

La Junta Electoral Central, considerando el alcance general de la cuestión, ha acordado, en su reunión del día de la fecha, publicar la siguiente instrucción:

Primero.—El límite de gastos electorales en el caso de coincidencia de elecciones locales y a determinadas Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas, como sucede en las elecciones a celebrar el 27 de mayo de 2007, se determinará en la forma prevista en la presente Instrucción.

Segundo.—En el caso de agrupaciones de electores y de entidades políticas que concurran a uno solo de los procesos electorales a celebrar, el límite de los gastos electorales será estrictamente el que proceda con arreglo a las normas especiales relativas a la clase de elección a la que concurran las agrupaciones de electores o las entidades políticas de que se trate.

Tercero.—En el caso de entidades políticas concurrentes a dos o más procesos electorales a celebrar, el límite de gastos será la cifra mayor de los previstos para cada uno de los procesos electorales a los que se presente, incrementada dicha cifra en un 25 por 100 del límite legal de gastos de las elecciones a Cortes Generales, en relación con el ámbito correspondiente.

Cuarto.—La aplicación de los criterios previstos en la anterior norma tercera requerirá la efectiva presentación de candidaturas en los respectivos ámbitos territoriales.

Quinto.—El límite legal previsto en el artículo 131.2 de la Ley Orgánica del Régimen Electoral General no resulta aplicable a las elecciones a las Juntas Generales de los Territorios Históricos del País Vasco por ser objeto de regulación separada y de fiscalización por órganos distintos, por lo que el límite legal de gastos será el establecido en su respectiva normativa legal.

Palacio del Congreso de los Diputados, 22 de marzo de 2007.—El Presidente de la Junta Electoral Central, José María Ruiz-Jarabo Ferrán.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

6609 *LEY 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Sepan todos los ciudadanos que el Parlamento de La Rioja ha aprobado, y yo, en nombre de su Majestad el Rey y de acuerdo con el que establece la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El reconocimiento constitucional del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada es un elemento clave del principio del Estado social y la premisa imprescindible para alcanzar el objetivo de asegurar a todos una digna calidad de vida, que el preámbulo de la Constitución vincula a la promoción del progreso de la cultura y la economía. Ambas dimensiones, cultural y económica, están presentes en el acceso a la vivienda y en su disfrute, conforme a las pautas constitucionales. En efecto, las exigencias de «dignidad» y «adecuación» se acrecientan con

el progreso de la cultura, pero tienen al mismo tiempo condicionantes económicos inevitables. La adecuación de la vivienda a las necesidades de cada persona depende de una serie de circunstancias de difícil generalización, pero tiene como denominador común la idoneidad para la preservación de la intimidad, el desarrollo de la vida individual y familiar y la satisfacción de las demandas básicas de ocio, descanso y también trabajo, en la medida en que éste se desarrolla cada vez más en la propia vivienda.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (ratificado por España en 1977) ya situaba el derecho a la vivienda en el marco más amplio del derecho de toda persona «a un nivel de vida adecuado para sí y su familia», que incluye «alimentación, vestido y vivienda adecuados» y se vincula «a una mejora continua de las condiciones de existencia» (artículo 11.1). La Constitución española de 1978, al sustantivar en el artículo 47 el reconocimiento del derecho a la vivienda, ha reforzado su significado como pieza clave de la vida personal y familiar. La concepción del derecho a la vivienda en el citado precepto constitucional es coherente con los demás «principios rectores de la política social y económica» incluidos en el Capítulo III del Título I. Son «principios generales» del Derecho, cuyo valor normativo está fuera de duda porque, aunque no configuren verdaderos derechos subjetivos, deben inspirar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos (artículo 53.3 de la Constitución).

El artículo 47, como los demás principios rectores de la política social y económica, contiene una serie de mandatos dirigidos a los poderes públicos para que hagan efectivas las prestaciones que se definen como contenidos del Estado social y a las que los ciudadanos tendrán derecho a acceder en los términos que establezca la legislación positiva. De ahí que, aunque el artículo 47 no configure un derecho subjetivo constitucional al acceso y disfrute de una vivienda, de él resulta «el derecho a que se establezcan derechos», que sí podrán ser verdaderos derechos subjetivos de acuerdo con la legislación que los regule. Habida cuenta de que la vivienda es materia de competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, son ellas las directamente obligadas a hacer efectivos los mandatos contenidos en el repetido precepto constitucional, al menos en el plano legislativo, es decir, en cuanto al establecimiento de una normativa general reguladora de la materia. Este es, en sustancia, el propósito perseguido con la promulgación de la presente Ley, la primera Ley de vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En coherencia con el planteamiento que se acaba de explicar, esta Ley pretende, por un lado, regular los derechos y deberes de los promotores y adquirentes o usuarios de viviendas y, por otro, establecer el marco de referencia básico para la intervención de la Administración autonómica en materia de vivienda. Desde esta perspectiva, la presente Ley integra desde la regulación de los parámetros básicos de calidad que deben ser tenidos en cuenta en la construcción de viviendas, hasta los principios que deben regir la protección pública a la vivienda, pasando por la regulación detallada de la enajenación y el arrendamiento de viviendas. La previsión de todas estas perspectivas desde las que cabe la regulación de la vivienda corresponde a la Comunidad Autónoma de La Rioja a la vista de su competencia exclusiva en materia de vivienda recogida en el artículo 8.Uno.16 del Estatuto de Autonomía, sin perjuicio, claro está, de la normativa estatal aprobada en ejercicio de sus propias competencias derivadas de otros títulos, concurrentes con las autonómicas.

Esta Ley de vivienda supone una apuesta decidida por la intervención de los poderes públicos en garantía de los intereses de los ciudadanos y en búsqueda de un buen funcionamiento de la promoción y construcción de

viviendas y, en general, del propio mercado de la vivienda. La libertad de empresa que debe regir la actividad de los promotores y constructores de viviendas no se encuentra reñida, en absoluto, con la previsión de las reglas de juego que deben respetar todos los sectores sociales afectados. Los poderes públicos se encuentran obligados a establecer el régimen jurídico de la promoción, construcción, adquisición y arrendamiento de las viviendas, sobre todo a la vista de que la vivienda es el bien de consumo más relevante desde el punto de vista económico en nuestra sociedad, resultando indispensable desde esta perspectiva el establecimiento de una exigente seguridad jurídica tanto para los promotores como para los adquirentes o arrendatarios de viviendas.

II

La presente Ley representa un salto cualitativo en la regulación que, en materia de vivienda, ha llevado a cabo la Comunidad Autónoma de La Rioja, no sólo por ser la primera que se dicta, sino, sobre todo, por su pretensión de codificar las reglas básicas en un cuerpo normativo coherente y completo, aunque necesitado en muchos aspectos del correspondiente desarrollo reglamentario. Entre la normativa autonómica producida con anterioridad a la aprobación de esta Ley, cabe destacar desde la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad llevada a cabo por el Decreto 51/2002, de 4 de octubre, hasta el Decreto 38/2004, de 2 de julio, que regula el Libro del Edificio en La Rioja, pasando por el Decreto 50/2004, de 16 de septiembre, mediante el que se ha creado y regulado el registro de solicitantes de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de La Rioja o el Decreto 32/1992, de 9 de julio, relativo a descalificaciones de viviendas protegidas (modificado por los Decretos 55/2000, de 17 de noviembre, y 13/2001, de 16 de marzo), hasta el Decreto 3/2006, de 13 de enero, por el que se regula el régimen de viviendas de protección pública. Estas disposiciones ofrecen un bagaje de técnicas e instituciones que siguen siendo válidas y útiles, pero su rango meramente reglamentario y su dispersión aconsejan la elaboración de un texto único, con rango de ley, en el que se recogen muchos de los preceptos contenidos en aquéllas o los criterios que inspiraron su redacción.

Con la promulgación de esta Ley, la Comunidad Autónoma de La Rioja se suma a las Comunidades Autónomas que ya cuentan con leyes generales en la materia. Naturalmente, para la elaboración de la Ley de vivienda de La Rioja se han tomado en consideración las normas aprobadas por otras Comunidades Autónomas, pero teniendo siempre en cuenta las especiales circunstancias de La Rioja y la experiencia aportada por la aplicación práctica de la normativa ya existente. Entre los distintos modelos de legislación autonómica en materia de vivienda, La Rioja ha optado por el más comprensivo del fenómeno vivienda, al igual que han hecho singularmente las Comunidades Autónomas de Galicia, Comunidad de Valencia y Cataluña, evitando las regulaciones parciales acogidas por otras Comunidades Autónomas, normalmente centradas exclusivamente en la protección pública a la vivienda, entre las que destacan las Leyes sobre la materia de Aragón y Navarra.

III

La presente Ley se divide en seis grandes títulos: el preliminar relativo al ámbito de aplicación de la Ley y definiciones legales; el título primero dedicado a los requisitos previos exigidos para la construcción de viviendas; el título segundo relativo al proceso de edificación, dedicándose el tercero a la protección jurídica de los adquirentes y arrendatarios de viviendas; el cuarto tiene por objeto la regulación del uso, conservación, manteni-

miento y adaptación de las viviendas; el quinto la regulación de las viviendas de protección pública y, finalmente, el sexto y último de los títulos se dedica a la inspección, restauración de la legalidad y régimen sancionador. La Ley concluye con las correspondientes disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

En el Título Preliminar de la Ley, se hace un esfuerzo didáctico en la definición de los conceptos jurídicos más frecuentes relacionados con la vivienda, con el objeto de conseguir la mayor precisión jurídica posible. Asimismo, se fijan los fines y principios rectores que inspiran la Ley en particular y la propia actuación de la Administración y de los ciudadanos en general, y entre los que merecen ser destacados la necesidad de acercar la gestión pública en materia de vivienda a los ciudadanos y la previsión de instrumentos normativos suficientes para garantizar la seguridad, la habitabilidad y la calidad de las viviendas.

El Título I tiene por objeto el establecimiento de los requisitos previos para la construcción de viviendas, haciendo la Ley especial hincapié en la regulación de las condiciones mínimas que deben cumplirse para que los instrumentos urbanísticos o de ordenación del territorio contemplen la existencia de usos residenciales. También se establece como requisito de uso y ocupación de las viviendas la previa obtención de licencia de ocupación o de la correspondiente cédula de calificación definitiva que tienen vigencia indefinida, aunque la transmisión de una vivienda o su arrendamiento precisará la tramitación y obtención de la cédula de habitabilidad que se convierte, de esta manera, en el instrumento jurídico que garantiza que la vivienda sigue cumpliendo los requisitos exigidos para su adecuada utilización.

En el Título II se regula el conjunto del proceso edificatorio, conteniendo los requisitos legales exigidos para la denominada fase preparatoria, que se identifica con la redacción de los instrumentos precisos para la construcción de la edificación y realización de todos los trámites administrativos previos, la fase de ejecución de las obras de construcción, la fase de terminación y recepción de las obras y, finalmente, la fase de uso y mantenimiento de la edificación.

En el contenido de este Título, cabe destacar la regulación precisa de los requisitos exigidos para poder modificar los proyectos técnicos aprobados para la ejecución de las viviendas o la regulación minuciosa del Libro del Edificio que está llamado a convertirse en la mejor herramienta para un adecuado mantenimiento y conservación de los edificios de viviendas. También merece ser destacada la previsión concreta de los requisitos de calidad que debe cumplir la edificación de viviendas, apostando decididamente por el ahorro energético y el fomento de materiales y energías autóctonas.

