

## Códigos electrónicos

# Código de la Vivienda del Principado de Asturias

Selección y ordenación:  
César Alonso González  
Beatriz Pedrejón Blanco  
José M<sup>a</sup> Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 31 de agosto de 2018

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO





La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:  
[www.boe.es/legislacion/codigos/](http://www.boe.es/legislacion/codigos/)

Alertas de actualización en BOE a la Carta: [www.boe.es/a\\_la\\_carta/](http://www.boe.es/a_la_carta/)

Para adquirir el Código en formato papel: [tienda.boe.es](http://tienda.boe.es)

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (PDF): 007-16-122-2

NIPO (Papel): 007-16-121-7

NIPO (ePUB): 007-16-123-8

ISBN: 978-84-340-2328-4

Depósito Legal: M-23544-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado  
[publicacionesoficiales.boe.es](http://publicacionesoficiales.boe.es)

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado  
Avenida de Manoteras, 54  
28050 MADRID  
tel. 911 114 000 – [www.boe.es](http://www.boe.es)

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### SUMARIO

§ 1. Nota de autor . . . . .	1
------------------------------	---

#### NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda . . . . .	4
§ 3. Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda . . . . .	22
§ 4. Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción . . . . .	31
§ 5. Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones . . . . .	34
§ 6. Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias . . . . .	39

#### NORMATIVA TÉCNICA

§ 7. Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban la Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas . . . . .	55
§ 8. Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias . . . . .	75
§ 9. Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias. [Inclusión parcial] . . . . .	93
§ 10. Decreto 11/2015, de 4 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en materia de puesta en servicio de las instalaciones, inspecciones, entidades, agentes y expertos . . . . .	97
§ 11. Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias . . . . .	104

#### NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 12. Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] . . . . .	112
--	-----

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 13. Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial] . . . . .	125
§ 14. Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico. [Inclusión parcial] . . . . .	139

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 15. Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas . . . . .	157
---	-----

SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 16. Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991. [Inclusión parcial] . . . . .	235
---	-----

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor .....	1
NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA	
§ 2. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda .....	4
<i>Preámbulo</i> .....	4
CAPÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley .....	6
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada .....	6
CAPÍTULO II. Medidas en materia de suelo .....	8
<i>Disposiciones adicionales</i> .....	18
<i>Disposiciones transitorias</i> .....	20
<i>Disposiciones finales</i> .....	21
§ 3. Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda .....	22
<i>Preámbulo</i> .....	22
<i>Artículos</i> .....	22
<i>Disposiciones finales</i> .....	22
REGLAMENTO EN LA MATERIA DE VIVIENDA DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2/2004, DE 29 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y VIVIENDA .....	23
CAPÍTULO I. De las viviendas protegidas concertadas .....	23
CAPÍTULO II. De los contratos de las viviendas protegidas .....	28
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto .....	28
CAPÍTULO IV. Inspección y control de las viviendas protegidas concertadas .....	29
CAPÍTULO V. De las reservas de viviendas protegidas .....	30
§ 4. Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción .....	31
<i>Preámbulo</i> .....	31
<i>Artículos</i> .....	31
<i>Disposiciones derogatorias</i> .....	32
<i>Disposiciones finales</i> .....	32
§ 5. Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones .....	34
<i>Preámbulo</i> .....	34
CAPÍTULO I. Precio máximo y renta máxima de viviendas .....	34
CAPÍTULO II. Descalificación de las viviendas protegidas .....	36
<i>Disposiciones transitorias</i> .....	37
<i>Disposiciones derogatorias</i> .....	38
<i>Disposiciones finales</i> .....	38
§ 6. Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias .....	39
<i>Preámbulo</i> .....	39

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . . .	40
TÍTULO I. Adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento . . . . .	40
CAPÍTULO I. Acceso a las viviendas . . . . .	40
CAPÍTULO II. Procedimiento de adjudicación . . . . .	44
CAPÍTULO III. Adjudicaciones especiales . . . . .	50
CAPÍTULO IV. Condiciones específicas del arrendamiento . . . . .	52
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	54
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	54
<i>Disposiciones derogatorias</i> . . . . .	54
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	54

## NORMATIVA TÉCNICA

<b>§ 7. Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban la Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas . . . . .</b>	<b>55</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	55
<i>Artículos</i> . . . . .	55
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	56
<i>Disposiciones derogatorias</i> . . . . .	56
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	56
ANEXO. Normas de diseño en edificios destinados a viviendas . . . . .	56
<b>§ 8. Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias . . . . .</b>	<b>75</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	75
<i>Artículos</i> . . . . .	76
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	77
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	77
ANEXO I . . . . .	78
<b>§ 9. Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias. [Inclusión parcial] . . . . .</b>	<b>93</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	93
<i>Artículos</i> . . . . .	94
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	96
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	96
ANEXO I . . . . .	96
[ . . . ]	
<b>§ 10. Decreto 11/2015, de 4 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en materia de puesta en servicio de las instalaciones, inspecciones, entidades, agentes y expertos . . . . .</b>	<b>97</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	97
<i>Artículos</i> . . . . .	98
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	103
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	103
<b>§ 11. Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias . . . . .</b>	<b>104</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	104
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . . .	105
CAPÍTULO II. El Informe de Evaluación de los Edificios . . . . .	106
CAPÍTULO III. El Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias . . . . .	109
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	110
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	111

## NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

<b>§ 12. Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] . . . . .</b>	<b>112</b>
<i>Disposiciones derogatorias</i> . . . . .	112
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	113
<b>TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO . . . . .</b>	<b>113</b>
<b>TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y contenido.</b> . . . . .	113
<b>TÍTULO I. Disposiciones específicas aplicables a los tributos cedidos.</b> . . . . .	113
<b>CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.</b> . . . . .	113
Sección 1. <sup>a</sup> Escala autonómica aplicable a la base liquidable general . . . . .	113
Sección 2. <sup>a</sup> Deducciones sobre la cuota íntegra autonómica . . . . .	113
<b>CAPÍTULO II. Impuesto sobre el Patrimonio . . . . .</b>	114
<b>CAPÍTULO III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones . . . . .</b>	115
Sección 1. <sup>a</sup> Reducciones de la base imponible. . . . .	115
Sección 2. <sup>a</sup> Tarifa del impuesto. . . . .	118
Sección 3. <sup>a</sup> Coeficientes del patrimonio preexistente . . . . .	119
Sección 4. <sup>a</sup> Bonificaciones de la cuota . . . . .	119
Sección 5. <sup>a</sup> Normas comunes. . . . .	119
<b>CAPÍTULO IV. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . . .</b>	119
Sección 1. <sup>a</sup> Modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» . . . . .	119
Sección 2. <sup>a</sup> Modalidad de «actos jurídicos documentados» . . . . .	121
<b>CAPÍTULO V. Tributos sobre el Juego . . . . .</b>	123
Sección 1. <sup>a</sup> Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar. . . . .	123
Sección 2. <sup>a</sup> Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias . . . . .	123
<b>CAPÍTULO VI. Impuesto sobre Hidrocarburos . . . . .</b>	123
<b>CAPÍTULO VII. Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte . . . . .</b>	123
<b>TÍTULO II. Obligaciones formales.</b> . . . . .	123
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	124

## NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

<b>§ 13. Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial] . . . . .</b>	<b>125</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	125
<b>TÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación de la Ley . . . . .</b>	126
<b>TÍTULO II. Disposiciones generales . . . . .</b>	126
<b>CAPÍTULO I. Disposiciones sobre barreras urbanísticas . . . . .</b>	126
Sección 1. <sup>a</sup> Diseño de los elementos de la urbanización . . . . .	126
Sección 2. <sup>a</sup> Diseño y ubicación del mobiliario urbano . . . . .	131
<b>CAPÍTULO II. Disposiciones sobre barreras en edificios . . . . .</b>	132
Sección 1. <sup>a</sup> Accesibilidad en los edificios de uso público . . . . .	132
Sección 2. <sup>a</sup> Accesibilidad en los edificios de uso privado . . . . .	133
Sección 3. <sup>a</sup> Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente . . . . .	133
<b>CAPÍTULO III. Disposiciones sobre barreras en los transportes públicos . . . . .</b>	134
Sección 1. <sup>a</sup> Accesibilidad en los transportes públicos . . . . .	134
<b>CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre barreras en la comunicación sensorial . . . . .</b>	134
<b>CAPÍTULO V. Disposiciones sobre ayudas técnicas . . . . .</b>	134
<b>TÍTULO III. Medidas de fomento . . . . .</b>	134
<b>TÍTULO IV. Medidas de control . . . . .</b>	135
<b>TÍTULO V. Régimen sancionador . . . . .</b>	135
<b>TÍTULO VI. Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras . . . . .</b>	137
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	137
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	138
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	138

<b>§ 14. Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico. [Inclusión parcial] . . . . .</b>	<b>139</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	139
<i>Artículos</i> . . . . .	140
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	140
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	140
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	140
REGLAMENTO DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 5/1995, DE 6 DE ABRIL, DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS, EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO. . . . .	141
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . . .	141
TÍTULO II. Disposiciones sobre barreras urbanísticas. . . . .	142
CAPÍTULO I. Accesibilidad en los espacios de uso público. . . . .	142
CAPÍTULO II. Diseño y ubicación de elementos urbanos . . . . .	148
TÍTULO III. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas . . . . .	153
CAPÍTULO I. Edificios de uso público . . . . .	153
CAPÍTULO II. Edificios de uso privado. . . . .	153
ANEXO. Nivel de accesibilidad exigible para edificios de uso público de nueva construcción . . . . .	156

[ ... ]

## NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

<b>§ 15. Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas. . . . .</b>	<b>157</b>
<i>Preámbulo</i> . . . . .	157
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . . .	161
TÍTULO I. Constitución y organización de la sociedad cooperativa. . . . .	163
CAPÍTULO I. Constitución . . . . .	163
CAPÍTULO II. El Registro de sociedades cooperativas del Principado de Asturias . . . . .	166
CAPÍTULO III. Los socios . . . . .	168
Sección primera. Cualidad del socio y sus clases . . . . .	168
Sección segunda. Derechos y obligaciones de los socios . . . . .	171
Sección tercera. Normas de disciplina social . . . . .	175
CAPÍTULO IV. Órganos sociales . . . . .	177
Sección primera. La Asamblea General . . . . .	177
Sección segunda. Órganos de administración . . . . .	182
Sección tercera. La intervención . . . . .	185
Sección cuarta. Disposiciones comunes al órgano de administración e intervención . . . . .	186
Sección quinta. El comité de recursos . . . . .	186
TÍTULO II. Régimen económico. . . . .	187
CAPÍTULO I. Aportaciones sociales . . . . .	187
CAPÍTULO II. Ejercicio económico y fondos sociales. . . . .	193
CAPÍTULO III. Documentación social y contabilidad . . . . .	196
TÍTULO III. Modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de la sociedad cooperativa. . . . .	197
CAPÍTULO I. Modificación de los Estatutos sociales . . . . .	197
CAPÍTULO II. Fusión. . . . .	198
CAPÍTULO III. Escisión . . . . .	200
CAPÍTULO IV. Transformación. . . . .	200
CAPÍTULO V. Disolución y liquidación . . . . .	201
TÍTULO IV. Cooperativas de segundo o ulterior grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica . . . . .	205
CAPÍTULO I. Cooperativas de segundo o ulterior grado. . . . .	205
CAPÍTULO II. Grupo cooperativo . . . . .	207
CAPÍTULO III. Otras formas de colaboración económica . . . . .	207
TÍTULO V. Clases de cooperativas. . . . .	208
CAPÍTULO I. Cooperativas de trabajo asociado. . . . .	209
CAPÍTULO II. Cooperativas de consumidores y usuarios . . . . .	214
CAPÍTULO III. Cooperativas de viviendas. . . . .	214
CAPÍTULO IV. Cooperativas agrarias . . . . .	218
CAPÍTULO V. Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra . . . . .	220

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

CAPÍTULO VI. Cooperativas de servicios . . . . .	223
CAPÍTULO VII. Cooperativas del mar . . . . .	223
CAPÍTULO VIII. Cooperativas de transportistas . . . . .	223
CAPÍTULO IX. Cooperativas de seguros y de crédito . . . . .	224
CAPÍTULO X. Cooperativas sanitarias . . . . .	224
CAPÍTULO XI. Cooperativas de enseñanza . . . . .	225
CAPÍTULO XII. Cooperativas sin ánimo de lucro . . . . .	226
CAPÍTULO XIII. Cooperativas integrales . . . . .	227
CAPÍTULO XIV. Cooperativas mixtas . . . . .	227
TÍTULO VI. Asociacionismo cooperativo . . . . .	228
TÍTULO VII. Acción de la administración del Principado de Asturias . . . . .	230
CAPÍTULO I. Promoción del cooperativismo . . . . .	230
CAPÍTULO II. Consejo asturiano de la economía social . . . . .	231
CAPÍTULO III. Función inspectora y descalificación de cooperativas . . . . .	231
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	233
<i>Disposiciones finales</i> . . . . .	234

### SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 16. Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991. [Inclusión parcial] . . . . .	235
---	-----

[ ... ]



## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 1

#### Nota de autor

*Última modificación: 31 de agosto de 2018*

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervenientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizadoras y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. En este sentido hay que destacar la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Principado de Asturias, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE de 5 de noviembre de 2014). Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinadas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

- 1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
- 2. Acción administrativa de fomento.**
- 3. Normativa técnica.**
- 4. Normativa fiscal en materia de vivienda.**
- 5. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras**
- 6. Normativa sobre cooperativas.**
- 7. Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda.**

## ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS

### **Normativa sustantiva en materia de vivienda:**

Destaca la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda de la que podemos destacar don grandes objetivos:

- El primero se refiere a la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permitirá ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma.
- El segundo consiste en integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un nuevo procedimiento que permita incorporar al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palíen las dificultades de acceso a la vivienda y conjuguén los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

En materia sobre arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda hay que destacar el Decreto 48/2010, de 10 de junio, por el que se suprime el depósito de fianzas por arrendamientos y suministros en el Principado de Asturias (BOPA nº 138 de 16 de junio de 2010). Por virtud del cual, desde la entrada en vigor de este decreto que se produjo con fecha 17 de junio de 2010, la Administración del Principado de Asturias no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

### **Acción administrativa de fomento:**

Aunque, por el momento, no tengamos un epígrafe específico de esta materia en el Código de la Vivienda de Asturias, hay que hacer mención a determinadas resoluciones con carácter reglamentario sobre esta cuestión. Así, podemos destacar la Resolución de 5 de marzo de 2015, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas destinadas a la adquisición de

§ 1 Nota de autor

---

vivienda protegida y vivienda usada con financiación protegible (BOPA nº 75, de 31 de marzo de 2016).

En primer lugar, hay que destacar la Resolución de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE nº 198, de 16 de agosto de 2018).

