.- Primera reunión de la Comisión de Vivienda.

Para la primera reunión de la Comisión de Vivienda que se celebre a partir de la entrada en vigor de esta ley, el titular del departamento de vivienda del Gobierno de Canarias designará como uno de los representantes de los agentes sociales que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda o con la protección de los derechos de las personas afectadas por una ejecución hipotecaria en la citada comisión, a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Derogación normativa específica.

Queda derogada la disposición adicional séptima de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1997.

Segunda.- Derogación normativa general.

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Desarrollo reglamentario y atribución de facultades.

1. El Gobierno, a propuesta de la persona titular de la consejería competente por razón de la materia, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y efectivo cumplimiento de lo dispuesto en esta ley, salvo en los supuestos previstos en que la habilitación se confiera al titular del departamento competente en materia de vivienda.

2. Se faculta al Gobierno para modificar las cuantías de las sanciones y multas coercitivas previstas en esta ley, en atención a la evolución del índice de precios al consumo de Canarias.

3. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para imponer sanciones prevista en esta ley podrá ser modificada mediante decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la consejería competente en materia de vivienda.

Segunda.- Texto refundido de la Ley de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.

Se faculta al Gobierno para aprobar en el plazo de un año un texto refundido de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la

vivienda, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas en la presente ley y las disposiciones legales vigentes en materia de vivienda introducidas en anteriores leyes, pudiendo regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que han de ser refundidos.

Tercera.- Aprobación de modelos normalizados.

La persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, mediante orden departamental, aprobará las plantillas o modelos normalizados de las solicitudes y declaraciones responsables susceptibles de presentación telemática por los interesados ante la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda, así como el modelo oficial de resguardo de los depósitos de las fianzas.

Cuarta.- Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Por tanto, mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, a 20 de junio de 2014.

EL PRESIDENTE,
Paulino Rivero Baute.