

Artículo 36.– Prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de viviendas.

1. En la formalización de los contratos de arrendamiento de vivienda es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2. Dicha fianza deberá depositarse en la forma y condiciones establecidas en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO V

*Depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento
y de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas*

Artículo 37.– Obligación del depósito.

1. Los arrendadores y subarrendadores de viviendas, estén o no destinadas a uso de vivienda, y del resto de fincas urbanas sujetos a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos, estarán obligados a depositar, a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente, el importe de las fianzas reguladas en dicha legislación.

2. En aquellos casos en que sea exigible la prestación de fianzas para la formalización de contratos que afecten a fincas urbanas en garantía del pago del precio del servicio prestado en virtud del contrato, las empresas de suministros y servicios estarán obligadas a depositar su importe a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente.

3. Los depósitos a los que se refieren los apartados anteriores no devengarán interés alguno.

4. Están exentos de la obligación señalada en este artículo las Administraciones Públicas y el resto de entidades del sector público.

Artículo 38.– Realización del depósito.

1. El depósito del importe de las fianzas a que se refiere el artículo anterior se realizará, según se determine reglamentariamente, por alguno o algunos de los modos siguientes:

- a) En régimen general, bien directamente en las oficinas correspondientes de la Caja General de Depósitos de la Comunidad de Castilla y León, o bien, en virtud del correspondiente convenio, en las Cámaras de la Propiedad Urbana u otras entidades análogas.
- b) Mediante un régimen de concierto con arrendadores cuyas fianzas superen la cantidad que se determine, así como con las empresas de suministros y servicios.

2. Los arrendadores que se acojan al régimen de concierto y las empresas de suministros y servicios, a las que se aplicará en todo caso dicho régimen, deberán presentar durante el mes de enero de cada año declaración-liquidación que contenga un estado demostrativo de las fianzas constituidas, devueltas o aplicadas a las finalidades a

que estén afectadas durante el año anterior. El saldo resultante determinará el depósito a realizar en función del porcentaje que sobre aquél se establezca reglamentariamente.

Artículo 39.– Comunicación al arrendatario.

El arrendador comunicará por escrito al arrendatario la realización del depósito en el plazo de un mes a contar desde la formalización del contrato, y le entregará una copia del documento acreditativo del depósito.

Artículo 40.– Inspección.

Los órganos competentes de la Administración de la Comunidad podrán desarrollar las tareas de inspección necesarias respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente capítulo. El personal al que se encomienden estas tareas tendrá la consideración de agente de la autoridad y las actas que levante gozarán de presunción de veracidad.

Artículo 41.– Naturaleza de los depósitos.

A efectos de las prerrogativas establecidas en las disposiciones en materia de hacienda de la Comunidad de Castilla y León, las cantidades que deban depositarse de acuerdo con esta Ley tienen la consideración de derechos de naturaleza pública de la Comunidad.

Artículo 42.– Devolución del depósito.

Acreditada la extinción del contrato que dio lugar a la constitución del depósito, se devolverá la cantidad depositada, en los términos previstos reglamentariamente.

La devolución deberá producirse en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud por parte del obligado a depositarla; el incumplimiento de dicha obligación devengará el interés legal correspondiente desde la fecha del vencimiento del citado plazo hasta la fecha efectiva de devolución.

TÍTULO IV

Régimen de Protección Pública

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 43.– Definiciones.

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que sean calificadas provisional o definitivamente como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente Ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable; con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación o de viviendas en proceso de construcción o ya construidas.

Asimismo estarán formadas por un máximo de nueve vocales en representación de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, de la Administración Local y de las Organizaciones Empresariales y Sindicales más representativas en la provincia.

2. En cada una de las Comisiones Territoriales de Vivienda existirá una ponencia técnica con la composición y funciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 100.– Funcionamiento.

El funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Vivienda se ajustará a lo dispuesto en los preceptos básicos contenidos en el Capítulo II, del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

TÍTULO VIII

Régimen sancionador

Artículo 101.– Principios de la potestad sancionadora.

En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán los principios de la potestad sancionadora previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 102.– Infracciones muy graves.

Tendrán la calificación de muy graves las siguientes infracciones:

- a) Falsear los requisitos exigidos para el acceso a una vivienda de protección pública o para la obtención de financiación en la promoción, adquisición, arrendamiento o rehabilitación de viviendas.
- b) Destinar la financiación obtenida para la promoción de viviendas de protección pública a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.
- c) No ajustar la ejecución final de las viviendas de protección pública al proyecto calificado provisionalmente por la Administración, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.
- d) La percepción de sobreprecio, tanto en primera como en segunda o posteriores transmisiones, en virtud de compraventa o arrendamiento de vivienda de protección pública que supere los precios o rentas máximas establecidos en la normativa aplicable.
- e) Percibir de los compradores de viviendas de protección pública cantidades a cuenta del precio o en concepto de reserva, señal u otro, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley.
- f) Dedicar las viviendas de protección pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización previsto en su calificación definitiva sin la preceptiva autorización.