Por otro lado, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo (BOE núm. 61 de 10.03) por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, establece en el Capítulo VIII el Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación urbana y rural, cuyo objeto es: "La financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados." En este sentido, mediante la Resolución de 27 de julio de 2018, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales (BOPA nº 181, de 4 de agosto de 2018), se establece el procedimiento de selección de las propuestas que se presenten para acceder a la financiación de las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural.

**Normativa técnica:**

En esta materia debemos destacar el Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

**Normativa sobre cooperativas:**

La Ley del Principado de Asturias 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas define a las cooperativas de viviendas como aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste, exclusivamente a sus socios, viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, tanto nuevas como rehabilitadas. Asimismo pueden tener como objeto, incluso único, mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar servicios comunes a dichas edificaciones y a sus socios. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

La regulación de estas cooperativas se regula en los 153 y siguientes de esa ley.

**Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda:**

La empresa pública Viviendas del Principado de Asturias S.A. (VIPASA) se constituye en 1991 para administrar el parque de viviendas del Principado de Asturias y su conservación y, en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas, con titularidad 100% de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

Esta creación se realizó tras la autorización que hizo al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma la Disposición adicional tercera de la Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991.

Posteriormente, mediante la Disposición adicional segunda de la Ley 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de acompañamiento a los presupuestos Generales para 2009, se autorizó al Consejo de Gobierno para la ampliación del objeto social de la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, S.A., incluyendo en el mismo la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 2

#### Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 261, de 10 de noviembre de 2004  
«BOE» núm. 296, de 9 de diciembre de 2004  
Última modificación: 30 de diciembre de 2006  
Referencia: BOE-A-2004-20810

#### EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

#### PREÁMBULO

I

El proceso de encarecimiento del precio de la vivienda se está convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a los ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, que ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible. Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad asturiana, al que esta Ley pretende buscar soluciones.

Dichas soluciones no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso entre propietarios, promotores y Administraciones de manera que, atendiendo al interés general, los precios del suelo, de la construcción y demás factores que inciden en el proceso de producción inmobiliaria garanticen la viabilidad social y económica de la construcción de viviendas protegidas.

La Ley pretende recoger los contenidos centrados en las políticas de suelo y vivienda del Acuerdo para el desarrollo económico, la competitividad y el empleo suscrito por el Gobierno y los agentes sociales y económicos más representativos del Principado de Asturias, del que surgen dos medidas primordiales que originan la presente Ley.

La primera de las medidas consiste en la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permitirá ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma.

La segunda tiene como objetivo integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un nuevo procedimiento que permita incorporar al desarrollo urbano

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palíen las actuales dificultades de acceso a la vivienda y conjuguén los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

II

Definido su objeto en un capítulo preliminar, la Ley, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y vivienda, se divide en dos capítulos más, dando respuesta cada uno de ellos a las dos medidas antes anunciadas.

El primero de ellos define la nueva vivienda protegida concertada, las dependencias complementarias que podrán vincularse a ella, así como el destino de las mismas. Las principales novedades de este nuevo tipo de vivienda son las importantes medidas de control destinadas a evitar situaciones que desvirtúen la finalidad de la política de viviendas protegidas, que persigue facilitar el acceso por los ciudadanos a una vivienda a precios asequibles y atemperar el precio de la vivienda libre mediante el mantenimiento de los precios de la vivienda protegida.

Así, la Ley limita de por vida el precio máximo de venta, ajustado al vigente en cada momento para las de nueva construcción, y su venta durante cinco años, para favorecer que el destino de las viviendas se ajuste a los fines de la política de vivienda.

En su segundo capítulo, la Ley regula un procedimiento nuevo para la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas cuya finalidad es permitir que se incorporen al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista territorial y ambiental y que garanticen un acuerdo previo entre propietarios, promotores y Administraciones Públicas, de manera que el desarrollo de la actuación garantice la producción de viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

De este modo, el procedimiento contempla que, para su puesta en marcha, el promotor haya acordado previamente con los propietarios del suelo unas condiciones que permitan la construcción de viviendas protegidas ya que, de lo contrario, no se iniciará la tramitación de la nueva ordenación urbanística.

La actuación ha de ser refrendada mediante convenio por el Ayuntamiento y el Principado de Asturias y, así, se compartirá el compromiso público de la misma y el de su tramitación administrativa mediante una aprobación inicial municipal y otra definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Se ha estimado conveniente introducir, mediante la inserción de nuevos artículos, la nueva regulación en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, recientemente aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, de modo que esta nueva producción legislativa no genere una innecesaria dispersión normativa.

III

Junto a la introducción del nuevo procedimiento de ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas, el capítulo II introduce otras modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Las modificaciones que afectan al contenido tienen por objeto coordinar la tramitación de los estudios de implantación y las autorizaciones de uso en suelo no urbanizable, acortar los plazos del sistema de actuación de los suelos de urbanización prioritaria, mejorar la gestión de los patrimonios públicos de suelo para lograr la máxima agilidad en la gestión de suelo destinado a viviendas protegidas, ajustar su redacción a lo previsto en la normativa estatal en cuanto al pago de las expropiaciones y, por último, evitar efectos indeseados en la declaración de ruina.

Junto a éstas, se añaden algunas modificaciones relativas a la estructura del Texto Refundido para integrar convenientemente en su sistemática los nuevos artículos creados, relativos a la ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas.

## IV

La Ley se completa con diversas disposiciones adicionales, referida la primera al precio máximo de la vivienda protegida concertada. La segunda y tercera proponen medidas de control de los precios máximos de venta de todas las viviendas protegidas que eviten algunas disfunciones actuales en el sistema de precios máximos de dichas viviendas, consistentes en señalar para todas las viviendas protegidas una limitación en su precio máximo de venta durante toda su vida útil y la obligación de que los contratos privados, que habrán de elevarse a escritura pública, se firmen ante funcionario público para garantizar el adecuado tráfico jurídico de estos inmuebles. El objeto de estas medidas es asegurar que el destino de estas viviendas se ajuste a sus fines, es decir, garantizar el acceso a una vivienda a precios razonables y controlar el precio medio del mercado de vivienda mediante viviendas con precio de venta limitado de por vida, sin que sus segundas o posteriores transmisiones entren en el juego del libre mercado como si fueran otro bien de consumo o inversión más y no uno de primerísima necesidad para los ciudadanos.

Por último, la disposición adicional quinta pretende suponer un estímulo para las Administraciones de cara al examen de la conveniencia de implantar paneles de energía solar térmica o fotovoltaica en viviendas y demás edificaciones.

## CAPÍTULO PRELIMINAR

**Objeto de la Ley****Artículo 1. Objeto.**

1. Es objeto de la presente Ley:

- a) La definición y regulación de una modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, ligada al suelo en el que se podrá promover su implantación.
- b) La regulación de un procedimiento específico de aprobación de planeamiento que establezca la ordenación urbanística de los suelos destinados a acoger viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. Asimismo, constituye su objeto adoptar medidas que garanticen los precios de venta máximos de las viviendas protegidas, en cualquiera de sus categorías, su actualización a lo largo del tiempo y el adecuado tráfico jurídico de las mismas, así como mejoras adicionales en la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística y del suelo.