El Título III de la presente Ley se dedica a la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas, una de las misiones más ambiciosas que asume la Ley y que cubre el evidente vacío que al respecto existe en la normativa estatal. Se establece el carácter vinculante de la publicidad de la oferta de vivienda y se concretan los contenidos mínimos que esta publicidad debe tener. Asimismo, se pormenoriza la información que los promotores de viviendas deben proporcionar obligatoriamente a los adquirentes de viviendas, entre la que se debe incluir desde el conjunto de las condiciones económicas que regirán la compraventa, incluido en su caso los parámetros de la subrogación del préstamo hipotecario, hasta la concreción de las características físicas de la vivienda, pasando por la situación jurídica y administrativa del inmueble. Tan sólo la vocación tuitiva de los consumidores que se propone esta Ley justifica la prolija regulación que contiene, que, en otro caso, sería más propia de un Reglamento; de esta forma, la minuciosidad de la regulación de esta perspectiva del derecho a una vivienda digna

y adecuada constituye un fiel reflejo de la apuesta de la Ley por la seguridad jurídica.

Asimismo, se establecen los requisitos que deben cumplirse para que un promotor pueda enajenar una vivienda. Tres son los requisitos que se exigen por la Ley: I) la obtención de la titularidad, bien mediante la adquisición de la propiedad o bien el derecho de superficie sobre el terreno objeto de promoción; II) la obtención de licencia urbanística y III) el otorgamiento de escritura de obra nueva en construcción y del régimen de propiedad horizontal. Sin el cumplimiento cumulativo de estos requisitos, salvo los supuestos de excepción que contempla expresamente la Ley, el promotor no podrá celebrar válidamente contrato o precontrato de compraventa. De esta forma, se trata de limitar en la medida de lo posible el fraude en la enajenación de viviendas y de concentrar el riesgo de la promoción de viviendas a quien corresponde, el promotor, y evitar que se traslade al adquirente. Una vez cumplidos los tres requisitos señalados, existen las garantías mínimas indispensables para poder enajenar la vivienda. En todo caso, se prevé la potestad de resolución del adquirente en caso de que el contrato se celebre con anterioridad al cumplimiento de estos requisitos, con el declarado objetivo de proteger al adquirente, que en este tipo de relaciones jurídicas es habitualmente la parte contratante en peor condición y necesitada de protección jurídica.

Consciente el legislador del alto nivel de exigencia de los requisitos requeridos para poder celebrar un contrato de compraventa, se contempla la figura de la reserva de vivienda de futura construcción, limitando las cantidades que bajo esta modalidad puede recibir el promotor en un máximo total de un 1% del precio máximo de venta estimado. De esta forma, con anterioridad al cumplimiento de los requisitos señalados para la venta de la vivienda, tan sólo podrá suscribirse un pacto de reserva de la vivienda, para el que se establecen precisos contenidos y un régimen jurídico estricto. Incluso se prevé el supuesto en el que el promotor o constructor fuese declarado en concurso antes de finalizar la construcción, en cuyo caso el nuevo promotor estará obligado a subrogarse en los contratos privados firmados con los adquirentes, con la obligación de respetar aquellos en todo.

Desarrollando a la normativa estatal, se establece la necesidad de garantizar la devolución de las cantidades anticipadas por los adquirentes para la construcción de las viviendas y, correlativamente, se regula el destino posible de estas cantidades.

Complementariamente, se establecen los requisitos para el arrendamiento de viviendas, regulando el régimen jurídico de la fianza del contrato de arrendamiento y contemplando, a estos efectos, la posible creación de un registro de contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas.

Como cláusula de cierre de este esquema de protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas, se reconoce al sistema arbitral como mecanismo de resolución de las quejas o reclamaciones que puedan presentar los ciudadanos en materia de vivienda.

En el Título IV, dedicado al uso, conservación, mantenimiento y adaptación de las viviendas, se establece, en síntesis, la suscripción obligatoria de seguros que cubran el riesgo de incendios y los eventuales daños a terceros, el régimen de la inspección periódica de edificios, que deberá llevarse a cabo en los edificios catalogados o de antigüedad superior a treinta años, y el régimen básico de la rehabilitación de viviendas y edificios.

El Título V, que se denomina viviendas de protección pública, pretende establecer las bases del régimen jurídico de la política de protección pública a la promoción y adquisición de viviendas. Entre las novedades normativas que aporta este Título, cabe destacar el reconocimiento del papel que debe jugar la planificación en la

política de vivienda, el reconocimiento legal del Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. como vehículo jurídico para la gestión de buena parte de las competencias de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de vivienda, resaltando su papel en el ámbito de las viviendas protegidas y la definición de los parámetros básicos del régimen jurídico de las viviendas protegidas entre los que se encuentran las actuaciones protegibles en materia de vivienda, la definición de concepto de vivienda protegida y de los requisitos que deben cumplir los ciudadanos para su acceso, el procedimiento de calificación de estas viviendas y su régimen de descalificación.

Complementariamente, se regula el registro de solicitantes de vivienda protegida, ya existente en nuestra Comunidad Autónoma, se establece de forma pionera en La Rioja el régimen jurídico de la autoconstrucción de viviendas y se categorizan las limitaciones a la propiedad de viviendas protegidas, entre las que destacan los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración Pública, que pretenden garantizar la existencia de un parque de viviendas en La Rioja con un precio moderado y evitar que se especule con viviendas que han recibido ayudas públicas.

En síntesis, en la regulación de la vivienda protegida, esta Ley ha pretendido fijar los elementos legales mínimos que deben caracterizar esta modalidad de vivienda, sin predeterminedar de forma precisa las políticas de vivienda, cuya definición concreta debe corresponder a cada Administración y cuya congelación en una norma con rango de Ley se considera inadecuada.

El último de los Títulos de la Ley se dedica a la regulación de la inspección, la restauración de la legalidad en materia de viviendas y el régimen sancionador. Merece ser destacado el esfuerzo en perfilar de forma nítida el alcance de la actuación inspectora, puesto que sólo una inspección eficaz es capaz de evitar el incumplimiento de la normativa aplicable y, por lo tanto, de los fines y objetivos perseguidos por la Ley de Vivienda. También merece ser destacado la precisión de los tipos de infracción, con el objeto de garantizar la seguridad jurídica en la aplicación de la norma.

La Ley concluye con la previsión de una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales, entre las que destaca la regulación de las viviendas para usos de servicios sociales y la definición de vivienda desocupada.

TÍTULO PRELIMINAR

Ámbito de aplicación de la Ley y definiciones legales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. La presente Ley tiene por objeto desarrollar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, el derecho constitucional de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante la promoción de las condiciones necesarias y estableciendo la normativa pertinente para hacerlo efectivo.

Regula los derechos y deberes de los propietarios y usuarios de vivienda, fomentando su acceso especialmente a los más desfavorecidos, regulando todas las actuaciones administrativas relacionadas con la vivienda en un marco normativo que dé estabilidad y confianza a los usuarios.

2. Aspectos concretos que regula esta Ley:

a) La protección de los derechos de los adquirentes o usuarios de viviendas.

b) Los requisitos administrativos en los arrendamientos de viviendas.

c) Las facultades y derechos de la Administración autonómica respecto de todas las actuaciones en materia de vivienda y en especial la vivienda protegida y su transmisión.

d) Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

e) La inspección, defensa, restauración de la legalidad y el régimen sancionador por infracciones en materia de vivienda.

Artículo 2. *Principios rectores.*

La intervención pública en materia de vivienda se registrará por los siguientes principios:

a) Promover y fomentar el acceso de los ciudadanos riojanos a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquéllos que disponen de menos recursos.

b) Proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda.

c) Garantizar la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas.

d) Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

e) Acercar la gestión pública en materia de vivienda a los ciudadanos.

f) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda.

g) Garantizar la correcta utilización de la vivienda protegida.

Artículo 3. *Definiciones legales.*

1. A los efectos de la presente Ley, es vivienda toda edificación permanente habitable cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de residencia, sea habitual o no, de las personas físicas.

En este sentido la vivienda se concibe como el espacio de acomodo y acogimiento donde, en la búsqueda del sosiego y el natural descanso humano, la persona puede vivir buscando el equilibrio, la paz y la armonía en un espacio habitable y placentero.

2. Se entiende por vivienda protegida la que por cumplir las condiciones legalmente exigibles haya sido calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda. Se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos de régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos tales como garajes, trasteros, locales comerciales y demás elementos asimilables que hayan sido promovidos o adquiridos con algún tipo de ayudas públicas y que a estos efectos consten en la correspondiente calificación definitiva.

3. Proyecto básico es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el correspondiente visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

4. Proyecto de ejecución es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos y puede

llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra o, parcialmente, antes y durante su ejecución. Su contenido, que se determinará reglamentariamente, es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras.

5. La licencia urbanística de obras es el título administrativo municipal que autoriza la ejecución de las obras.

6. La Licencia de Primera Ocupación es el título administrativo municipal que acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas por la licencia urbanística de obras.

7. La Cédula de Habitabilidad es el documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y es apta para ser empleada como residencia humana. Podrán ser ordinarias o meramente provisionales para aquellos supuestos en los que no sea viable la expedición de las primeras, y tanto su contenido como su vigencia se desarrollarán reglamentariamente.

8. La cédula de calificación definitiva de una vivienda protegida es la autorización administrativa que acredita que lo edificado se ajusta al proyecto que sirvió de base para la obtención de la previa calificación provisional y que permite, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas, la entrega a sus usuarios.

9. El Certificado Final de Obras es el documento firmado por la dirección facultativa que acredita que lo edificado se ajusta al proyecto que sirvió para obtener licencia urbanística de obras, a la documentación técnica que lo desarrolla, a las normas de la buena construcción, y en todo caso, al Código Técnico de la Edificación.

10. Proyecto Final de Obras es aquél que se elabora y presenta al concluir la obra cuando en la misma se hubieren introducido modificaciones respecto de lo que inicialmente se contemplaba en el proyecto que sirvió de base para la obtención de la Licencia Urbanística de Obras.

11. Recepción de la Obra es el acto por el que los trabajos ejecutados son aceptados por el promotor. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma cuando así se acuerde por las partes.

12. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o destinatarios en general, realizada por quien lleve a cabo la promoción de viviendas o quienes se dediquen en desarrollo de su actividad empresarial o profesional a la venta o arrendamiento de las mismas, a fin de promover de forma directa o indirecta su transmisión o arrendamiento.

13. Obras de adecuación son las obras de necesaria ejecución para que tanto las viviendas como los elementos y servicios comunes de un edificio garanticen la accesibilidad y circulación de personas con movilidad o comunicación reducidas.

14. Se considera rehabilitación de una vivienda la actuación que tiene por objeto la adecuación funcional, estructural, de habitabilidad y, en su caso, de adecuación tendente a mejorar su utilización por los usuarios de forma que pueda equipararse a una vivienda de nueva construcción.

15. Se considera vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio establecidos reglamentariamente, reciba la calificación definitiva por la Administración.

16. Es autopromotor de vivienda protegida la persona física o jurídica que de forma individual decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute de una unidad familiar como residencia habitual.

17. Se considera vivienda desocupada cuando no es utilizada por su propietario o usuario, salvo que su ausencia de la misma sea con carácter transitorio, intermitente o provisional.

TÍTULO I

Requisitos previos para la construcción de viviendas

Artículo 4. *Condiciones de entorno y emplazamiento de los edificios de viviendas.*

1. Las viviendas deberán construirse necesariamente en suelos aptos para la edificación de uso residencial conforme al planeamiento urbanístico. En suelo no urbanizable únicamente podrán construirse viviendas aisladas, cuando lo permita el planeamiento y la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación del territorio.