- g) La ocupación de una vivienda de protección pública sin título legal.
- h) No destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a seis meses, las viviendas de protección pública.
- i) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección pública, sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración.
- j) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de viviendas de protección pública, que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas en los términos previstos en materia de ordenación de la edificación.
- k) No solicitar la calificación definitiva transcurrido el plazo máximo determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, siempre que se produzca un perjuicio a los terceros adquirentes de éstas.
- l) El incumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad de las viviendas.
- m) El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas o electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, sin la previa presentación de la licencia de primera ocupación o de la calificación definitiva, en el caso de primera ocupación de viviendas de protección pública.
- n) La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio, según la normativa vigente en materia de control de calidad.
- o) La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias en las viviendas de protección pública cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas aplicables en la materia.
- p) El incumplimiento de la normativa vigente en materia del Libro del Edificio.
- q) La falta de depósito del importe de las fianzas cuando la cantidad no depositada supere la cantidad de 6.000 euros.

Artículo 103.– Infracciones graves.

Tendrán la calificación de graves las siguientes infracciones:

- a) La obtención de financiación cualificada cuando se carezca de los requisitos y condiciones para el acceso a ella.
- b) No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección pública las cláusulas establecidas como obligatorias.

- c) La omisión del visado por la Administración de los contratos de viviendas de protección pública, así como la de cualquier autorización prevista en la presente Ley.
- d) Incumplir la obligación de ocupar la vivienda en los plazos normativamente establecidos, salvo causa de fuerza mayor.
- e) La utilización de más de una vivienda de protección pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.
- f) La ejecución de obras en viviendas de protección pública, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración, que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las normas técnicas y constructivas que sean aplicables.
- g) La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.
- h) El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo señalado en la presente ley, los contratos privados de compraventa.
- i) La obstrucción o negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la Administración competente.
- j) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública por parte de sus ocupantes.
- k) La venta de viviendas de protección pública infringiendo las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer establecidas en la presente Ley.
- l) La falta de comunicación a la Administración de la transmisión de una vivienda de protección pública, a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y retracto.
- m) La imposibilidad de la suscripción del contrato de compraventa, tras la reserva de la vivienda, por causa imputable al promotor de ésta.
- n) La omisión de los requisitos establecidos en la presente ley en la publicidad de venta de las viviendas de protección pública.
- o) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos cuando la cuantía de la fianza sea superior a 600 euros, la obstrucción de la labor inspectora y la presentación fuera de plazo de la declaración anual en el régimen de concierto.
- p) En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad, la inducción a confusión y la omisión de los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable.
- q) Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.

- r) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.
- s) La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.
- t) El incumplimiento de lo dispuesto en la presente ley en relación con la inspección técnica de edificios.

Artículo 104.– Infracciones leves.

Tendrán la calificación de leves las siguientes infracciones:

- a) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de que la construcción está acogida al régimen de viviendas de protección pública.
- b) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública.
- c) La ocupación de las viviendas de protección pública antes de la calificación definitiva, sin la previa autorización administrativa.
- d) La obstaculización reiterada e injustificada por parte del ocupante de una vivienda de titularidad pública de la ejecución de las obras de reparación impuestas por la Administración, y siempre que esta obstaculización conste acreditada por cualquier medio admitido en Derecho.
- e) El incumplimiento de las obligaciones de presentación de declaraciones y de colaboración con la Administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando no constituyan infracción grave.
- f) La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.
- g) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente Ley y que no tengan la calificación de muy grave o grave.

Artículo 105.– Sanciones y graduación.

1. Las cuantías de las sanciones serán las siguientes:

- a) Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves se sancionarán con multa de 3.001 hasta 15.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 15.001 hasta 90.000 euros.

2. En el supuesto de que el beneficio por la comisión de la infracción fuese superior al importe de la sanción, se impondrá como sanción accesoria una cantidad igual al beneficio obtenido.

3. Cuando la sanción se haya impuesto como consecuencia de percibir sobreprecio por la venta o arrendamiento de una vivienda de protección pública, además de la sanción el infractor vendrá obligado a reintegrar al comprador o arrendatario la totalidad del sobreprecio con los intereses legales desde la fecha de pago hasta la de la efectiva devolución.

4. En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente, la concurrencia de intencionalidad y la reincidencia por cometer en un año más de una infracción de igual naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Artículo 106.– Prescripción de las infracciones y sanciones.

1. Las infracciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

Dicho plazo se contará desde el día en que fue cometida la infracción y se interrumpirá con la notificación de la iniciación del procedimiento sancionador al interesado; se reanudará el plazo si el procedimiento sancionador estuviera paralizado durante más de dos meses por causa no imputable al presunto infractor.

2. Las sanciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

Dicho plazo se contará desde el día en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción y se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución; se reanudará el plazo de prescripción si el procedimiento de ejecución estuviera paralizado durante más de dos meses por causa no imputable al infractor.

Artículo 107.– Competencia para la iniciación y resolución de procedimientos sancionadores.

1. Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador por infracciones leves y graves el titular del Departamento Territorial competente en materia de vivienda en la provincia donde presuntamente se haya cometido la infracción, y el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda en el caso de infracciones muy graves.

2. Será competente para la imposición de sanciones por la comisión de infracciones leves y graves el titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido la infracción, y el titular de la Consejería competente en materia de vivienda cuando la infracción sea calificada como muy grave.

3. Las Administraciones locales ejercerán la potestad sancionadora en los términos establecidos por la normativa aplicable.

Artículo 108.– Procedimiento sancionador.

El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, y sin perjuicio de sus especialidades, será el previsto en las disposiciones normativas por las que se regula el procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

que se firme el contrato privado de compraventa o, en caso de no existir, en la fecha en que se formalice la escritura pública en la que se documente la transmisión.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del Depósito del Importe de Fianzas de Contratos de Arrendamiento y de Suministro y Servicio que afecten a Fincas Urbanas, el artículo 129 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Modificación del artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Se modifica el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 110. Inspección técnica de construcciones.

1. Los propietarios de construcciones situadas en los ámbitos geográficos que se determinen reglamentariamente, deberán promover su inspección periódica por técnico competente, para evaluar su estado de conservación y el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 8 y de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.

2. El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la construcción y el grado de cumplimiento de los deberes citados en el apartado anterior.

3. El certificado y su informe anexo se remitirán al Ayuntamiento, el cual podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes citados en el apartado primero. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección en el plazo correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerirles para hacerlo dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

4. Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en las que debe llevarse a cabo la inspección técnica de construcciones.»

Segunda.– Modificación del apartado 2 de la Disposición Adicional de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.

Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, que queda redactado en los siguientes términos:

«Disposición Adicional Primera.– Gestión Patrimonial en materia de Vivienda.

2. La Consejería competente en materia de hacienda, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá ceder o enajenar inmuebles propiedad de la



Administración General de la Comunidad de Castilla y León a favor de empresas, públicas o privadas, únicamente a los efectos de promover la construcción de viviendas de protección pública, y en las condiciones establecidas en la presente Ley.»

Tercera.– Superficies.

Los criterios para la medición de las superficies, tanto construida como útil, de viviendas y de sus anejos, garajes, trasteros y otros elementos se establecerá reglamentariamente.

Cuarta.– Normas de diseño y habitabilidad.

En el plazo de un año desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, la Junta de Castilla y León deberá aprobar el Decreto por el que se regulan las normas de diseño y habitabilidad de las viviendas de protección pública de Castilla y León.

Quinta.– Actualización de sanciones.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para que, mediante Decreto, se actualice periódicamente el importe de las sanciones previstas en la presente Ley.

Sexta.– Desarrollo reglamentario.

Se faculta a la Junta de Castilla y León a dictar cuantas disposiciones fueran necesarias en desarrollo o aplicación de los preceptos de esta Ley.

Séptima.– Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Por lo tanto, mando a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley la cumplan, y a todos los Tribunales y Autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Valladolid, a 30 de agosto de 2010.

El Presidente
de la Junta de Castilla y León,
Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

deberá presentar un informe de ensayo, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que justifique los siguientes extremos:

- a) Que se cumple «in situ» con los aislamientos acústicos exigidos en el artículo 14.2.
- b) Que las instalaciones comunes del edificio no producen en las viviendas, niveles sonoros «in situ» superiores a los valores límite establecidos.»

TÍTULO IV

Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda

Artículo 30. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Se modifican los siguientes preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 37, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los arrendadores y subarrendadores de viviendas, estén o no destinadas a uso de vivienda, y del resto de fincas urbanas sujetos a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos, estarán obligados a depositar a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente, el importe de las fianzas reguladas en dicha legislación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.»

Dos. Se modifica la rúbrica del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 45.- Clases de viviendas de protección pública.»

Tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 5 del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural a aquellas que se promuevan para uso propio cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 63, que queda redactada del siguiente modo:

- «b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de adquisición en primera transmisión, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.»

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 63, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los requisitos establecidos en el apartado primero de este artículo no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de esta ley. Tampoco serán exigibles en el ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, en lo relativo a las personas con residencia principal acreditada en el ámbito.»

Seis. Se modifica la letra c) del apartado 3 del artículo 67, que queda redactada del siguiente modo:

«c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas.»

Siete. Se modifica la letra e) del artículo 81, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Las actuaciones de regeneración y renovación urbana.»

Ocho. Se modifica la letra q) del artículo 102, que queda redactada del siguiente modo:

«q) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 6.000 euros.»

Nueve. Se modifica la letra o) del artículo 103, que queda redactada del siguiente modo:

«o) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 600 euros, la obstrucción de la labor inspectora y la presentación fuera de plazo de la declaración anual en el régimen de concierto.»

Artículo 31. Modificación de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria segunda.

Los procedimientos de calificación de viviendas de protección pública así como del resto de actuaciones en materia de vivienda iniciados al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose por la misma hasta su finalización, salvo en cuanto resulten afectados por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta ley. En particular, para las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de esta ley, los plazos se contarán desde la fecha de calificación definitiva.»