## CAPÍTULO I

**Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada****Artículo 2. Definición.**

1. Se considera como protegida concertada aquella vivienda que, situada en terrenos que tengan la condición de solar o que puedan alcanzarla en ejecución de planeamiento, reúna además los siguientes requisitos:

- a) Contar con una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados que podrá alcanzar los ciento veinte metros cuadrados útiles en el caso en que las condiciones sociales así lo requieran y se justifique convenientemente.
- b) Obtener la oportuna calificación concedida por la Consejería competente en materia de vivienda.
- c) Tener un precio máximo de venta por metro cuadrado útil de vivienda que figurará en la citada calificación de la vivienda.
- d) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación de la vivienda, no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma. A efectos de la determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo,

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

---

ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas será de treinta años, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

**Artículo 3. Destino y otras condiciones de las viviendas.**

1. Las viviendas protegidas concertadas, sean para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino. Las viviendas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en los programas públicos de vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

2. Podrán ser promotores de viviendas protegidas para su venta o cesión en régimen de alquiler las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

3. Las viviendas protegidas concertadas no podrán ser transmitidas inter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en esta Ley, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Quedan exceptuadas las familias numerosas, para los supuestos de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad; asimismo, por autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán exceptuarse los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá exceptuarse también por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados en los términos que reglamentariamente se determinen. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler, previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas concertadas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida concertada de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

**Artículo 4. Medidas de control.**

1. El incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente de las viviendas protegidas concertadas para uso propio, así como el no ofrecimiento en arriendo o la no inclusión en los Programas Públicos de Vivienda de aquellas destinadas al alquiler, constituyen causas de expropiación forzosa que la Administración está facultada a ejercer. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare previa audiencia al interesado constatada alguna de dichas causas, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

3. Reglamentariamente se determinarán otras facultades de control para verificar el destino de las viviendas como domicilio habitual y permanente, incluida la facultad de inspección.

**Artículo 5. Infracciones.**

1. Las infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas se clasificarán en leves, graves y muy graves.

2. Se considera infracción leve:

a) La firma de documentos privados por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, que no se realice ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a la disposición adicional tercera.

b) No incluir en los documentos públicos en que se formalicen los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, al menos, la limitación del precio máximo de venta prevista en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

3. Se considerará infracción grave:

a) No formalizar en escritura pública los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos.

b) Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el apartado 1 del artículo 3.

4. Se considerará infracción muy grave:

a) Vender una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de venta.

b) Alquilar una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de alquiler.

5. Se consideran, asimismo, infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas las contempladas en los artículos 4 a 6 de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, en la redacción dada por la Ley del Principado de Asturias 7/1997, de 31 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales.

#### **Artículo 6. Sanciones.**

1. Con carácter general, las infracciones se sancionarán conforme a lo establecido en los artículos 7 y siguientes de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

2. Las infracciones tipificadas como graves conforme al apartado 3.b) del artículo anterior, con multa del veinticinco por ciento del precio máximo de venta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4 de esta Ley.

3. Las infracciones tipificadas como muy graves conforme al apartado 4 del artículo anterior, con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, o inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

## CAPÍTULO II

### **Medidas en materia de suelo**

#### **Artículo 7. Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.**

Se crea una nueva Sección 4.<sup>a</sup>, «Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas», pasando la actual Sección 4.<sup>a</sup> a ser 5.<sup>a</sup>, en el Capítulo III, del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, integrada por los artículos 74 bis, 74 ter y 74 quater, con la siguiente redacción:

**«Artículo 74 bis. Conveniencia de la ordenación especial.**

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

**Artículo 74 ter. Suelos de procedencia.**

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.

b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.

c) Suelos urbanizables no sectorizados.

d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

2.º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.

3.º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

**Artículo 74 quáter. Procedimiento para la ordenación especial.**

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.

2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el artículo 66 de este Texto Refundido».

**Artículo 8.** *Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*

1. Se añaden los artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

**«Artículo 91 bis. Actuaciones previas.**

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este texto refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del ochenta por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.

b) Número de viviendas protegidas a realizar.

c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.

d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.

f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.

g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.

k) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en

## § 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

- a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.
- b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.
- c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.
- d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.
- e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.
- f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

### **Artículo 91 ter. Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.**

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres

## § 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

### **Artículo 91 quáter. Garantías de la ejecución del planeamiento.**

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente.

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización».

2. La Sección 3.<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, pasa a quedar organizada en las siguientes Subsecciones:

a) Subsección 1.<sup>a</sup>, «Planes Generales de Ordenación intermunicipales»: actual artículo 85.

b) Subsección 2.<sup>a</sup>, «Tramitación del planeamiento general»: actuales artículos 86 a 88.

c) Subsección 3.<sup>a</sup>, «Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación»: actuales artículos 89 y 90.

d) Subsección 4.<sup>a</sup>, «Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas»: actual artículo 91.

e) Subsección 5.<sup>a</sup>, «Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas»: nuevos artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater.

f) Subsección 6.<sup>a</sup>, «Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización»: actuales artículos 92 a 94.

g) Subsección 7.<sup>a</sup>, «Otras disposiciones»: actuales artículos 95 a 97.

**Artículo 9. Conflictos con proyectos de obras promovidas por el Estado.**

Se da una nueva redacción al párrafo segundo del artículo 18 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrolle en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.»

**Artículo 10. Tramitación de los Estudios de Implantación.**

Se da nueva redacción al apartado 5 del artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

---

Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

**Artículo 11. Autorización excepcional para usos en zona de protección específica.**

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 134 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

**Artículo 12. Derecho del propietario de suelo urbanizable en transformación a la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.**

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 140 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.»

**Artículo 13. Obligación de adjuntar la cédula o el certificado urbanístico en enajenaciones de terrenos.**

Se añade un inciso final al apartado 3 del artículo 145 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, cuya redacción queda como sigue:

«3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 21 de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al título la cedula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido.»

**Artículo 14. Agilización de plazos en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.**

1.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

---

«1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.»

2.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.»

3.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 161 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.»

4.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 165 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.»

**Artículo 15. Deber de rehabilitación.**

Se añade un apartado 5 al artículo 204 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.»

**Artículo 16. Plazo para edificar o rehabilitar.**

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 205 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señala un plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.»

**Artículo 17. Destino de patrimonios públicos de suelo a viviendas protegidas.**

Se da nueva redacción a la letra b) del artículo 217 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.»

**Artículo 18. Enajenación, cesión y permuta de bienes de patrimonios públicos de suelo.**

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2.ª Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.»

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

2.º Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.»

3.º Se añade una letra d) al apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1.º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2.º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.»

**Artículo 19. Pago del justiprecio y adjudicación de parcelas en expropiaciones.**

Se da nueva redacción al artículo 224 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

**«Artículo 224. Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.**

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.»

**Artículo 20. Reglas complementarias sobre derecho de superficie.**

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 226 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos

§ 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

---

en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.»

**Artículo 21. Contenido de la notificación de la licencia.**

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 231 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.»

**Artículo 22. Régimen de ruina.**

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.»

2.º Se añade un apartado 6 al artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.»

**Artículo 23. Adaptación al Texto Refundido de la clasificación del suelo no urbanizable vigente a su entrada en vigor.**

Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 3 de disposición transitoria primera del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.»

**Disposición adicional primera. Precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas concertadas.**

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta por metro cuadrado útil de vivienda protegida concertada para el año 2004, conforme a esta distribución territorial:

a) En los Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero, dicho precio máximo será de 1.304,19 €. Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones en las que las

## § 2 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

circunstancias de los terrenos relativas a sus condiciones físicas o a las preexistencias impliquen costes de urbanización extraordinarios que se justifiquen adecuadamente o cuando se trate de actuaciones de rehabilitación, el precio máximo podrá alcanzar los 1.382,33 €.

b) En los concejos de Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa, dicho precio máximo será de 1.185,63 €. En las actuaciones excepcionales previstas en la letra anterior, dicho precio podrá alcanzar los 1.256,66 €.

c) En los restantes Concejos del Principado de Asturias, dicho precio máximo será de 1.033,55 €. Cuando se trate de las actuaciones excepcionales previstas en la letra a) anterior, dicho precio máximo podrá alcanzar 1.095,55 €.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, actualizará anualmente estos precios.