2. Al definir las zonas de uso residencial, el planeamiento deberá valorar su adecuación al medio geográfico, así como la protección del paisaje, del medio ambiente y el patrimonio cultural, evitando su localización en zonas afectadas por riesgos naturales o por la existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Asimismo, deberá justificar la adecuada conexión con las redes de servicios e infraestructuras urbanas, su adecuado funcionamiento y la existencia de los equipamientos y dotaciones exigidos por la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 5. *Requisitos del inicio de la construcción de viviendas.*

La construcción de viviendas deberá realizarse de conformidad con los criterios de planificación urbanística y con respeto a las normas sobre el uso del suelo y el proceso de edificación, previa la obtención de las correspondientes licencias y demás autorizaciones administrativas precisas.

Artículo 6. *Requisitos de uso y ocupación de viviendas.*

1. Para poder ocupar una vivienda será requisito necesario la previa obtención de licencia municipal de primera ocupación y de la cédula de habitabilidad concedida por la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja y, además, en el supuesto de viviendas protegidas, de la cédula de calificación definitiva, sustitutiva a todos los efectos a la referida cédula de habitabilidad.

2. La licencia de primera ocupación y la cédula de calificación definitiva se concederán por plazo indefinido.

Se exigirá cédula de habitabilidad o certificación de su vigencia para transmitir o arrendar una vivienda.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación de la obtención de la cédula de habitabilidad, o en su caso, cédula de calificación definitiva, incurriendo solidariamente en la responsabilidad que de dicho incumplimiento pueda derivarse. La notificación al interesado de la denegación de cédula de habitabilidad o de la calificación definitiva, será suficiente para que la Administración ordene a las compañías suministradoras el cese de la prestación de los correspondientes servicios.

TÍTULO II

El proceso de edificación

CAPÍTULO I

Las fases en el desarrollo del proceso edificatorio de viviendas

Artículo 7. *La fase preparatoria.*

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

Artículo 8. *La fase de ejecución de las obras de construcción.*

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia urbanística de obras y termina con la recepción de la obra ejecutada. Dentro de la fase de ejecución se desarrolla la construcción del inmueble, e incluye todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo, incluida, en su caso, la solicitud y concesión de la Cédula de Habitabilidad.

2. La ejecución de las obras de construcción se llevará a cabo conforme a los proyectos básico y de ejecución autorizados por la Administración competente. La modificación de estos proyectos precisará expresa autorización que será otorgada por la Administración competente.

3. Las modificaciones de los proyectos técnicos, salvo que sean consentidas expresamente por todos los compradores, o por aquéllos directamente afectados, o que sean técnicamente imprescindibles para la viabilidad de la ejecución de las obras, en ningún caso podrán consistir en la supresión de servicios previstos, la imposición de nuevas cargas o gravámenes, la alteración de la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo, la creación de nuevos espacios constructivos, el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario. Cuando se trate de modificaciones de fuerza mayor o técnicamente imprescindibles para la viabilidad de la ejecución de las obras, deberán ir obligatoriamente avaladas con el informe técnico de la dirección facultativa de obra justificando la necesidad de los citados cambios.

4. La escritura de división horizontal que el promotor otorgue sin la intervención de los compradores en los supuestos en que legalmente proceda en ningún caso podrá amparar alteraciones sustanciales del proyecto técnico existente en el momento de perfeccionarse los contratos, ni introducir cláusulas que mermen los derechos de los compradores sobre los elementos comunes o privativos o que alteren el contenido contractual pactado. A estos efectos, se considerarán alteraciones sustanciales las recogidas en el apartado anterior. Las cláusulas de la

escritura de división horizontal contrarias a la exigencia anterior serán nulas de pleno derecho.

5. Cualquier modificación o alteración de los proyectos básico o de ejecución, salvo que sea consentida expresamente por todos los compradores o que sea técnicamente imprescindible para la viabilidad de la ejecución de las obras, deberá ser expresamente notificada por escrito al comprador adquirente con siete días de antelación al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, quien podrá ejercitar los derechos que puedan corresponderle por tal modificación antes o después del otorgamiento de la escritura pública.

Artículo 9. *Control de la obra.*

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa, según las respectivas competencias de los técnicos que formen parte de la misma.

2. Las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, o las incidencias de la construcción que ésta detecte, deberán consignarse por escrito en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias que a tal efecto prescriban las normas vigentes.

3. Este Libro se llevará desde el comienzo de la obra y, al producirse su recepción, se entregará a su promotor una copia del mismo. La dirección facultativa registrará en él todas las visitas de obra que hiciere durante el transcurso de la misma, con reflejo de las incidencias dignas de interés y remisión, en su caso, a la documentación en la que quede constancia y que pueda acreditar si sus indicaciones han sido o no seguidas adecuadamente.

Artículo 10. *Replanteo de la obra y documentación de la obra.*

1. Antes de iniciarse la obra, la dirección facultativa, en presencia del contratista, comprobará el replanteo que previamente se hubiese hecho del proyecto, con el fin de verificar la realidad geométrica de la obra y la viabilidad del propio proyecto. Asimismo, deberá comparecer el propietario o su representante para verificar que están disponibles los terrenos necesarios para la ejecución de la obra. Del resultado de las actuaciones precedentes se dejará constancia en acta que suscribirán los comparecientes.

2. Cada uno de los profesionales que intervengan en la Dirección facultativa deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha dirección y será responsable de su custodia.

3. La documentación indicada en el apartado anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

4. Para el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra y éstos deberán prestársela.

Artículo 11. *Fase de terminación y recepción de la obra.*

1. Concluida la obra por el contratista se producirá el acto de recepción de los trabajos por el promotor, el cual deberá recogerse en un documento que habrá de ser suscrito por ambos agentes además de por el director de obras y director de ejecución de la obra.

2. El alcance y contenido de dicho documento será el que resulte de las disposiciones que al efecto se establezcan por la normativa que les sea de aplicación.

3. Concluidas las obras de ejecución, y tras la recepción, el promotor habrá de solicitar la Licencia de Primera Ocupación. Con su concesión se da por concluida la presente fase.

Artículo 12. *Fase de uso y mantenimiento.*

La fase de uso y mantenimiento se extiende desde la obtención de la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad o, en su caso, calificación definitiva, hasta el final de la vida útil de la edificación.

CAPÍTULO II

Libro del Edificio

Artículo 13. *Libro del Edificio.*

1. Cuando el edificio se encuentre en condiciones de inmediato y definitivo uso, el promotor entregará tanto al Ayuntamiento correspondiente como a los adquirentes de viviendas, o, en caso de que se constituya, a la comunidad de propietarios representada por su presidente, el Libro del Edificio, el cual, en todo caso, contendrá las especificaciones siguientes:

a) Los datos físicos de identificación del edificio, con un plano de su emplazamiento y una fotografía de la fachada principal del mismo.

b) Las fechas de la licencia de obras, del comienzo y finalización de obra, del acta de recepción, de la presentación de la solicitud de la licencia de primera ocupación o de la misma si ya se hubiera obtenido y, en su caso, de la cédula de calificación definitiva.

c) Datos identificativos de los agentes intervinientes en el proceso de edificación, con particular referencia al promotor, el proyectista, el constructor, el director de obra, el director de la ejecución de la obra y las empresas subcontratadas y el laboratorio o la entidad de control de calidad.

d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, que comprenderá, al menos, los siguientes extremos:

1.º El régimen jurídico de protección al cual, en su caso, se acoge la edificación.

2.º Si se tratara de un edificio dividido en espacios susceptibles de aprovechamiento independiente y éstos ya se hubieran formalizado, la copia de la escritura de división horizontal del inmueble y los estatutos por los cuales se regirá la comunidad, con las modificaciones de que, en su caso, hayan sido objeto.

3.º La descripción de las cargas y gravámenes de naturaleza real existentes sobre la finca.

4.º Las garantías constituidas en el edificio, en cumplimiento de la legislación vigente, para responder de daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción, indicando el tipo de seguro suscrito y los datos identificativos de la compañía aseguradora.

5.º Las otras garantías que, en su caso, existan sobre las instalaciones o servicios comunes del inmueble.

e) Los datos técnicos de la construcción, los cuales, como mínimo, comprenderán:

1.º Los planos definitivos de las plantas, alzados y secciones del edificio, indicando la distribución de los espacios comunes y privativos y de todos los servicios e instalaciones con que cuente el inmueble, especialmente el trazado de las redes eléctrica, de agua, de calefacción y climatización, de telecomunicaciones y de los sistemas de seguridad. Si el edificio formara parte de un complejo inmobiliario, habrá de aportarse también un plano completo del mismo, con referencia a las instalaciones y servicios de titularidad común.

2.º La descripción de los materiales utilizados en la construcción, tanto de los externamente visibles como de aquellos a los que los adquirentes de viviendas no tienen acceso directo, con referencia en ambos casos a las calidades empleadas, y el plan de control de calidad efectuado, con copia de los resultados obtenidos.

3.º Las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes del edificio.

2. Reglamentariamente se determinará el modelo y formalidades a que habrá de ajustarse, en la Comunidad Autónoma de La Rioja, el Libro del Edificio.

3. El propietario o propietarios tienen la obligación de consignar en el Libro del Edificio las obras de reforma o rehabilitación que se verifiquen, las tareas de mantenimiento y las incidencias, tanto materiales como jurídicas, a que haya lugar, para lo que deberán notificar tanto al Ayuntamiento como al Presidente de la comunidad de propietarios, de existir, los cambios producidos.

4. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal cada propietario podrá solicitar del presidente o, en su caso, del secretario o administrador que custodien la documentación de la comunidad que le facilite el Libro del Edificio, a fin de proceder a su examen.

5. No se podrá otorgar licencia de primera ocupación si no consta que el Libro del Edificio se ha depositado completo en el Ayuntamiento correspondiente.

CAPÍTULO III

Las exigencias técnicas de calidad

Artículo 14. *Requisitos de la calidad de la edificación.*

1. La edificación deberá alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad, para lo cual, y con relación al uso al que esté destinada, deberá satisfacer los requisitos esenciales de durabilidad recogidos en los reglamentos que desarrollen la presente Ley y demás normativa aplicable.

2. Estos requisitos se referirán, cuando menos, a los aspectos siguientes, y sin perjuicio de aquellos otros que vengan exigidos por otras normas que le sean de aplicación:

- a) Seguridad estructural.
- b) Seguridad en caso de incendio.
- c) Higiene, salud y medio ambiente.
- d) Seguridad de utilización.
- e) Protección frente al ruido.
- f) Ahorro de energía y agua, aislamiento térmico y empleo de energías renovables.
- g) Accesibilidad para las personas con movilidad reducida.
- h) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
- i) Condiciones mínimas de habitabilidad.

3. La Comunidad Autónoma de La Rioja establecerá reglamentariamente las disposiciones que correspondan para garantizar la correcta ejecución de los diferentes sis-

temas constructivos, sin perjuicio de la intervención del resto de los agentes en el proceso edificatorio y la participación de las entidades e instituciones que tengan por finalidad contribuir a la calidad y garantías establecidas y exigidas por esta Ley.

4. La Comunidad de La Rioja promoverá medidas de apoyo para que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por personas con movilidad reducida que deban vivir en ellas, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

5. En todo lo relativo a la calidad de edificación no contemplado en este artículo será de aplicación el Código Técnico de Edificación.

Artículo 15. *Medidas de fomento de la calidad de la vivienda.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá elaborar un Plan Integral de Calidad en el que se recogerán las medidas que promuevan el control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obras, así como las pruebas de servicio correspondientes y las condiciones de uso y mantenimiento de las viviendas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda fomentará la formación profesional de los trabajadores y agentes de la edificación a fin de incrementar la calidad de la construcción.

