



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 23, de 22 de febrero de 2002
«BOE» núm. 79, de 02 de abril de 2002
Referencia: BOE-A-2002-6235

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
<i>Artículos</i>	4
Artículo primero. Objeto y ámbito de aplicación.	4
Artículo segundo. Vivienda con protección pública.	4
Artículo tercero. Promoción pública.	5
Artículo cuarto. Superficie máxima y tipos.	5
Artículo quinto. Régimen.	6
Artículo sexto. Promotores, propietarios y usuarios.	6
Artículo séptimo. Intervención de la Junta de Comunidades.	6
Artículo octavo. Infracciones y sanciones.	6
<i>Disposiciones adicionales</i>	6
Disposición adicional primera. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.	6
Disposición adicional segunda. Medidas de impulso para la promoción pública de viviendas.	7
<i>Disposiciones transitorias</i>	7
Disposición transitoria primera. Régimen sancionador.	7
Disposición transitoria segunda.	9

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Disposición transitoria tercera.	9
<i>Disposiciones finales</i>	9
Disposición final primera. Autorización.	9
Disposición final segunda. Entrada en vigor.	9

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 31 de enero de 2023

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

La exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el artículo 47 de la Constitución, al reconocer el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la conveniencia de satisfacer necesidades no cubiertas por las viviendas de protección oficial y la cada vez más importante aportación de recursos propios de la Comunidad Autónoma a estos fines, conduce al establecimiento de un régimen de viviendas que posibilite una mejor adaptación a las necesidades de los ciudadanos, y al propio tiempo determine las características de las viviendas promovidas sobre los patrimonios públicos de suelo o sobre suelos en los que en virtud de la normativa urbanística deban construirse viviendas con protección pública, en aras a una mayor seguridad jurídica que proteja los intereses públicos y de los usuarios, destinatarios últimos de las medidas de apoyo y fomento a la vivienda.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene competencia exclusiva en materia de vivienda en virtud de lo dispuesto en el artículo 31 de su Estatuto de Autonomía, por lo que debe establecer sus propios instrumentos normativos tendentes a garantizar el acceso a la vivienda para dar cumplimiento al mandato constitucional que el artículo 47 dirige a los poderes públicos. En ejercicio de esta competencia, el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha aprobó el 11 de enero de 2000 el III Plan Regional de Vivienda y Suelo (2000-2003), que ratificaron las Cortes Regionales el 30 de marzo de 2000.

En este contexto, la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992, en su apartado 4, establece que los terrenos propiedad de las Administraciones públicas y empresas públicas, o que se enajenen por estas a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y que se incorporen al proceso de urbanización y edificación de uso residencial, no podrán tener otro destino que la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

Esta medida ha sido de gran importancia, ya que ha aumentado la oferta de suelo destinado a la construcción de viviendas para la población con rentas más bajas, es decir, con mayores dificultades a la hora de acceder a una vivienda, pero al mismo tiempo, en aquellos casos en los que la actuación sobre patrimonios públicos sea sobre unidades completas de planeamiento, las nuevas determinaciones favorecerán la formación de unidades residenciales urbanas en las que se integren el mayor número posible de sectores sociales.

En la misma línea, la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se refiere también, en sus artículos 6 y 79, a este tipo de viviendas y establece, en su artículo 24, apartados 3 y 4, que los Planes de Ordenación Municipal de los municipios superiores a los 20.000 habitantes, o incluso de menos habitantes, si se dan determinadas circunstancias, deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, entendiéndose por suelo suficiente, el que cubriese las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Por contra, el nuevo marco de ayudas estatales a la vivienda establecido por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, no incluye alguna de las figuras protegidas en planes de vivienda anteriores, como las viviendas a precio tasado, que cubrían a un importante sector de demandantes de vivienda con una superficie mayor que la de la vivienda de protección oficial, si bien, como contrapartida, se refiere a la posibilidad de que

las Comunidades Autónomas regulen en sus ámbitos geográficos otras viviendas con protección pública.

La necesidad de un marco referencial de actuación propio en el sector público y protegido de vivienda, adaptado a las necesidades de Castilla-La Mancha, que contemple un amplio abanico de posibilidades a los agentes intervinientes, tanto públicos como privados y sea instrumento adecuado para el desarrollo de medidas concretas de fomento de la promoción y construcción de viviendas que las distintas Administraciones, en su ámbito competencial adopten, ha motivado la elaboración de la Ley.