3. Se autoriza al Consejo de Gobierno a variar mediante decreto la distribución territorial señalada en el apartado primero cuando las circunstancias sociales y del mercado así lo justifiquen. Dicha variación podrá alcanzar a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 74 ter de este Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Reglamentariamente se determinará el precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas.

### **Disposición adicional segunda. Régimen legal de las viviendas protegidas y precios máximos en segundas o posteriores transmisiones.**

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en todo caso se aplicarán con independencia de quién sea el promotor o propietario de las mismas.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas será de treinta años, excepto las procedentes de patrimonios públicos de suelo, que será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida, de la misma categoría, de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

4. El régimen de infracciones y sanciones establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley para las viviendas protegidas concertadas será, igualmente, de aplicación para las demás categorías de viviendas protegidas.

### **Disposición adicional tercera. Transmisiones de viviendas protegidas y su formalización.**

1. Todas los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública.

4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

5. Sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá trasmisir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito. Cualquier transmisión que se efectúe de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje trasmisido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, como máximo, el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

#### **Disposición adicional cuarta. Viviendas protegidas de iniciativa pública.**

Tendrán la condición de viviendas protegidas de iniciativa pública aquellas viviendas que se sitúen en suelos originariamente propiedad del Principado de Asturias que hayan sido transmitidos o cedidos por cualquiera de las fórmulas previstas en derecho con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, impulsadas por la Administración del Principado de Asturias y promovidas, financiadas y ejecutadas por ésta o a su iniciativa por promotores públicos o privados, personas físicas o jurídicas.

#### **Disposición adicional quinta. Fomento de las energías renovables.**

La Administración del Principado de Asturias y los Ayuntamientos promoverán las condiciones para que la construcción de viviendas y demás edificaciones incorpore sistemas de producción de energía solar térmica o fotovoltaica.

#### **Disposición transitoria. Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas.**

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas desarrolladas actualmente por la Administración del Principado de Asturias, a través de los Ayuntamientos, de la Sociedad para la Gestión y Promoción del Suelo, SA (Sogepsa) o de cualquier otra sociedad urbanística de las reguladas en el artículo 13 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 29 de abril, podrán acoger asimismo la modalidad de vivienda protegida concertada, sustituyendo la promoción de suelo para vivienda libre.

2. En las actuaciones señaladas en el apartado anterior, la posibilidad de que los adquirentes de suelos calificados con destino a la promoción de vivienda protegida se acojan a la modalidad concertada prevista en esta Ley requerirá, en su caso, que así se haga constar expresamente en los respectivos contratos de compraventa de suelo.

3. Del mismo modo, en los solares con destino a vivienda protegida provenientes de actuaciones urbanísticas concertadas ya desarrolladas en los que no se hubiesen ejecutado las viviendas sólo podrán destinarse a la categoría de vivienda protegida para la que fueron vendidos, quedando expresamente prohibido su destino a vivienda protegida concertada.

4. Las promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2007, no hayan obtenido calificación definitiva de vivienda protegida, en cualquiera de sus modalidades, podrán acogerse al régimen legal regulado en la misma, previa solicitud del promotor.

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

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

---

### § 3

Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 217, de 19 de septiembre de 2005  
Última modificación: sin modificaciones  
Referencia: BOPA-a-2005-90254

---

En la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, se distinguen, como su propia denominación expresa, dos sectores que aunque claramente conexos y complementarios, tienen una problemática propia. En función de ello y dados los términos de la norma legal se hace necesario el desarrollo reglamentario de determinados artículos a fin de regular cuantas cuestiones puedan derivarse de las novedades introducidas por la mencionada Ley en materia de vivienda.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo de Estado y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 2 de septiembre de 2005,

DISPONGO

#### **Artículo único.**

Se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, cuyo texto se inserta a continuación.

#### **Disposición final primera.**

Se faculta a la titular de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

#### **Disposición final segunda.**

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

**REGLAMENTO EN LA MATERIA DE VIVIENDA DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2/2004, DE 29 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y VIVIENDA**

**Artículo 1. Objeto.**

El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo reglamentario, en la materia de vivienda, de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, tanto en lo que se refiere a las viviendas protegidas concertadas creadas a su amparo como a las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la mencionada Ley.

**CAPÍTULO I**  
**De las viviendas protegidas concertadas**

**Artículo 2. Declaración de vivienda protegida concertada.**

El procedimiento para la declaración de vivienda protegida concertada consta de dos fases:

- a) Calificación provisional y
- b) Calificación definitiva.

**Artículo 3. Calificación provisional.**

1. Los promotores de viviendas protegidas concertadas deberán presentar en la Consejería competente en materia de vivienda solicitud de calificación provisional que tendrá la consideración de trámite inicial y a la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- a) Los documentos que acrediten la personalidad del solicitante tales como copia del D.N.I. para persona física y las escrituras de constitución si fuese persona jurídica, en cuyo caso su representante habrá de acreditar la representación que ostente mediante poder bastanteado en el Servicio Jurídico del Principado de Asturias y copia de su D.N.I.
- b) Copia del código de identificación fiscal.
- c) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviera, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
- e) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico si lo hubiera y, en su caso, por el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exenta de dicha obligación.
- f) Proyecto básico del edificio visado, en su caso, por el Colegio Oficial de Arquitectos y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y
- g) Hoja inicial de datos de la solicitud de calificación provisional debidamente cumplimentada, según modelo que se aprobará por Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

### § 3 Reglamento en la materia de Vivienda

2. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, se extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de 15 días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación que legalmente proceda.

#### **Artículo 4. Calificación definitiva.**

1. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas concertadas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia municipal de obras.
- b) Proyecto de ejecución final, visado, en su caso, por el Colegio Oficial de Arquitectos y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, inscripción declarativa de la escritura de la obra nueva comenzada.
- d) Certificado de final de obra, expedido por la dirección de la obra, visado, en su caso, por el respectivo colegio profesional, y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.
- e) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.
- f) Certificados de control de calidad realizados por laboratorio homologado.
- g) Libro de órdenes y visitas.
- h) Fotografías de las fachadas del edificio.
- i) Hoja final de datos de la solicitud de calificación definitiva debidamente cumplimentada, según modelo que se aprobará por Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.
- j) Los seguros de responsabilidad civil a los que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, el órgano competente inspeccionará las obras ejecutadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable, así como la adecuación de la obra realizada al proyecto de ejecución final presentado.

3. El plazo máximo para la resolución de la solicitud de calificación definitiva es de seis meses contados desde el día siguiente al de su presentación.

#### **Artículo 5. Contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas.**

1. En los contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas figurarán, además de la fecha del contrato, los datos identificativos de las partes compradora y vendedora, los datos de la vivienda y sus anexos registralmente vinculados, el precio, la forma de pago y las condiciones de la transmisión, así como lo exigido por los apartados 2 y 3 siguientes.

Dichos contratos de compraventa serán objeto de intervención por funcionario público designado al efecto, quien, además de comprobar que en el correspondiente documento privado constan expresamente los detalles que se citan en el párrafo anterior, tomará conocimiento del documento presentado identificándose en el mismo como funcionario público interveniente, mediante diligencia.