Artículo 16. *Ahorro energético y fomento de materiales y energías autóctonos.*

1. El Gobierno de La Rioja promoverá e incentivará las condiciones necesarias para la adopción, en las obras de edificación de vivienda, de soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, diseño de elementos de captación y rechazo solar pasivo y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.

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

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

4. El Gobierno de La Rioja podrá establecer, reglamentariamente, el otorgamiento de Certificados o etiquetas energéticas y/o medioambientales que acrediten las medidas de ahorro de agua y energías, la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y de energías renovables, todo ello en el ámbito de su competencia.

TÍTULO III

Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas

CAPÍTULO I

Publicidad e información en la oferta de venta y arrendamiento

Artículo 17. *Carácter vinculante de la publicidad.*

1. La publicidad sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condi-

ciones jurídicas y económicas de adquisición y arrendamiento deberá ajustarse a los principios de buena fe y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere se encuentran terminadas o en fase de construcción.

2. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

- a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.
- b) La descripción de la vivienda, superficie útil y/o construida y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.
- c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación, cuando proceda.
- d) Entidad financiera que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

3. Conforme a la legislación sobre protección de consumidores, las características de las viviendas, sus anejos, servicios e instalaciones comunes ofrecidas en la publicidad para promover su venta o arrendamiento serán exigibles ulteriormente por el comprador o arrendatario, aun en el caso de que no se hiciera mención específica a alguna de las características en el respectivo contrato celebrado.

4. En la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de una vivienda integrada en un complejo inmobiliario, se hará constar expresamente esta circunstancia, indicándose si las instalaciones o servicios a que se hace referencia corresponden a un solo edificio, a varios o a elementos comunes a todo el complejo.

Artículo 18. *Superficie.*

1. La superficie de las viviendas objeto de publicidad se expresará en metros cuadrados o útiles, especificando en todo momento a cuál de las dos circunstancias se refiere. Cuando se refiera a la superficie útil, en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal no podrá computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.

2. Se entiende por superficie útil de la vivienda la cerrada por el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas, locales o espacios de cualquier uso.

3. Podrá incluirse en la superficie útil que se atribuya a la vivienda la mitad de la que corresponda a espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tendaderos que sean propiedad privativa del titular de aquélla, pero únicamente cuando la misma no exceda del 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda. En caso contrario, la información acerca de la extensión de tales espacios habrá de ofrecerse por separado.

Artículo 19. *Anejos.*

1. Cuando se ofrezcan viviendas con trasteros, desvanes, plazas de garaje u otros espacios análogos que puedan prestar un servicio accesorio a los titulares dominicales de aquéllas, se indicará necesariamente si se trata o no de anejos jurídicamente vinculados, sin perjuicio de que se aporte información complementaria sobre la concreta naturaleza de los mismos.

2. En la publicidad, se precisará si la superficie indicada comprende la de los anejos situados fuera del espacio delimitado de la vivienda. En caso de que así sea, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie útil de los anejos y la concreta ubicación de los mismos.

3. Se especificará que los anejos reúnen los requisitos exigidos por la legislación vigente.

Artículo 20. *Información para la venta.*

1. Los promotores deberán proporcionar en su oferta de venta a los adquirentes de viviendas en primera transmisión la información básica sobre sus características que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Datos relativos al promotor y al constructor: Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil, censo de promotores o constructores o los registros públicos correspondientes.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; expresión de que en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor; pagos aplazados, expresando el coste total del crédito con referencia a la tasa anual equivalente o, en su defecto, el tipo de interés anual y los gastos y cargas que el comprador haya de abonar como consecuencia de la concesión del crédito; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Condiciones en caso de previsión de subrogación en el préstamo hipotecario: Información escrita sobre la fecha de escritura de constitución de la hipoteca, el nombre y dirección del Notario autorizante, los datos de la inscripción registral y la referencia a la parte de gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, así como la indicación del número de plazos, importe exacto de cada uno de ellos y fecha del vencimiento de los mismos.

d) Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda, servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico y medidas de ahorro energético con que cuenta.

e) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; copia de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si han sido otorgados; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarios en el caso de que ésta ya se haya formalizado; garantías constituidas para responder por daños materiales a causa de vicios o defectos de construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

f) Situación administrativa: Copia de la licencia municipal de edificación, y de ocupación o calificación definitiva si estuviesen terminadas las viviendas, copia del certificado final de obra visado y expedido por la dirección facultativa, si procede, así como los documentos que acrediten que la vivienda se encuentra al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que la graven.

2. La información de la oferta para la venta de viviendas en segunda o posteriores transmisiones deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos en éste incluidos así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en su caso; relación de calidades, instalaciones, servicios, anejos y elementos vinculados a la vivienda. Cuando la transmisión de la vivienda se desarrolle en el marco del ejercicio de una actividad profesional o empresarial, deberá tenerse a disposición, además, plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y plano de las instalaciones previstas de electricidad, agua, saneamiento, calefacción y detalle en su caso, de los equipos y aparatos electrodomésticos a instalar, especificando su inclusión o no en la obra.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y justificación de encontrarse al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios de relevancia económica y pendientes de ejecución en el momento de la compraventa; garantías por daños materiales por vicios o defectos de construcción cuando las mismas fueran preceptivas, de conformidad con lo establecido por la legislación de la ordenación de la edificación.

CAPÍTULO II

Requisitos para la venta de viviendas

Artículo 21. Reserva de viviendas de futura construcción.

1. El comprador que acceda al «pacto de reserva» a cambio de un precio cierto, que en ningún caso podrá superar el 1% del precio estimado, mediante el cual el promotor se compromete a no enajenar a terceros una o más viviendas de un edificio de futura construcción podrá decidir la formalización del contrato de compraventa una vez que se cumplan los requisitos exigidos para la enajenación de una vivienda en proyecto o en construcción.

2. El pacto de reserva deberá formalizarse por escrito y en el mismo habrá de especificarse el plazo dentro del cual, en su caso, el interesado podrá ejercitar dicha facultad. El plazo no podrá ser inferior a quince días, a contar desde la recepción de la notificación que al efecto habrá de realizar el promotor una vez que puedan iniciarse las ventas.

3. Siempre y cuando el promotor reciba cantidades de dinero en concepto de reserva de una de las viviendas que eventualmente se construyan, deberá señalarse en el pacto suscrito con carácter vinculante las características de ubicación de la misma dentro del edificio, la superficie útil prevista y el precio máximo de venta en que se ofrecerá la vivienda. Igualmente deberán constar las fechas estimadas de inicio y finalización de obra, así como la prevista para que pueda formalizarse el contrato, que serán meramente estimativos sin valor contractual.

4. En caso de que la compraventa finalmente se perfeccione, las cantidades abonadas por el interesado en la adquisición de la vivienda se considerarán, en todo caso,

como cantidades adelantadas a cuenta del precio total de la misma.

5. Si iniciado el proceso de venta de las viviendas quien suscribió el acuerdo con el promotor decidiera no formalizar el contrato de compraventa dentro del plazo establecido, perderá las cantidades abonadas. No obstante, procederá la devolución de las mismas, con los correspondientes intereses legales:

a) Cuando no pudiera formalizarse el contrato de compraventa dentro del plazo previsto por no haber cumplido el promotor los requisitos exigidos en el artículo anterior.

b) Cuando el precio de venta definitivamente establecido por el promotor supere el precio máximo inicialmente estimado, salvo que se trate de mejoras de calidad solicitadas expresamente por el interesado en la compra.

6. Si el promotor o constructor fuesen declarados en concurso y no finalizasen la edificación, quien continúe la obra no podrá incrementar los precios pactados con los adquirentes por ningún motivo ni circunstancia por encima de la variación experimentada en el Índice de Precios al Consumo (IPC) de la cantidad que resulte de aplicar el precio pactado en la reserva, contrato privado de compraventa o similar en que se haya fijado el precio de la compraventa computado desde la fecha de dicho contrato hasta la fecha en que se haga cargo de la promoción o construcción del inmueble. El nuevo promotor se subrogará en los contratos privados suscritos con los adquirentes debiendo respetarlos en todo lo pactado.

Artículo 22. Venta de viviendas en proyecto o en construcción.

1. Una vivienda puede ser objeto de venta cuando se encuentre en fase de proyecto o en construcción siempre que reúna los siguientes requisitos:

a) Tener sobre el suelo sobre el que se van a emplazar el derecho de propiedad o derecho de superficie inscrito en el Registro de la propiedad sin cargas o gravámenes que impidan su libre disponibilidad.

b) Haber obtenido licencia urbanística y demás autorizaciones precisas por la normativa aplicable.

c) Haber otorgado escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, así como certificación registral en la que consten las cuotas de participación en los elementos comunes, y los estatutos de la comunidad de propietarios o proyecto del mismo, salvo en los supuestos de viviendas unifamiliares.

2. Excepcionalmente, en las promociones de viviendas realizadas en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, podrán percibirse de las personas físicas integradas en las mismas las cantidades precisas para la adquisición del suelo en que se emplazarán las viviendas.

3. El incumplimiento de estos requisitos permitirá al adquirente la resolución del contrato correspondiente con las indemnizaciones que procedan con base en la normativa aplicable, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pertinentes.

Artículo 23. Garantía de devolución de cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda.

1. La entrega de cantidades anticipadas en concepto de reserva o adquisición de viviendas obligará al promotor, en los términos contemplados en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Ordenación de la Edificación, a garantizar su devolu-

ción para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato, sin perjuicio de que el comprador que pretenda la resolución del contrato reclame, además, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

2. Cuando se trate de viviendas protegidas, sólo podrán percibir de los adjudicatarios o adquirentes en concepto de entrega de cantidades a cuenta hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción. Sólo en el caso de que el adquirente o adjudicatario así lo desee y de acuerdo con sus circunstancias fiscales y personales, podrá entregar en concepto de cantidades a cuenta, hasta un máximo del 40% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción.

3. Para poder percibir cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda protegida, el promotor deberá obtener previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud en la que se acredite o garantice el cumplimiento de todos los requisitos legales exigidos.

4. El establecimiento de la garantía aludida tampoco impedirá que el comprador opte por el ejercicio de acciones civiles distintas de la resolutoria o la concesión de una prórroga al promotor, con posibilidad, en este último caso, de reclamarle judicialmente los daños y perjuicios acreditados que sean consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado.

5. En todo caso, la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas y los intereses legales del dinero, vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

6. Las garantías sólo se extinguirán cuando el promotor pruebe la entrega de las viviendas ya terminadas, tras la expedición del certificado final de obra por el técnico competente y la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación, bien expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente. Además, la cancelación de las aludidas garantías exigirá, en los casos en que el promotor continúe siendo titular registral, que se aporte la escritura pública de compraventa de la vivienda que se hubiera otorgado.

7. Las normas legales sobre garantía de devolución de cantidades anticipadas serán de aplicación, siempre que concurran los presupuestos previstos en las mismas, a todos los negocios jurídicos, cualquiera que sea la denominación que las partes les dieran, en que se transmita a título oneroso una vivienda en proyecto o en construcción cuando el adquirente haya hecho entrega de anticipos dinerarios a cuenta de su contraprestación, incluidas las cantidades entregadas por cooperativistas y comuneros para la adquisición del suelo y construcción de las viviendas.

8. Los promotores no podrán repercutir el coste de constitución de los avales a los adquirentes de las viviendas.

Artículo 24. *Aplicación de las cantidades anticipadas para la construcción.*

1. El promotor que haya recibido de los compradores cantidades anticipadas a cuenta del precio total de las viviendas en proyecto o en construcción deberá ingresar en una cuenta especial y sólo podrá disponer de las mismas, ingresadas en la cuenta bancaria especial a que se refiere la legislación vigente, para atenciones propias de la promoción.