La presente Ley, en coherencia con la legislación urbanística y de vivienda vigente, considera el suelo con destino residencial de titularidad pública como un bien con fines de interés social y por tanto, la propia utilización de los mismos por los adquirentes de las viviendas, como una ayuda implícita contenida en las propias plusvalías que la comunidad cede.

Se trata, por lo tanto, de desarrollar un modelo de actuación pública que potencie una ciudad más integrada socialmente y evitar que por la intervención exclusiva del mercado surja progresivamente la segregación y el aislamiento de barrios favorecidos y desfavorecidos.

En definitiva, con esta Ley se apuesta por un modelo de organización interna de las ciudades y pueblos de Castilla-La Mancha con barrios diversos socialmente, más solidarios y que ofrezcan una mayor calidad de vida. Con estas condiciones, la ciudad y los barrios tendrán un ambiente social y productivo capaz de sustentar un desarrollo socioeconómico que contribuya a una mayor igualdad y sostenibilidad.

Todo ello comporta la necesidad de definir y regular en Castilla-La Mancha el concepto de vivienda con protección pública, disponiendo así de un instrumento importante con el que cubrir las necesidades de vivienda a bajo precio que la sociedad demanda; necesidades que superan en ocasiones la posible oferta de viviendas de protección oficial con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados; eso sí, respetando los compromisos que la Comunidad Autónoma tiene asumidos en el marco del III Plan Regional de Vivienda y Suelo y posibilitando la formación sobre suelos públicos, de unidades urbanísticas integradas con distintas tipologías de vivienda.

Por otro lado, la Ley establece una nueva regulación de la promoción pública de vivienda, que tiene por finalidad cumplir varios de los objetivos señalados en esta materia por el III Plan de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha: Satisfacer la demanda real, diversificando la oferta de este tipo de vivienda; establecer nuevos modos de gestión y, fundamentalmente, mejorar las condiciones económicas y de financiación, así como los mecanismos de gestión y administración del patrimonio de viviendas.

Con esta finalidad se ha promovido la presente Ley.

Artículo primero. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente Ley tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, estableciendo el régimen de las viviendas con protección pública para su aplicación a actuaciones en materia de vivienda y suelo.

Artículo segundo. *Vivienda con protección pública.*

1. Se entiende por vivienda con protección pública la que, destinada a residencia habitual y permanente, cumpla las condiciones de uso, conservación, precio y calidad que se establecen en la presente Ley, y sea calificada o declarada como tal por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Son viviendas con protección pública:

a) Las viviendas calificadas de protección oficial sean de promoción privada o de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

b) Las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

c) Aquellas que se promuevan sobre suelos:

Que formen parte del patrimonio público, o
Que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o
Que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

d) Las que se promuevan sobre suelos en los que el planeamiento urbanístico establezca los requisitos necesarios, conforme a lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la construcción de viviendas en las que la Administración esté habilitada al menos para tasar su precio.

Artículo tercero. *Promoción pública.*

Tendrán la consideración de viviendas de promoción pública, aquellas viviendas con protección pública que, calificadas como tales por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se incluyan en promociones desarrolladas sin ánimo de lucro por la misma, bien directamente o mediante convenio con cualquier Administración, por medio de patronatos o sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos o con otras entidades de carácter público.

Artículo cuarto. *Superficie máxima y tipos.*

1. La superficie máxima y tipología de las viviendas con protección pública serán las que se establezcan en las normas especificadas de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

2. Las viviendas con protección pública, cuya denominación o superficie no venga determinada por otras leyes o normas reglamentarias, se clasificarán en alguno de los siguientes tipos:

Vivienda con protección pública 90CM: Con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

Vivienda con protección pública 120CM: Con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados.

3. En los suelos que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.c) del artículo segundo de la presente Ley, podrán promoverse viviendas con protección pública 135CM, con una superficie útil máxima de 135 metros cuadrados, cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las condiciones que se establecen a continuación:

a) Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión que satisfaga alguno de los siguientes requisitos:

 Su extensión sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano.

 Exceda de 12 hectáreas en suelo urbanizable.