2. En los contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas se harán constar las siguientes cláusulas, con carácter particular:

- a) La suscripción del documento privado sobre la vivienda protegida concertada, según lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

### § 3 Reglamento en la materia de Vivienda

- b) La obligatoriedad de la presentación del contrato ante la Consejería competente en materia de vivienda para su visado y posterior elevación a escritura pública.
- c) La descripción de la vivienda objeto del contrato y
- d) Precio y forma de pago.

3. Asimismo se incluirá el pliego de cláusulas cuyo contenido se determina en el siguiente artículo.

#### **Artículo 6. Contenido del pliego de cláusulas.**

El pliego de cláusulas que se cita en el apartado 3 del artículo anterior debe contener:

- a) Identificación del dueño del solar en que se está construyendo la vivienda protegida concertada o el propietario si ésta ya estuviese concluida.
- b) La fase en que se encuentra la edificación, en su caso.
- c) Título e inscripción: En la escritura de obra nueva y división horizontal que se cite figurarán los estatutos de la comunidad del edificio.
- d) La obligación del vendedor de entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde la concesión de la calificación definitiva o de la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda.
- e) La obligación del vendedor de poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato suscrito ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
- f) La obligación del vendedor de elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses, a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda.
- g) La obligación del promotor-vendedor de la vivienda de asumir, en todo caso, los gastos correspondientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario.
- h) La obligación del adquirente de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
- i) El derecho del comprador a instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
- j) Régimen legal aplicable.

1. La vivienda objeto de transmisión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas protegidas, a tenor de lo dispuesto en el capítulo I de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, y por consiguiente, los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. Destino de las viviendas:

Las viviendas protegidas concertadas para uso propio han de destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario. Las viviendas protegidas concertadas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en las Programas Públicos de Vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

La modificación del destino anterior figura como conducta tipificada como infracción grave en el artículo 5.3 b) de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, vinculándose a la misma sanción consistente en multa del 25 por ciento del precio máximo de venta. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, establece que el incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente facultará a la Administración para decretar la expropiación forzosa de la vivienda. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare, previa audiencia al interesado, dicho incumplimiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y ello independientemente de las restantes facultades de control, incluida la facultad de inspección, que reglamentariamente se regulen para verificar el destino señalado.

§ 3 Reglamento en la materia de Vivienda

---

3. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer:

Las viviendas protegidas concertadas para uso propio no podrán ser transmitidas inter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda podrán exceptuarse los supuestos de familias numerosas, para el caso de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial, por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Duración del régimen legal:

El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

5. Precios máximos de venta:

Los precios máximos de venta de la vivienda y anejos, estén o no vinculados, figurarán en la calificación definitiva y no podrán exceder de los previstos en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

El incumplimiento de dichos precios máximos legales constituye infracción muy grave, artículo 5 a) y b), respectivamente, de la misma Ley, sancionándose con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

6. Régimen sancionador:

A las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación el régimen sancionador específico previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, además del contemplado, con carácter general, en la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda.

7. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto:

La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial, salvo que el declarado sea inferior a aquél, en cuyo caso se abonaría éste último.

Además, en primera adquisición y posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa se entenderá que la Consejería competente en materia de vivienda renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que, por cualquier medio, tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

8. Limitaciones de transmisión:

La disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, en su apartado quinto determina que sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá transmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio,

### § 3 Reglamento en la materia de Vivienda

estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito.

Cualquier transmisión que se efectúe de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje transmitido.

Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, como máximo el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

#### **Artículo 7. Cláusulas abusivas.**

Asimismo no se podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda protegida concertada.

A estos efectos se considerarán abusivas las siguientes:

a) Las que obliguen al comprador de la vivienda a subrogarse en la hipoteca del constructor/promotor de la vivienda, así como aquellas que prevean penalizaciones o incrementos en el precio para aquellos supuestos en los que el comprador no acepte la subrogación;

b) Las que repercutan en el comprador de la vivienda el importe del impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana, los gastos de otorgamiento de escritura o cualesquiera otros que por Ley correspondan al vendedor y

c) Las que repercutan en el comprador de la vivienda los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, tales como los enganches generales a los suministros de agua, alcantarillado, electricidad, etc.

#### **Artículo 8. Elevación a escritura pública del contrato de compraventa de viviendas protegidas concertadas.**

Hasta la definitiva elevación del contrato privado a escritura pública quedarán suspendidos los efectos de la compraventa.

El contrato visado suscrito ante funcionario público se elevará a escritura pública en sus mismos términos, salvo que en el período de tiempo intermedio cambiasen las circunstancias personales del adquirente, que se actualizarán en la correspondiente escritura pública.

#### **Artículo 9. Precio máximo de alquiler.**

El precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas y anexos, vinculados o no, será el cinco por ciento del precio máximo vigente de venta de la vivienda de acuerdo con la distribución territorial fijada en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

#### **Artículo 10. Contratos de alquiler de viviendas protegidas concertadas.**

1. En los contratos de alquiler de viviendas protegidas concertadas figurarán la fecha del contrato, los datos identificativos de las partes intervenientes, la renta y plazo de duración del mismo, y los datos de la vivienda y anexos registralmente vinculados.

2. Igualmente se harán constar expresamente las siguientes cláusulas:

a) Régimen legal de protección: Este arrendamiento se haya sometido al régimen legal de vivienda protegida concertada regulada en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre.

b) Destino de las viviendas: Las viviendas protegidas concertadas, cedidas en régimen de arrendamiento, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente del inquilino y de no ser así podrán incluirse en las Programas Públicos de Vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

La modificación del destino citado figura como conducta tipificada como infracción grave en el artículo 5.3 b) de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, vinculándose a la misma sanción consistente en multa del 25 por ciento del precio máximo de venta. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre,

### § 3 Reglamento en la materia de Vivienda

establece que el incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente facultará a la Administración para decretar la expropiación forzosa de la vivienda. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare, previa audiencia al interesado, dicho incumplimiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y ello independientemente de las restantes facultades de control, incluida la facultad de inspección que reglamentariamente se regulen para verificar el destino señalado.

c) Duración: El régimen legal citado le será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

d) Precios máximos de renta: El precio máximo de renta de la vivienda y anejos, estén o no vinculados, figurará en la calificación definitiva y no podrá exceder de los previstos en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, y en el artículo 9 de este Decreto.

El incumplimiento de dichos precios máximos legales constituye infracción muy grave, artículo 5 a) y b) respectivamente de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, sancionándose con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento.

e) Régimen sancionador: A las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación el régimen sancionador específico previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, además del contemplado, con carácter general, en la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones.

#### **Artículo 11. Limitación a la facultad de disponer de las viviendas protegidas concertadas. Excepciones.**

A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley del Principado de Asturias, 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, la Consejería competente en materia de vivienda podrá exceptuar la limitación a la facultad de disponer durante el plazo de cinco años desde la adquisición de las viviendas protegidas concertadas:

- a) Por cambio necesario de la localidad de residencia del titular de la vivienda.
- b) Porque la superficie de la vivienda es inadecuada en relación a la composición de los miembros de la unidad familiar.
- c) Por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.
- d) Porque la vivienda no reúna las condiciones necesarias de accesibilidad para alguno de los miembros de la unidad familiar, por razones de movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

## CAPÍTULO II

### **De los contratos de las viviendas protegidas**

#### **Artículo 12. Contenido.**

El contenido de los contratos de las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, será el mismo que se detalla en este Decreto para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las exigencias propias en función de su legislación aplicable.