2. Las cooperativas y comunidades de bienes que perciban de los socios y comuneros cantidades en dinero

anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas deberán recibirlas a través de una entidad de crédito, en la cual se depositarán en cuenta especial, con separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrá disponerse para las atenciones derivadas de aquellos fines.

Artículo 25. *Venta de viviendas terminadas.*

En las compraventas de viviendas terminadas de nueva construcción, se exigirán los requisitos y documentos previstos para la enajenación de viviendas en construcción, salvo lo relativo a los pagos anticipados en período de construcción, y además los siguientes:

a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación, que deberá hacerse constar en la escritura de compraventa.

b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación al comprador. El comprador podrá subrogarse o no en el préstamo del promotor, siendo por cuenta de éste los gastos de cancelación cuando el comprador optara por la no subrogación en dicho préstamo.

c) El Libro del Edificio que recogerá la documentación de la obra ejecutada, conforme se establece en la legislación de ordenación de la edificación.

d) La licencia de ocupación, y en el supuesto de viviendas protegidas de nueva construcción, en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva.

e) Acreditar la vigencia de la cédula de habitabilidad.

Artículo 26. *Contenido del contrato de compraventa.*

Las condiciones particulares del contrato de compraventa deberán reflejar el contenido de la información suministrada al comprador conforme a lo previsto en la presente Ley. En caso de discrepancia en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

CAPÍTULO III

Requisitos para el arrendamiento de viviendas y régimen de las fianzas

Artículo 27. *Requisitos que debe reunir una vivienda para ser susceptible de ser arrendada.*

Para que una vivienda pueda ser susceptible de arrendamiento tiene que reunir inexcusablemente, al menos, los siguientes requisitos:

a) Ser susceptible de ser habitada reuniendo todas las autorizaciones que esta ley exige para su ocupación o que reglamentariamente se establezcan.

b) Todas las licencias y autorizaciones deberán mantenerse en vigor con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento.

c) Que el edificio disponga de las acometidas generales de suministros y servicios previstos por la legislación aplicable.

d) La prestación de la fianza, de acuerdo con las determinaciones establecidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

e) Los establecidos específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo nulas de pleno derecho

las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas que con carácter imperativo establece dicha norma.

f) Se podrá acceder a la adquisición de una vivienda a través de la formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra. Los requisitos aplicables serán los que establece la presente Ley para la venta de viviendas terminadas, con las determinaciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 28. Regulación de la fianza en los contratos de arrendamiento.

1. Los intervinientes en un contrato de arrendamiento de vivienda, podrán acordar que la fianza que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos sea consignada en el establecimiento y de la forma que se fija reglamentariamente.

2. Reglamentariamente se constituirá un depósito de fianzas en el que se depositarán las cantidades exigidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos o las complementarias que se hubieran establecido en el contrato.

Artículo 29. Registro de contratos de arrendamientos de viviendas y fincas urbanas.

1. La Administración Autonómica establecerá los controles que estime oportunos para el control y conocimiento de los contratos de arrendamiento de viviendas. A estos efectos se podrá crear un registro de contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas, con carácter administrativo, que depende de la Consejería competente en materia de vivienda, en el que han de ser objeto de inscripción los datos correspondientes a los contratos de arrendamiento referentes a viviendas.

2. En el registro de contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas, deberán hacerse constar los datos que fija la LAU en ese aspecto.

3. La inscripción de los contratos de arrendamiento en el registro será obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario y se realizará de acuerdo con el procedimiento que a estos efectos se establezca mediante reglamento.

4. Cuando se extinga el contrato, el arrendador deberá solicitar su cancelación en el registro, la cual se producirá de oficio en el momento de la cancelación de la fianza.

Artículo 30. Información para el arrendamiento.

Si se trata de oferta de viviendas para su arrendamiento o alquiler, se informará necesariamente de las condiciones económicas del mismo, y al menos las relativas a la renta, conceptos que incluye, fórmula de revisión, plazo, gastos repercutibles, características físicas de la vivienda, servicios e instalaciones, de conformidad con la legislación de arrendamientos urbanos e información sobre las características del régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO IV

Sistema arbitral

Artículo 31. Sistema arbitral.

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

2. La Administración establecerá reglamentariamente los beneficios que considere oportunos para los

promotores que se adhieran de forma genérica y sin restricciones al sistema arbitral legalmente aplicable.

La Administración fomentará el uso del sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de vivienda.

TÍTULO IV

Uso, conservación, mantenimiento y adaptación de las viviendas

CAPÍTULO I

Uso y conservación de la vivienda

Artículo 32. Obligaciones generales de los propietarios y usuarios.

Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

Asimismo, están obligados a permitir la entrada en la misma en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble.

Artículo 33. Intervención en elementos comunes.

La intervención en elementos comunes será necesaria cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, que requerirá el correspondiente proyecto, licencia municipal y dirección facultativa en los supuestos que alteren la estructura o fábrica del mismo, de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación. De esta intervención habrá de dejarse obligatoriamente constancia en el Libro del Edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 34. Aseguramiento de los edificios de viviendas.

Los propietarios de viviendas tienen que formalizar de forma obligatoria un seguro que cubra el riesgo de incendios, responsabilidad civil y daños a terceros.

La comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para cubrir los riesgos en los elementos del inmueble.

CAPÍTULO II

Obras de adecuación en la vivienda y el edificio

Artículo 35. Realización de obras de adecuación.

La adecuación de inmuebles destinados a vivienda tendrá por objeto llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que, tanto las viviendas como los elementos y servicios comunes del edificio garanticen la accesibilidad y circulación de personas con movilidad o comunicación reducidas y doten a dichos inmuebles de la infraestructura común a los servicios y telecomunicación, y aquellas otras que sean preceptivas para la adaptación a la normativa vigente.

CAPÍTULO III

De la inspección periódica de los edificios y la actuación de la Administración

Artículo 36. *Inspección periódica.*

1. Los Ayuntamientos dentro del ámbito de sus competencias exigirán a los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a treinta años certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. Se remitirá una copia de la certificación al Ayuntamiento correspondiente.

2. Si la propiedad no realizara las inspecciones facultativas que le correspondan, el Ayuntamiento podrá realizarlas por ejecución subsidiaria.

Artículo 37. *Planes de actuación.*

La Administración autonómica podrá establecer Planes de actuación en colaboración con los Ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar y mantener actualizados los catálogos sobre el estado de las construcciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas.

CAPÍTULO IV

Rehabilitación de viviendas y edificios

Artículo 38. *Concepto.*

1. La rehabilitación de viviendas tiene por objeto la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Se considerarán actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas las que tengan por objeto la adecuación funcional, estructural, de habitabilidad, y en su caso obras de adecuación definidas en la presente Ley.

3. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido éste como el constituido por los espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 39. *Obras de rehabilitación.*

1. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar el ahorro de consumo energético, ampliar o adaptar el espacio habitable, adecuar patios para uso comunitario, conservar y mantener los valores arquitectónicos,

históricos o ambientales y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

2. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural riojano, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

3. Podrán ser promotores de las obras de rehabilitación los propietarios y usuarios individualmente, o mediante la comunidad de propietarios, y las personas físicas y jurídicas que promuevan la rehabilitación integral de edificios destinados a vivienda.

TÍTULO V

Viviendas de protección pública

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 40. *Programación pública de vivienda.*

1. La programación pública de vivienda tendrá por objeto ampliar y diversificar el parque público de vivienda, alcanzar las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos puedan disfrutar una vivienda digna y adecuada tanto en el medio urbano como en el medio rural, especialmente aquéllos que tengan dificultades especiales para ello, contribuir a diversificar la oferta de viviendas corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y ampliando la oferta de viviendas destinadas al alquiler, y detectar situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda e insuficiente oferta de viviendas. Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda ejercerán sus potestades discrecionales de la manera más adecuada para lograr la consecución de tales finalidades y, colaborarán con la iniciativa privada para la consecución de aquéllas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá formular planes de vivienda mediante los que se creen modalidades propias de vivienda protegida y medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal, pudiendo a tal efecto suscribir convenios con cualquier tipo de entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro o privadas o con entidades financieras o de crédito. Estos planes de vivienda deberán ser aprobados por el Consejo de Gobierno.

Artículo 41. *Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.*

1. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá llevar a cabo la gestión de determinadas competencias en materia de vivienda a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.

2. El Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., tiene personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar, patrimonio propio y autonomía funcional para el ejercicio de sus competencias.

Artículo 42. *Competencias y funciones del Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.*

El Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. (IRVI) tiene como objeto la promoción de viviendas protegidas y cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas a tal fin en todo el territorio de La Rioja, así como aquellas otras que se contemplen en sus Estatutos.

Artículo 43. *Actuaciones protegibles.*

1. Se consideran actuaciones protegibles por las Administraciones públicas de La Rioja en materia de vivienda, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, entre otras:

- a) La adquisición, promoción y urbanización de suelo destinado a albergar viviendas protegidas.
- b) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento.
- c) La rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales.
- d) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por el Gobierno de La Rioja.
- e) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.
- f) La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio pactado.

2. Se entiende como actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda aquéllas que, en el ámbito de lo dispuesto en esta norma, tienen como destinatarios los colectivos sociales más desfavorecidos, en razón de sus circunstancias económicas, personales o sociales. Estas actuaciones integrarán acciones de apoyo social tendentes a erradicar las causas de exclusión social.

3. La Administración de La Rioja por sí o por medio de otros entes integrantes del sector público potenciará la oferta de viviendas dignas y adecuadas que puedan satisfacer las necesidades básicas de los colectivos más desfavorecidos. En este sentido definirá mecanismos de coordinación con entidades públicas y/o privadas que permitan, en primer lugar y con carácter prioritario, que estos colectivos cuenten con medios para acceder a una vivienda digna.

4. La Administración de La Rioja, dentro de los planes de vivienda previstos en esta Ley, podrá establecer líneas concretas de actuación que permitan el cumplimiento de las políticas de inclusión y sostenibilidad social, pudiendo potenciar entre otras medidas, los Convenios con distintas entidades públicas o privadas que supongan una garantía en la consecución del cumplimiento del mandato constitucional.

5. La construcción de viviendas protegidas, así como la rehabilitación protegida de viviendas, deberá realizarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y el planeamiento que resulten aplicables, previa obtención de las correspondientes licencias municipales y demás autorizaciones administrativas.

Artículo 44. *Concepto de vivienda protegida.*

1. Será vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio que se establezcan en la normativa que resulte aplicable, reciba la calificación definitiva por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

Las viviendas protegidas podrán ser promovidas y construidas tanto por la iniciativa privada como por la Administración Pública.

2. Son viviendas protegidas de promoción pública las promovidas directamente, en el marco de la programación pública de vivienda, por la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales, así como

por otros entes integrantes del sector público que de ellas dependan.

3. Son viviendas protegidas de promoción privada las promovidas, en el marco de la programación pública de vivienda, por cualesquiera entidades privadas, mediando en su caso los correspondientes conciertos o convenios con las Administraciones públicas competentes. Serán promociones concertadas, en todo caso, las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a un promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos, las promovidas sobre suelo urbanizado con ayudas públicas y las de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción hayan percibido subvenciones a fondo perdido. Podrán celebrarse convenios entre la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja y los promotores que reciban otras ayudas o beneficios en el marco de los planes estatales y riojanos de vivienda y suelo.

4. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente del adquirente o, en su caso, del arrendatario. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de transmisión en escritura pública.

En el caso del alquiler, el plazo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato.

5. Podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como residencias de estudiantes, de deportistas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, minusválidas u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

6. Asimismo, podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, las viviendas que cumplan los requisitos que establezca la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja, por razones vinculadas al uso de técnicas de construcción que supongan un menor empleo de materiales contaminantes, un mayor confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales.

Artículo 45. *Requisitos básicos de acceso a viviendas protegidas.*

Para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título y ya sea en primera o posterior transmisión, así como para acceder a financiación pública, será necesario cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- a) Que las viviendas vayan a destinarse a residencia habitual y permanente.
- b) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda reúna los requisitos de situación económica que se fijen reglamentariamente para cada modalidad de vivienda protegida y para cada modalidad de ayuda, incluyendo, en su caso, el patrimonio de que dispongan.
- c) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda o cualquier otro miembro de la unidad familiar no sea titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute de una vivienda en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, salvo que se trate de una vivienda inadecuada para las necesidades de la unidad familiar en función de las circunstancias que del mismo modo se determinen.
- d) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda o cualquier otro miembro de la unidad familiar no haya transmitido el pleno dominio o un derecho real de uso o

disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

e) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda se encuentre inscrito en Registro de solicitantes de viviendas protegidas.

f) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda se encuentre empadronado en algún municipio de La Rioja, en la fecha de terminación del plazo que se establezca en cada promoción para su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida.

g) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda tenga permiso de residencia vigente en el territorio español de acuerdo con la normativa sobre la materia.

Artículo 46. *Adjudicación de vivienda protegida y baremación.*

1. La Administración podrá establecer los procedimientos necesarios a los efectos de la adjudicación de viviendas protegidas con el fin y objetivo de conseguir que éstas sean adjudicadas a aquellas personas que más lo necesiten, siempre que estén dentro del Registro de solicitantes de vivienda protegida, y cumplan los requisitos exigidos al efecto en cada caso. Los procedimientos de adjudicación serán en todo caso procedimientos de concurrencia pública y publicidad.

2. La Administración podrá establecer los criterios de valoración necesarios para regular el acceso a las viviendas protegidas atendiendo a la situación socio-familiar más desfavorable y digna de protección.

Artículo 47. *Procedimiento de calificación de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas que pretendan su calificación como vivienda protegida deberán presentar una solicitud a la Consejería competente en materia de vivienda acompañada de los documentos que se determinen reglamentariamente.

2. Una vez otorgada la calificación provisional, el promotor de viviendas podrá acceder a las ayudas que, al efecto, contemple la normativa aplicable.

3. Mediante el otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas afectadas quedan incorporadas al régimen de viviendas protegidas, quedando sujetas a las limitaciones y beneficios que al efecto contemple la normativa aplicable. La calificación definitiva y la licencia de primera ocupación permiten utilizar las viviendas para el uso habitacional y para la contratación de los servicios correspondientes.

El plazo de duración del régimen de protección pública se fijará reglamentariamente en función de la planificación de expansión de vivienda vigente, y desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, pudiéndose descalificar mediante solicitud del interesado una vez transcurridos 25 años desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

4. La calificación definitiva fijará el precio máximo de venta y renta de la vivienda protegida, que deberá actualizarse conforme se prevea reglamentariamente. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer al comprador de vivienda protegida. Las cláusulas contractuales en las que se contravenga el precio máximo de venta aplicable serán nulas de pleno derecho, pudiendo solicitar el adquirente la devolución de las cantidades indebidamente abonadas.

La transmisión de los derechos de adquisición o adjudicación en las promociones de viviendas realizadas en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa o, en general, la cesión de los derechos de adquisición de una vivienda protegida no podrá conllevar un contravalor económico que, sumado al precio de la vivienda, supere el precio máximo de la vivienda y de sus anejos.

Artículo 48. *Descalificación de viviendas protegidas.*

1. La Administración, a petición de los propietarios de las viviendas protegidas, podrá conceder discrecionalmente la descalificación voluntaria de éstas con arreglo al procedimiento que se determine reglamentariamente, siempre que de ella no se deriven perjuicios a terceros y constituya su residencia habitual.

2. Las solicitudes de descalificación irán dirigidas al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja, adjuntando a las mismas los documentos que reglamentariamente se determinen.

3. La descalificación de las viviendas protegidas comportará necesariamente, de forma inmediata y con carácter previo el reintegro de la totalidad de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidiaciones de intereses recibidas, incrementada con los intereses de demora que correspondan desde su concesión, y en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. De igual forma, deberá abonar el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiere disfrutado, con sus intereses de demora.

4. Las viviendas calificadas definitivamente como viviendas de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

Artículo 49. *Obligaciones del promotor de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas protegidas vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses desde el otorgamiento de la calificación definitiva. Este plazo podrá prorrogarse excepcionalmente mediante resolución de la Consejería competente en materia de vivienda a instancia del promotor siempre que concurra causa ajena a éste.

2. Los promotores están obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses desde el otorgamiento de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad al otorgamiento de la calificación. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad al otorgamiento de la calificación definitiva, el plazo de tres meses se contará desde la firma del contrato. Excepcionalmente, a instancia del promotor, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el citado plazo siempre que concurra causa ajena al promotor.

Artículo 50. *Obligaciones del comprador de vivienda protegida.*

1. El comprador de la vivienda protegida ha de estar necesariamente inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda protegida dependiente de la Dirección General competente en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja y deberá acreditar que reúne todos los requisitos exigidos como comprador de vivienda protegida en el momento de la adquisición de ésta de acuerdo con la normativa aplicable sobre la materia y especialmente las enumeradas en el artículo 45 de esta Ley.

2. El comprador de vivienda protegida tiene la obligación de constituir en ésta el domicilio habitual y permanente. El incumplimiento de este requisito es causa de resolución del contrato de compraventa.

3. El propietario está obligado a poner en conocimiento de la Administración competente la decisión de vender o dar en pago la vivienda a efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Artículo 51. *Registro de solicitantes de vivienda protegida.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda gestionará el Registro de solicitantes de vivienda protegida, en el que deberán inscribirse todas aquellas unidades de convivencia que pretendan acceder a una vivienda protegida en propiedad o en arrendamiento, ya se trate de promociones privadas o de públicas y que cumplan los requisitos y condiciones establecidas por la normativa aplicable sobre la materia.

2. La venta de una vivienda protegida a personas que no se encuentren inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda protegida será nula de pleno derecho. Los Notarios no otorgarán ni los Registradores inscribirán escrituras otorgadas que contravengan lo dispuesto en este apartado.

3. Los datos a incluir en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia demandantes de vivienda y los de ésta, así como los necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción y adjudicación establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo; y quedarán sometidos a lo establecido en la normativa sobre protección de datos.

CAPÍTULO II

Autoconstrucción de viviendas

Artículo 52. *Autopromotor.*

1. Es autopromotor de vivienda protegida la persona física que de forma individual decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute por parte de la misma y de su unidad familiar como residencia habitual. Podrán adquirir esta condición las unidades familiares que cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2. Reglamentariamente, se establecerán cuantos requisitos sean precisos para que, en condiciones de igualdad, se adquiera dicha condición de autopromotor. En particular podrá fijar los siguientes:

a) Limitaciones a la tenencia de titularidades dominicales o de cualquier otro derecho real de relativa importancia económica.

b) Exigencia de título suficiente de atribución patrimonial, a juicio de la Consejería competente, que será debidamente escriturado y presentado en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la percepción de las ayudas previstas administrativamente.

c) Ingresos máximos de la respectiva unidad familiar.

d) Residencia efectiva en la localidad de construcción de la vivienda.

e) Cumplimiento de las obligaciones fiscales y sociales de conformidad con la legislación general y la establecida por la Comunidad Autónoma.

Artículo 53. *Constructor.*

El autopromotor, si tuviera capacidad suficiente, podrá ejecutar la obra por sí mismo. En caso contrario procederá a estipular con el correspondiente contratista o contratistas la ejecución total o parcial de la obra de construcción de la vivienda con estricto cumplimiento de lo fijado en el proyecto arquitectónico, las instrucciones del director de la obra y del director de la ejecución de la obra y cuantas órdenes establezca, dentro de su competencia, la administración de tutela.

Artículo 54. *Calificación.*

1. Las viviendas que cumplan con la totalidad de los requisitos previstos en esta Ley y en la normativa que la desarrolle tendrán la calificación definitiva de vivienda protegida autopromovida. La calificación provisional posibilitará el acceso a las líneas de financiación, subvenciones y ayudas, préstamos y cuantos beneficios establezca el correspondiente Plan o Programa. La Administración Autónoma, mediante resolución, procederá a calificar tras el oportuno expediente las construcciones que merezcan esta consideración. Se colocará en la fachada, en lugar adecuado, la placa identificativa de edificio de protección pública.

2. Se definirán reglamentariamente los requisitos específicos que deberá cumplir la vivienda autopromovida protegida, estableciendo al menos los siguientes:

a) Especiales restricciones al destino y uso de la vivienda.

b) Prohibición de venta por importe superior a los precios máximos fijados durante plazo establecido reglamentariamente.

c) Características, superficie y tipología de la vivienda, respeto al medio ambiente, paisaje, patrimonio histórico-artístico y acatamiento de medidas de protección, seguridad e higiene y de condiciones mínimas de habitabilidad. Determinación de costes máximos de construcción.

d) Calidades de los materiales y elementos y procesos constructivos con indicación de los parámetros de calidad.

e) Plazos para la ocupación efectiva de las viviendas.

3. Reglamentariamente, se establecerá el pertinente procedimiento para facilitar el cumplimiento de cuantos actos de gestión condujeran al otorgamiento de la correspondiente calificación como vivienda de autopromoción protegida y las exigencias que habrán de cumplir los solicitantes. Igualmente se regulará el procedimiento para proceder a la descalificación de la vivienda, cuando así proceda. La Administración ejercitará periódicamente sus potestades de inspección, verificación y control sobre el proceso constructivo.

CAPÍTULO III

Limitaciones a la propiedad de viviendas protegidas y derechos de la Administración

Artículo 55. *Visado de los contratos de enajenación y arrendamiento de vivienda protegida.*

1. Las transmisiones de propiedad o derechos reales de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán ser objeto de autorización previa de la Consejería competente en materia de vivienda a través del visado administrativo del correspondiente contrato de compraventa, ya se trate de primera o ulterior transmisión.

2. Si la enajenación es onerosa, la solicitud de visado administrativo del contrato expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda protegida y, en especial, la declaración de la inclusión del adquirente en el Registro de solicitantes de vivienda protegida.

3. Una vez obtenido el visado de contrato de disposición, el transmitente deberá entregar a la Consejería competente en materia de vivienda copia del documento en el que se hubiera formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real en el plazo máximo de un mes a partir de la fecha de formalización.

4. Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas sujetas a limitaciones de precio de renta deberán obtener con anterioridad a la celebración del contrato un visado de la Consejería competente en materia de vivienda. La solicitud de visado administrativo del contrato expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales del arrendamiento, así como los datos identificativos de los interesados en el arrendamiento, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda protegida y, en especial, la declaración de la inclusión del arrendatario en el Registro de solicitantes de vivienda protegida.

5. El plazo de resolución de visado de los contratos de transmisión o arrendamiento de viviendas protegidas será de dos meses desde la presentación de la solicitud, siendo el efecto del silencio administrativo positivo.

Artículo 56. *Derecho de tanteo.*

1. Se reconoce a la Consejería competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre las segundas o sucesivas transmisiones de vivienda protegida durante el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la solicitud de visado de la transmisión de ésta.

2. La facultad de ejercicio del derecho de tanteo se mantendrá vigente durante todo el tiempo en el que la vivienda protegida se encuentre sujeta a limitación del precio de venta y renta por la normativa que resulte aplicable, a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la primera transmisión efectuada por el promotor.