 Supere el 5 por 100 del suelo urbano de uso residencial.

b) Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla los siguientes condicionantes:

 Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del 30 por 100 de las viviendas con protección pública construibles.

 Que se destine a viviendas con protección pública con una superficie que no supere los 90 metros cuadrados útiles una edificabilidad al menos igual a la consumida por las viviendas con protección pública 135CM.

 Que se destine a la construcción de viviendas de promoción pública, al menos la mitad del 10 por 100 de la participación pública en el aprovechamiento y del exceso sobre el mismo obtenido en virtud de convenio.

4. El ámbito de referencia para aplicación de los apartados 3.a) y 3.b) será el del área de reparto. Si ésta no se hubiera establecido, se tomará el del Plan Parcial o el del Plan Especial de Reforma Interior y, cuando no resulte necesaria la formulación de ninguno de estos planes, se adoptará el de la unidad de actuación.

Artículo quinto. *Régimen.*

1. Las condiciones de uso, conservación, precio y calidad de las viviendas con protección pública serán las establecidas a continuación:

a) El régimen de uso de estas viviendas podrá ser:

Arrendamiento.

Propiedad.

b) En lo que se refiere a su conservación se estará a las obligaciones derivadas de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos, y, en su caso, de las ordenanzas municipales. Podrán además establecerse regulaciones para determinados supuestos tales como viviendas sostenibles o bioclimáticas, alojamientos con características especiales, alojamientos provisionales, etc., que por las características constructivas o de uso así lo requieran.

c) Los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública podrán estar referidos dentro de la región a distintas áreas territoriales, atendiendo para su fijación a los costes, precio básico a nivel nacional y otras circunstancias que incidan en su precio.

d) En cuanto a las exigencias sobre calidad de estas viviendas será de aplicación la normativa básica aplicable con carácter general a la edificación. Las viviendas incluidas en los apartados 2.a) y 2.b) del artículo segundo estarán sujetas a su regulación específica.

2. Cuando no se establezca por Ley o por norma reglamentaria otro plazo, el régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de venta será de diez años a partir de su calificación, y en todo caso se mantendrá en cuanto subsista financiación cualificada.

Artículo sexto. *Promotores, propietarios y usuarios.*

1. Podrán ser promotores de viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Podrán ser propietarios de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

3. Sólo podrán ser usuarios de las viviendas con protección pública las personas físicas.

Artículo séptimo. *Intervención de la Junta de Comunidades.*

La intervención de la Junta de Comunidades en la promoción, construcción o financiación de las viviendas a las que se refiere la presente Ley podrá efectuarse directamente, o mediante convenios con las otras Administraciones Públicas o con entidades, públicas o privadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo octavo. *Infracciones y sanciones.*

Las infracciones y sanciones aplicables a las actuaciones comprendidas en la presente Ley serán las establecidas en el régimen sancionador en materia de vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición adicional primera. *El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.*

1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en los distintos planes regionales de vivienda vigentes en cada momento, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

2. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha abrirá una sección en la que figurarán inscritas las personas demandantes que

estén disfrutando de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en la Ley de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha, ordenadas de mayor a menor antigüedad desde que se dictó la resolución de reconocimiento de la garantía de acceso a la vivienda.

3. Estas personas demandantes en tanto figuren inscritas en dicha sección gozarán de la preferencia que reglamentariamente se determine para acceder a las ofertas de viviendas con protección pública.

Disposición adicional segunda. *Medidas de impulso para la promoción pública de viviendas.*

1. De acuerdo con el artículo 102.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en los procedimientos de contratación de las obras que sean necesarias para la finalización de promociones públicas de vivienda pertenecientes al patrimonio de gestión separada de la Consejería de Fomento, o al de su empresa adscrita, Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, SA, el pago del precio podrá estipularse que se haga mediante la entrega de contraprestaciones consistentes en bienes inmuebles que obren en dichos patrimonios.

2. La valoración de la contraprestación se determinará en los pliegos y, en todo caso, con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando se trate de la entrega de viviendas en régimen de venta, sujetas a alguno de los tipos de protección pública de los artículos segundo y tercero de la presente ley, se atenderá:

1.º A los precios máximos establecidos en la calificación provisional o definitiva, reguladas en el capítulo II del título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

2.º Subsidiariamente, se valorarán conforme al Módulo Básico Estatal, los ámbitos territoriales de precio máximo superior y demás reglas aplicables del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b) Cuando se trate de la entrega de suelos, se valorarán mediante tasación pericial independiente.