## CAPÍTULO III

### **Derechos de tanteo y retracto**

#### **Artículo 13. Derecho de tanteo.**

1. El ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Consejería competente en materia de vivienda se realizará en los términos previstos en la disposición adicional tercera, punto 4,

la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, y en función de la disponibilidad presupuestaria existente a tal efecto.

2. El derecho de tanteo se ejercitará sobre:

- a) Las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la fecha a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.
- b) Las viviendas protegidas concertadas.
- c) Las viviendas de promoción pública, entendiéndose por tales las promovidas por el Principado de Asturias o por cualquier otro ente público, calificadas provisionalmente con posterioridad a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, o calificadas anteriormente, ejerciéndose el derecho de tanteo en este caso en los términos previstos en el artículo 54 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
- d) Las viviendas protegidas cuya calificación sea anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, siempre que estuviese previsto en el Real Decreto al amparo del cual fueron calificadas.

**Artículo 14. Derecho de retracto.**

1. La elección de las viviendas sobre las que se ejercitará el derecho de retracto se realizará asimismo por sorteo en los términos fijados en el artículo anterior, en el supuesto que se tuviera conocimiento de transmisiones por importe superior a la disponibilidad presupuestaria existente.

2. En aquellos supuestos en que la Administración, habiéndose efectuado la comunicación a la que se refiere el apartado anterior para el ejercicio de derecho de tanteo, no lo hubiese ejercitado, no podrá ejercitar el derecho de retracto, salvo que la venta se hubiese realizado en términos diferentes a los manifestados en la referida comunicación.

**Artículo 15. Transmisiones exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto.**

No habrá lugar al derecho de retracto en las transmisiones causadas:

- a) Por fallecimiento del titular o titulares dominicales de la vivienda,
- b) Por la adjudicación de la misma en caso de liquidación total o parcial de cualquier tipo de comunidad, matrimonial, ordinaria o hereditaria, y
- c) Por la aportación de la vivienda a una sociedad conyugal.

**Artículo 16. Viviendas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.**

Si la disponibilidad presupuestaria fuese insuficiente para ejercitar la totalidad de las comunicaciones recibidas, la elección de las viviendas sobre las que se ejercitará el derecho de tanteo se realizará mediante sorteo periódico, que se celebrará en los términos que se detallen en resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

**CAPÍTULO IV**

**Inspección y control de las viviendas protegidas concertadas**

**Artículo 17. Facultades de la Administración.**

La Administración podrá requerir a los propietarios de las viviendas protegidas concertadas, en cualquier momento, hasta la declaración de ruina del inmueble que alberga la vivienda, que justifiquen documentalmente que la vivienda se destina a domicilio habitual y permanente.

Asimismo podrá girar visitas de inspección a fin de comprobar tal extremo.

CAPÍTULO V

**De las reservas de viviendas protegidas**

**Artículo 18.** *Procedimiento de reserva.*

1. Los promotores de viviendas protegidas podrán comunicar a la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, Dirección General de Vivienda, aquellas que se encuentren vacantes dentro de los diferentes grupos una vez obtenida la calificación provisional, a fin que sean ofertadas a los ciudadanos inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias.

2. La Dirección General de Vivienda informará a los ciudadanos que así lo demanden de la existencia de las viviendas protegidas a que se refiere el apartado anterior, en cada uno de los concejos.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 4

Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias

«BOPA» núm. 272, de 24 de noviembre de 2005

Última modificación: 31 de julio de 2008

Referencia: BOPA-a-2005-90256

---

La entrada en vigor del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, hace necesario adaptar la normativa de precios actualmente vigente en la Comunidad Autónoma para los diferentes tipos de viviendas con protección pública, en los términos que se regulan en el presente Decreto y en relación con lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social y previo Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 17 de noviembre de 2005,

DISPONGO:

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

1. El presente Decreto tiene por objeto regular los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción en el Principado de Asturias.

2. A los efectos del presente Decreto se entiende por viviendas protegidas, tanto las viviendas protegidas de precio general definidas en el artículo 11 del Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008, como las de régimen especial a que se refiere el artículo 2 apartado 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y las viviendas protegidas concertadas creadas al amparo de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda y del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

**Artículo 2. Precio máximo de venta.**

1.a) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de precio general, será, por metro cuadrado de superficie útil, 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

b) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas calificadas de régimen especial, será, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,40 veces el Precio Básico Nacional en los concejos incluidos en el denominado Grupo B, de 1,40530 en los concejos incluidos

## § 4 Precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción

en el denominado Grupo C y de 1,45119 en los concejos incluidos en el denominado Grupo Básico.

c) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas concertadas, será, por metro cuadrado de superficie útil, 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

2. Con el objeto de adecuar los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, y sin perjuicio de los efectos derivados de la declaración como ámbitos territoriales de precio máximo superior de los grupos B y C, la distribución territorial de los concejos del Principado de Asturias, y los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil, quedan como sigue:

– Grupo B: Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial: Precio Básico Nacional x 1,40 x 1,19676, que equivale a 1.270,00 €.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general: Precio Básico Nacional x 1,60 x 1,29453, que equivale a 1.570,00 €.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado: Precio Básico Nacional x 1,80 x 1,29727, que equivale a 1.770,00 €.

– Grupo C: Concejos de Aller, Cangas de Onís, Cangas del Narcea, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial: Precio Básico Nacional x 1,40530 x 1,15000, que equivale a 1.225,00 €.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general: Precio Básico Nacional x 1,60 x 1,15000, que equivale a 1.394,72 €.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado: Precio Básico Nacional x 1,80 x 1,15069, que equivale a 1.570,00 €.

– Grupo Básico: Los restantes concejos del Principado de Asturias.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial: Precio Básico Nacional x 1,45119 x 1,00000, que equivale a 1.100,00 €.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general: Precio Básico Nacional x 1,60 x 1,00000, que equivale a 1.212,80 €.

Para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado: Precio Básico Nacional x 1,80 x 1,00000, que equivale a 1.364,40 €.

Las actualizaciones del precio máximo de venta se entenderán producidas en los tres grupos y en todo caso con las actualizaciones del Precio Básico Nacional por el Estado.

### Artículo 3.

(Suprimido)

### Disposición derogatoria única.

Queda derogado el artículo 11 del Decreto 60/2001, de 14 de junio, por el que se regulan las ayudas a actuaciones protegibles de vivienda y suelo y cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

### Disposición final primera. Facultad de desarrollo.

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 5

Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 32, de 9 de febrero de 2006  
Última modificación: 16 de marzo de 2007  
Referencia: BOPA-a-2006-90254

---

Uno de los aspectos fundamentales del régimen jurídico de las viviendas protegidas lo constituye la determinación legal de un precio máximo de venta tanto en primera como en posteriores transmisiones así como la fijación, en los supuestos de arrendamiento, de una renta máxima.

La determinación concreta de dicho precio y renta máximos viene establecida en función del régimen legal aplicable a la promoción en que se integra la correspondiente vivienda.

Dado que han sido varios y variados dichos regímenes legales de protección a lo largo del tiempo, la situación actual determina que se haga difícil tanto su conocimiento por los ciudadanos como su aplicación correcta.

La presente norma trata de armonizar los distintos regímenes a fin de conseguir un mayor grado de seguridad jurídica.

Asimismo, se establece una regulación completa y detallada del procedimiento de descalificación voluntaria de las viviendas protegidas.