3. El derecho de tanteo podrá establecerse a favor de otras entidades públicas designadas por la Administración autonómica o de demandantes de viviendas inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente.

4. Con anterioridad a la finalización del plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, la Consejería competente en materia de vivienda podrá notificar al interesado la renuncia a su ejercicio, supuesto en el que la transmisión podrá llevarse a cabo en el plazo de dos meses desde la notificación. La falta de ejercicio de la facultad de tanteo en plazo previsto también facultará para la transmisión de la vivienda en el plazo de dos meses desde la finalización del plazo de ejercicio del derecho. Si la transmisión no se realizase en los mencionados plazos de dos meses, será preciso volver a solicitar el visado administrativo, pudiendo ejercer de nuevo la Administración autonómica el derecho de tanteo.

Artículo 57. *Derecho de retracto.*

1. Se reconoce a la Consejería competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el retracto legal

sobre las segundas o sucesivas transmisiones de vivienda protegida en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se haya efectuado la solicitud de visado exigida y que determina el posible ejercicio del derecho de tanteo.

b) Cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos para la solicitud de visado.

c) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca después del transcurso de plazo de dos meses desde el vencimiento del plazo para el ejercicio del derecho de tanteo o su renuncia expresa o cuando se haya realizado en condiciones distintas de las comunicadas.

2. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en la Consejería competente en materia de vivienda de la copia del documento en el que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real y sin límite de plazo si esta comunicación no se ha producido.

3. El derecho de retracto podrá establecerse a favor de otras entidades públicas designadas por la Administración autonómica o de demandantes de viviendas inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja mediante el procedimiento que se determine por Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. El ejercicio del derecho de retracto establecido en este artículo será preferente a cualquier otro.

Artículo 58. *Elevación a escritura Pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.*

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas sujetas a lo establecido en este Título que se acredite por el transmitente la comunicación a la Administración de la oferta de venta, de su intención de transmitir, del otorgamiento de la autorización administrativa para transmitir a terceros viviendas de protección pública o de la comunicación de la realización de la transmisión, que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. La Dirección General competente en materia de tributos de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a esta Ley, comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda, con periodicidad inferior a seis meses, las viviendas cuya transmisión le conste durante el período correspondiente.

TÍTULO VI

Inspección, restauración de la legalidad y régimen sancionador

CAPÍTULO I

Inspección y restauración de la legalidad

Artículo 59. *Competencias.*

Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 60. *Actuación inspectora.*

1. Se crea una unidad administrativa a la que se atribuye específicamente la función inspectora para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley y las disposiciones que puedan complementarla o desarrollarla.

A tal fin, el órgano o la unidad administrativa a la que se atribuya esta función inspectora contará con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales de urbanismo y vivienda permitan asumir a la Administración riojana en estas materias.

2. El órgano o la unidad administrativa prevista en el apartado 1 del presente artículo, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

Asimismo, dicho órgano o unidad administrativa ejecutará las previsiones de los Planes que en su caso se establezcan por la Administración de lucha contra el fraude en materia de vivienda, y elaborará informes sobre los resultados de su actuación.

Artículo 61. *Órgano de coordinación interdepartamental.*

Se crea un órgano de coordinación en el que se integrarán los Departamentos competentes en materia de economía, hacienda, vivienda y ordenación del territorio, para fijar los objetivos Plan Bienal de Lucha contra el Fraude en materia de Vivienda y en la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos.

Artículo 62. *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector de vivienda el funcionario público que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección en materia de vivienda.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda o funcionario dotado de fe pública se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 63. *Funciones.*

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de La Rioja, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación vigente.

Artículo 64. *Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.*

Para la efectividad de las medidas adoptadas conforme a los artículos anteriores, el órgano competente interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la fuerza pública. Finalizado el plazo determinado por la Administración para la ejecución de las medidas adoptadas sin que el interesado la haya llevado a efecto, se procederá a su ejecución forzosa mediante apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas en la forma establecida en esta Ley.

CAPÍTULO II

Régimen sancionador

SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 65. *Principios generales.*

1. El Gobierno de La Rioja y los Ayuntamientos darán prioridad a las actuaciones preventivas y de restauración de la legalidad.

2. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas arbitrarán medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

Artículo 66. *Sujetos responsables.*

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas recogidas en la presente Ley las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos.

2. Cuando resulten responsables de la comisión de infracciones varias personas, físicas o jurídicas, conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, podrán ser sancionadas también las personas que integren sus órganos de dirección, cuando

sean responsables de los hechos tipificados como infracción.

4. Serán también responsables por los hechos constitutivos de infracción administrativa contemplados en la presente Ley las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios y otras formas análogas.

Artículo 67. *Circunstancias agravantes.*

Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables las siguientes:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) La utilización de cualquier tipo de violencia o forma de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de esta Ley, o mediante cohecho.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaren la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) No cumplir las medidas provisionales o definitivas adoptadas por cualquiera de los órganos competentes en la materia.

f) La reiteración y la reincidencia.

g) El realizarla sin contar con proyecto técnico y dirección de técnico competente, cuando sean preceptivos, con riesgo para la vida de las personas o para bienes de tercero.

h) Ser titular de poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción de comunidades de bienes o cooperativas de viviendas protegidas sin ser cooperativista o comunero.

Artículo 68. *Circunstancias atenuantes.*

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables las siguientes:

a) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras o de adopción de medidas de restitución de la legalidad infringida.

c) El cumplimiento voluntario de las medidas de restitución de la legalidad.

Artículo 69. *Circunstancias mixtas.*

Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad las siguientes:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para restaurar la legalidad infringida.

Artículo 70. *Concurrencia de infracciones.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.

2. En el caso de que, en aplicación de esta Ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a las actuaciones que supongan el efecto final de las infracciones cometidas, en su cuantía máxima.

3. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

4. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 71. *Concurrencia de sanciones e instrucción de causa penal.*

1. En cualquier momento del procedimiento sancionador en que los órganos administrativos competentes estimen que los hechos también pueden ser constitutivos de ilícito penal, lo comunicarán al Ministerio Fiscal a los efectos que proceda.

2. Cuando los órganos administrativos competentes tengan conocimiento de que se está desarrollando un proceso penal sobre los mismos hechos, solicitarán del órgano judicial comunicación sobre las actuaciones adoptadas.

3. Recibida la comunicación, y si se estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la penal que pudiera corresponder, el órgano administrativo competente para la resolución del procedimiento acordará su suspensión hasta que recaiga resolución judicial.

4. No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados ya penal o administrativamente en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

SECCIÓN 2.ª INFRACCIONES

Artículo 72. *Clasificación.*

Constituyen infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones y omisiones contempladas como tales en la presente Ley.

Estas infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 73. *Infracciones leves.*

Tendrán la calificación de infracciones leves:

1. No incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas las cláusulas establecidas como obligatorias por las disposiciones legales.

2. No exponer en sitio visible de la edificación terminada el cartel, según modelo oficial, indicativo de que la construcción está acogida al régimen de viviendas protegidas.

3. No incluir en la publicidad de venta o arrendamiento de viviendas los datos exigidos por la presente Ley.

4. No entregar en la oferta para la venta de los contratos en primera transmisión o para el arrendamiento a los potenciales adquirentes y arrendatarios cualquiera de los documentos exigidos por la presente Ley.

5. El incumplimiento de la obligación de formalizar los datos obligatorios en el Libro del Edificio o la no entrega del Libro del Edificio en el momento de entrega del inmueble.

6. El incumplimiento de los requisitos formales en el depósito de las fianzas de los arrendamientos de vivienda y fincas urbanas, así como el incumplimiento de la obligación del arrendador de entregar al arrendatario el justificante de haber realizado el depósito de la fianza o la actualización de la misma.

7. La no inscripción por el arrendador en el Registro de los Contratos de Arrendamientos de Viviendas y Fincas Urbanas.

8. La temeridad en la denuncia, así como la denuncia falsa de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.

9. La incomparecencia no justificada en actuaciones que se tramiten por infracción de presente Ley.

10. Transmitir o arrendar una vivienda sin la cédula de habitabilidad en vigor, cuando resulte legalmente exigible.

11. No depositar la fianza y las actualizaciones correspondientes en caso de arrendamientos de viviendas y fincas urbanas, o contratos de suministros y servicios, cuando la cantidad no depositada sea inferior a 3.005,06 euros.

12. No dar al adquirente cualquier información que legalmente haya de prestarse y especialmente de las modificaciones o alteraciones operadas durante el proceso de edificación.

Artículo 74. *Infracciones graves.*

Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento de las condiciones establecidas legal o reglamentariamente, incluidos los límites de ingresos que resulten aplicables, para el acceso a viviendas protegidas ya sea en propiedad o en arrendamiento, ya sea en primera transmisión o posteriores.

2. El incumplimiento por parte del promotor de viviendas de protección oficial de las obligaciones de entregar las viviendas protegidas y de elevar los contratos a escritura pública en los plazos establecidos.

3. La ejecución de obras en viviendas que modifiquen el proyecto autorizado sin la previa autorización de la Administración competente o de los adquirentes, de resultar exigibles, aunque se ajusten a la normativa aplicable.

4. En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas, la vulneración de los principios de buena fe y veracidad y la inducción a confusión o error.

5. Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta de viviendas terminadas o arrendamiento de viviendas.

6. El incumplimiento de los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta.

7. El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

8. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas protegidas por parte de sus ocupantes.

9. El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva.

10. El arrendamiento de viviendas que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.

11. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de las viviendas protegidas. Cuando medie reincidencia o mala fe, la infracción será considerada muy grave.

12. La obstrucción o la negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección que practique la Administración pública.

13. La omisión de la realización de las obras de reparación precisas en las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas que rigen en esta materia, en supuestos distintos a los tipificados como infracción muy grave.

14. La venta de viviendas protegidas infringiendo las prohibiciones de disponer establecidas reglamentariamente, sin perjuicio de la cancelación de los préstamos cualificados.

15. Ocupar las viviendas protegidas antes de su calificación definitiva, sin autorización expresa de la Administración.

16. Ocupar las viviendas libres antes de la licencia municipal de primera ocupación, sin autorización de la Administración.

17. El incumplimiento de los requisitos de la información para la venta recogidos en la presente Ley.

18. El incumplimiento de la obligación de solicitar el visado administrativo de las transmisiones de vivienda protegida a efectos del ejercicio del derecho de tanteo.

19. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas.

20. La omisión del visado autonómico de los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas.

21. No constituir el promotor los avales para la devolución de cantidades anticipadas.

22. La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

23. La comisión de tres faltas leves en el plazo de dos años. Esta falta se sancionará de forma independiente y sin perjuicio de las que hubieran dado lugar a su imposición.

Artículo 75. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

1. La percepción de los compradores o adquirentes de viviendas protegidas durante el período de construcción de cantidades a cuenta del precio sin la previa autorización por escrito de la Administración o sin cumplir los requisitos legales.

2. La venta y compra de suelo destinado por el planeamiento a la construcción de vivienda protegida por precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas protegidas que establezca la normativa aplicable.

3. La cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas protegidas sin la obtención previa de la autorización expresa de la Administración autonómica.

4. La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o habitabilidad solicitados, expedidos por los promotores o la dirección facultativa de las obras de viviendas.

5. La ejecución de obras en viviendas protegidas que supongan aumento de la superficie máxima permitida o contravengan lo dispuesto en las ordenanzas urbanísticas o técnicas aplicables.

6. El incumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de la calificación definitiva que dé lugar a la no obtención de la misma.