3. La presente medida solo será aplicable a aquellas promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2023, no sean susceptibles de ser habitadas conforme a la normativa vigente.

Disposición transitoria primera. *Régimen sancionador.*

En tanto no se apruebe la Ley reguladora del régimen sancionador en materia de vivienda, será de aplicación a las viviendas protegidas ubicadas en el territorio de Castilla-La Mancha el régimen sancionador siguiente:

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda protegida, las acciones u omisiones tipificadas y clasificadas en leves, graves y muy graves siguientes:

a) Infracciones leves:

El incumplimiento del deber de colaboración con la labor de inspección.

b) Infracciones graves:

1.º La obstrucción de las actividades de inspección desarrolladas por los órganos competentes.

2.º No visar ante el órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha los contratos de compraventa o de arrendamiento de las viviendas protegidas.

3.º El incumplimiento de los deberes de uso, conservación o mantenimiento de las viviendas protegidas y de los elementos comunes del edificio.

4.º No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, o mantenerla deshabitada sin autorización de la Administración por causa justificada.

5.º El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de formalizar los contratos de compraventa de viviendas protegidas en escritura pública o de la obligación de hacer constar en la escritura pública el clausulado obligatorio de los contratos.

6.º No obtener la calificación definitiva de vivienda protegida por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional o su posterior modificación.

7.º En las viviendas protegidas de promoción pública, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o ilícitas, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio o por el propietario único, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

8.º 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 aplicable.

9.º La ocupación de más de una vivienda protegida.

10.º La falta de comunicación a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de la transmisión de una vivienda protegida, a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y retracto.

11.º La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportadas a la Administración para la adjudicación de la vivienda protegida de promoción pública.

c) Infracciones muy graves:

1.º El destino de la vivienda protegida a usos distintos al residencial sin contar con la preceptiva autorización autonómica, así como el destino de la vivienda protegida a usos distintos de los establecidos en la resolución de calificación definitiva.

2.º La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones cometida para obtener la calificación provisional o definitiva de vivienda protegida.

3.º La transmisión inter vivos de la vivienda protegida, en segunda o sucesivas transmisiones, antes del transcurso de los plazos mínimos establecidos en su normativa reguladora.

2. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente disposición, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de estas, por acción u omisión, de acuerdo al siguiente régimen sancionador:

A) Con carácter general:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 hasta 3.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 hasta 15.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 hasta 60.000 euros.

No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare los límites máximos establecidos para la sanción, el importe de la sanción se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la comisión de la infracción.

B) En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad, la continuidad o persistencia en la conducta infractora, la naturaleza de los perjuicios causados, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador.

C) Las responsabilidades administrativas que se deriven del régimen sancionador regulado en la presente disposición serán compatibles con la exigencia a la persona infractora de la reposición a su estado originario de la situación alterada, con el cumplimiento de la norma que le sea de aplicación, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados y la exigencia de la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente, incluidos los intereses de demora correspondientes.

Los plazos otorgados para el cumplimiento de las obligaciones impuestas deberán ser suficientes y adecuados a la naturaleza de la obligación, pudiendo ser prorrogados por

causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido. En caso de incumplimiento de estas obligaciones en los plazos señalados, se podrán imponer, de forma reiterada y consecutiva, multas coercitivas de entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual, en tanto la persona infractora no cumpla con la obligación impuesta, incrementándose en un 50 % para la segunda multa coercitiva y en un 100 % para la tercera y sucesivas.

Disposición transitoria segunda.

A la declaración o calificación de viviendas con protección pública, en tanto no se regule en la Ley de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha, se aplicará la misma tasa que a la calificación de viviendas de protección oficial.

Disposición transitoria tercera.

Para la determinación de la superficie útil de las viviendas con protección pública, en tanto no se regule reglamentariamente, se aplicarán las normas propias de las viviendas de protección oficial incluidas en el apartado 2.a) del artículo segundo.

Disposición final primera. Autorización.

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

Toledo, 15 de febrero de 2002.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ,
Presidente

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.