7. La negligencia de promotores, constructores y facultativos durante la ejecución de las obras de edificación de protección oficial que dé lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas y se manifiesten según los plazos fijados al respecto en la Ley de Ordenación de la Edificación.

8. La omisión en la publicidad de venta de las viviendas protegidas de los requisitos legalmente establecidos al efecto.

9. La introducción por el promotor de cambios en la escritura de división con respecto al proyecto técnico que supongan alteraciones sustanciales y que no cuenten con el consentimiento unánime de los propietarios.

10. No destinar a domicilio habitual y permanente o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses las viviendas protegidas o la alteración del régimen de uso de las mismas, establecido en la cédula de calificación definitiva.

11. La utilización de más de una vivienda protegida, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.

12. La falsedad de cualquier hecho que sea determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso o uso de las viviendas protegidas.

13. La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación vigente aplicable.

14. No depositar la fianza y las actualizaciones correspondientes de la misma en el caso de arrendamientos de viviendas y fincas urbanas, o de contratos de suministros y servicios, cuando la cantidad no depositada supere los 3.005,06 euros en un período de un año.

15. La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.

16. La utilización de los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.

17. La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias en las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas que rigen en esta materia, cuando afecte de forma importante a las condiciones de vida de sus moradores o cuando se aprecie reiteración e incumplimiento del requerimiento para su realización, formulado por la Administración competente.

18. La prestación de servicios por las empresas suministradoras a viviendas que no cuenten con cédula de habitabilidad, en su caso, de calificación definitiva o cuando se haya denegado la cédula de habitabilidad.

19. La omisión de la realización de obras impuestas por la Administración al promotor o agente a consecuencia de defectos constructivos.

20. No constituir el promotor los seguros para responder de defectos constructivos.

21. La repercusión al adquirente o adjudicatario de cualesquiera gastos que legalmente deba soportar el promotor o constructor o, cobrar o percibir un precio superior al pactado o al que sea legalmente exigible.

22. La comisión de tres faltas graves en el plazo de dos años. Esta falta se sancionará de forma independiente y sin perjuicio de las que hubieran dado lugar a su imposición.

CAPÍTULO III

Sanciones

Artículo 76. *Multas y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en los artículos anteriores serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Con multa de 150 hasta 3.000 euros, las infracciones leves.

b) Con multa de más de 3.001 hasta 30.000 euros, las infracciones graves.

c) Con multa de más de 30.001 hasta 300.000 euros, las infracciones muy graves.

Cuando la infracción consista en la venta o compra de suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, la sanción será una multa de hasta el 20 por 100 del exceso del precio de la transmisión sobre la del precio teórico máximo de acuerdo con la repercusión máxima del suelo y de la urbanización para la construcción de viviendas protegidas.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. Si el beneficio que resulte de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponda, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

3. Cuando se instruya expediente sancionador por la comisión de dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto se impondrá únicamente la sanción correspondiente a la más grave, en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

4. En la graduación de la multa a imponer se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes de esta Ley.

Artículo 77. *Medidas complementarias.*

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrán imponer, además, las medidas complementarias siguientes:

a) Pérdida y devolución, incrementada con los intereses legales, de las ayudas económicas percibidas, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b) Exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada a su estado originario, medida que será compatible con las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador. Únicamente en circunstancias excepcionales que hagan imposible al promotor la reposición por causas ajenas al mismo, y previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, se podrá sustituir ésta por su equivalencia económica.

c) Obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación a las normas técnicas que le sean de aplicación, medida que se aplicará sin perjuicio de las sanciones procedentes en las resoluciones de los procedimientos sancionadores.

Artículo 78. *Competencias y procedimiento.*

1. La competencia para la imposición de sanciones corresponde:

a) Al Director General competente en materia de vivienda, las derivadas de la comisión de infracciones leves.

b) Al Consejero competente en materia de vivienda, las derivadas de la comisión de infracciones graves.

c) Al Consejo de Gobierno, las derivadas de la comisión de infracciones muy graves.

2. En defecto de procedimiento específico, la imposición de sanciones estará a lo dispuesto en el procedimiento sancionador general recogido en la normativa autonómica aplicable. El plazo máximo para la resolución del procedimiento será de doce meses, a contar a partir de la fecha del acuerdo de iniciación. El transcurso del plazo máximo de resolución podrá suspenderse en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo. Asimismo, en los supuestos en que el procedimiento se paralice por causa imputable al interesado se interrumpirá su cómputo.

CAPÍTULO IV

Ejecución de sanciones y prescripción

Artículo 79. *Ejecución forzosa.*

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en la legislación de procedimiento administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración autonómica a imponer multas coercitivas en la cuantía de 600 euros, la primera, y las sucesivas se incrementarán 600 euros con periodicidad mensual, en tanto no se subsane la causa que haya motivado la sanción.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

3. En todo caso, las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados.

Artículo 80. *Plazos de prescripción.*

Las infracciones y sanciones establecidas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

1. Infracciones:

- a) Leves, a los seis meses.
- b) Graves, a los dos años.
- c) Muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que se hubieren cometido o, si se ignoraran, desde el día en que pueda incoarse el correspondiente expediente.

En el caso de las infracciones relativas a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas, la prescripción se producirá desde la fecha de la obtención de la licencia de primera ocupación en el caso de viviendas libres o desde la fecha de la calificación definitiva en los siguientes plazos: un año para los vicios o defectos de terminación o acabado; tres años para los vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad y diez años para los vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. En el caso de que se trate de defectos de construcción a la vista, el plazo será de un año a contar desde la entrega de la vivienda.

Cuando se trate de una infracción continuada, se tomará como fecha inicial del cómputo la del último acto en el que la infracción se consuma. Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del

procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto infractor. Asimismo, será motivo de interrupción de la prescripción la remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal, reanudándose su cómputo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. Sanciones:

a) Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año.

b) Las impuestas por infracciones graves, a los dos años.

c) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

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

Disposición adicional primera. *Viviendas para usos de servicios sociales.*

Las viviendas protegidas podrán destinarse a usos de servicios sociales, que se regularán por su normativa específica.

Disposición adicional segunda. *Pisos o viviendas desocupados.*

Tendrá la consideración de «vivienda desocupada» aquella en que sus propietarios u ocupantes legítimos no la utilicen, salvo que su ausencia sea transitoria, intermitente o provisional, debidamente justificada.

A efectos de prueba de la falta de ocupación de la vivienda, podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

a) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.

b) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

c) Utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario.

d) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.

e) Declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad.

f) Declaraciones de los vecinos del inmueble o de inmuebles cercanos.

g) Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación.

La Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de La Rioja colaborará con los Ayuntamientos para determinar las viviendas desocupadas. Esta colaboración podrá adoptar, entre otras, las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de control e inspección por parte de la unidad administrativa prevista en el artículo 60 y siguientes de la presente Ley.

2. Intercambio de datos e informaciones.

3. Convenios de asistencia económica y técnica para la elaboración de registros de viviendas desocupadas.

Disposición transitoria primera. *Aplicación del Título IV.*

Lo dispuesto en el Título IV de la presente Ley se aplicará a todas las viviendas y edificios cuya licencia de obra sea solicitada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación del Título V.*

Lo dispuesto en el Título V será de aplicación desde la entrada en vigor de la presente Ley a todas las edificaciones, cualesquiera que sea la fecha de su construcción.

Disposición transitoria tercera. *Aplicación del Título VI.*

Lo dispuesto en el Título VI será de aplicación a toda infracción cometida desde la entrada en vigor de la presente Ley. A los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a su entrada en vigor no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior, excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición derogatoria única. *Derogación genérica.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan lo previsto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses siguientes de su publicación en el Boletín.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos cumplan y cooperen al cumplimiento de la presente Ley y a los Tribunales y Autoridades la hagan cumplir.

Logroño, 1 de marzo de 2007.—El Presidente, Pedro Sanz Alonso.

(Publicada en el Boletín Oficial de La Rioja número 32, de 8 de marzo de 2007)

6610 LEY 3/2007, de 1 de marzo, de Calidad de los Servicios Sociales.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Sepan todos los ciudadanos que el Parlamento de La Rioja ha aprobado, y yo, en nombre de su Majestad el Rey y de acuerdo con el que establece la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El interés por la calidad de los servicios públicos es la consecuencia de un proceso de modernización de la Administración Pública que pretende adaptarse a una realidad cambiante. Por ello, desde diferentes niveles, supranacionales, nacionales, autonómicos y locales se han realizado acciones encaminadas a conseguir este

objetivo de mejora continua. La Comunidad Autónoma de La Rioja no ha sido ajena a este hecho y por ello se elaboró el Plan Estratégico para la calidad en el Gobierno de La Rioja, que ha sido desarrollado, entre otras acciones, mediante la aprobación del «Decálogo de Compromisos con el Ciudadano para una Administración de Calidad» y la implantación de Cartas de compromiso en numerosos organismos, órganos y unidades que conforman el Gobierno de La Rioja.

Las Administraciones, como organizaciones prestadoras de servicios, han convertido al ciudadano en el referente de toda su actuación. Por ello, la gestión de la calidad significa, no sólo una opción de modernización y de acercamiento del ciudadano a las Administraciones Públicas, sino una cultura que promueve una forma de relación con los ciudadanos, teniendo en cuenta cuatro valores básicos: proximidad, sencillez, transparencia y eficiencia.

Entre los argumentos que sustentan la necesidad de la creación de la norma de calidad, en el ámbito de los Servicios Sociales se encuentra la declaración de principios que recoge la propia Constitución Española en cuyo preámbulo proclama «la voluntad de promover el progreso de la cultura y de la economía para asegurar a todos una digna calidad de vida».

A su vez es preciso destacar el contenido del artículo 103, de la Constitución que habla, entre otros, de los principios de eficacia, coordinación y descentralización, todos ellos principios básicos en torno al concepto de calidad. En desarrollo de este precepto constitucional, el artículo 3.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común señala que «las administraciones públicas en sus relaciones se rigen por el principio de cooperación y en su actuación por los criterios de eficacia y servicio a los ciudadanos».

En el ámbito más específico de nuestra Comunidad Autónoma, es preciso destacar la Ley 4/2005, de 1 de junio, de Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja que en su artículo 3 hace una referencia muy específica a principios de funcionamiento a los que la Administración ha de ajustar su actividad pudiendo destacarse entre otros: el principio de eficiencia en la asignación y utilización de recursos públicos, el de planificación y gestión por objetivos y control de resultados, el de racionalización de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión, el de servicio efectivo y proximidad de la Administración a los ciudadanos y el de transparencia.

Todos estos principios constituyen la base sobre la que se asienta la presente Ley de Calidad de los Servicios Sociales que a su vez, pretende complementar la Ley 1/2002, de 1 de marzo, de Servicios Sociales en cuyo artículo 2 se recoge expresamente «que el Sistema Público de Servicios Sociales colaborará con otros sistemas y recursos tanto públicos como privados que tengan por objeto alcanzar mayores cuotas de calidad de vida» y la Ley 5/1998, de 16 de abril, de Derechos y Deberes de las personas usuarias, autorizaciones administrativas, infracciones y sanciones e inspección en el ámbito de los servicios sociales en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La justificación de esta Ley de Calidad se apoya, a su vez, en el título competencial que legitima a la Comunidad Autónoma de La Rioja para dictar la presente Ley y que se encuentra en el artículo 8.uno.30 del Estatuto de Autonomía, que atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de «asistencia y servicios sociales».

La incorporación de la calidad a los Servicios Sociales ha de ser considerada como una exigencia ética para alcanzar un mayor nivel de mejora y compromiso en la prestación de los mismos.

Por calidad hay que entender: una estrategia global que abarca toda la organización y se diseña con el fin