Por todo lo expuesto y en su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social y previo Acuerdo del Consejo de Gobierno, adoptado en su reunión de fecha 24 de enero de 2006,

DISPONGO

### CAPÍTULO I

#### Precio máximo y renta máxima de viviendas

##### **Artículo 1. Viviendas protegidas.**

A los efectos de lo previsto en los artículos siguientes, se entiende por viviendas protegidas:

- a) Las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.
- b) Las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.

## § 5 Precios de venta y renta de las viviendas protegidas

c) Las viviendas de nueva construcción de promoción libre calificadas al amparo del artículo 12 y siguientes del Decreto 67/1998, de 19 de noviembre, por el que se regula la concesión de subvenciones en materia de vivienda y áreas de rehabilitación integrada.

d) Las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, reguladas en el Decreto 80/2002, de 13 de junio, promovidas por ente público o privado.

e) Las viviendas protegidas concertadas definidas en la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

**Artículo 2.** *Precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.*

1. El precio de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes.

A estos efectos, también se considerarán segundas transmisiones las primeras que se realicen a partir de la vigencia de este Decreto, cuando las viviendas se destinaron con anterioridad a arrendamiento o estuvieran ocupadas por quienes las promovieron.

2. El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial que hubieran sido promovidas por un ente público, de carácter territorial o institucional, sin ánimo de lucro, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo cuatro del presente Decreto.

**Artículo 3.** *Renta máxima anual de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.*

La renta anual máxima inicial de las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será la que libremente acuerden las partes.

**Artículo 4.** *Precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas.*

1. El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas será, por metro cuadrado de superficie útil, el precio máximo vigente para la misma categoría de vivienda protegida de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial, incrementado en un veinte por ciento.

El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial que hubieran sido promovidas por un ente público, de carácter territorial o institucional, sin ánimo de lucro, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será, por metro cuadrado de superficie útil, el 90 por ciento del precio máximo vigente para las viviendas protegidas en el momento en que se efectúa la transmisión.

En el supuesto que se trate de viviendas de promoción pública calificadas al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, el precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones será, por metro cuadrado de superficie útil, igual al 90 por ciento del precio máximo vigente para estas viviendas en el momento en el que se efectúa la transmisión durante los cinco primeros años a partir de la calificación definitiva, estableciéndose para el resto de los años el siguiente precio:

– Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, será el 80 por ciento del precio fijado para los cinco primeros años.

– Del decimosexto al trigésimo año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, será el 70 por ciento del precio fijado para los cinco primeros años.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de garajes y trasteros será el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil

## § 5 Precios de venta y renta de las viviendas protegidas

de la vivienda, salvo en el caso de las viviendas protegidas concertadas, que será del cincuenta por ciento.

A efectos de determinación del precio máximo sólo serán computables, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

### **Artículo 5. Renta máxima anual de las viviendas protegidas.**

1. La renta anual máxima inicial de las viviendas protegidas definidas en el artículo 1, salvo las previstas en el apartado a), será, durante el período de amortización del préstamo cualificado, la fijada en el Real Decreto al amparo del cual fueron financiadas. Una vez amortizado el préstamo la renta anual máxima será el 4 por ciento del precio legal máximo de venta vigente en el momento del arrendamiento.

Se exceptúan de lo establecido en el párrafo anterior las viviendas protegidas concertadas, que se regirán por lo dispuesto en el Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en materia de vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

2. La renta de las viviendas promovidas por el Principado de Asturias y adjudicadas en régimen de arrendamiento será la que establezca el Decreto que regule su adjudicación.

## CAPÍTULO II

### **Descalificación de las viviendas protegidas**

#### **Artículo 6. Extinción del régimen legal de protección.**

El régimen legal de las viviendas protegidas se extinguirá:

a) Por el transcurso del tiempo de duración de su régimen legal, que será:

– Para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional haya sido solicitada antes del 1 de enero de 1969: 20 años a contar desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional haya sido solicitada después del 1 de enero de 1969 y no acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre: 50 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre: 30 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas de nueva construcción de promoción libre calificadas al amparo del artículo 12 y siguientes del Decreto 67/1998, de 19 de noviembre, por el que se regula la concesión de subvenciones en materia de vivienda y áreas de rehabilitación integrada: 30 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma reguladas en el Decreto 80/2002, de 13 de junio, con calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda: 30 años desde su calificación definitiva.

– Para las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma reguladas en el Decreto 80/2002, de 13 de junio, o en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, con calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda: hasta la declaración de ruina del inmueble.

No obstante si han sido calificadas definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 2007 o se han acogido al apartado cuatro de la disposición transitoria «Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas»: 30 años desde su calificación definitiva, excepto las procedentes de patrimonios públicos del suelo, que será hasta la declaración de ruina del inmueble.

– Para las viviendas protegidas concertadas creadas al amparo de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda:

Si han sido calificadas definitivamente con anterioridad al día 1 de enero de 2007: hasta la declaración de ruina del inmueble.

## § 5 Precios de venta y renta de las viviendas protegidas

No obstante, si han sido calificadas definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 2007 o se han acogido al apartado cuatro de la disposición transitoria actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas»: 30 años desde su calificación definitiva, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

- b) Por sanción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4 a) de la Ley 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda.
- c) A petición del propietario de la vivienda.

### **Artículo 7. Procedimiento para descalificación voluntaria de la vivienda.**

1. Los propietarios de las viviendas protegidas, antes de la extinción de su régimen legal de protección, podrán pedir la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

2. Sólo procederá la descalificación de las viviendas protegidas, a petición del propietario de la misma, cuando hayan transcurrido al menos 15 años desde su calificación definitiva.

No obstante, las viviendas promovidas por entes públicos, de carácter territorial o institucional, sin ánimo de lucro, no podrán ser descalificadas en ningún caso, una vez obtenida la calificación definitiva.

3. La descalificación deberá solicitarse por el propietario mediante solicitud dirigida a la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, quien comunicará al interesado, en el plazo máximo de tres meses, si concederá, previa presentación de los documentos que más abajo se relacionan, la descalificación voluntaria. Transcurrido dicho plazo sin comunicación alguna se entenderá desestimada su solicitud.

En el supuesto de concesión deberán ser aportados en el plazo máximo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de notificación de la comunicación a que se refiere el párrafo anterior, los siguientes documentos:

a) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de la vivienda y de la libertad de cargas y en el que consten también, en su caso, los cambios de titularidad de la vivienda y cancelación de hipotecas que gravaran la misma.

b) Certificación expedida por la entidad local correspondiente, o documento justificativo, que acredite la devolución al Ayuntamiento de las exenciones y bonificaciones de que hubiera disfrutado la vivienda por su calificación de protección oficial, incrementado por los intereses legales de dicho importe desde el momento de la exención.

c) Certificación acreditativa o documento justificativo de la devolución al Principado de Asturias del importe de la exención del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, incrementado con los intereses legales de dicho importe desde la fecha de la exención.

d) Certificación acreditativa de la devolución a la Administración General del Estado y en su caso al Principado de Asturias del importe de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidio de intereses satisfechos por aquéllas, incrementado por los intereses legales que correspondan desde su concesión.

4. La descalificación se concederá mediante resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de vivienda, previa instrucción del correspondiente procedimiento, en el que quede debidamente acreditado el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para la concesión y salvo que de la misma se deriven perjuicios para terceros.

5. El procedimiento para la concesión de la descalificación tendrá una duración máxima de tres meses, contados desde el día siguiente al de presentación de los documentos que se detallan en el apartado 3. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá considerar estimada su solicitud.

### **Disposición transitoria.**

Lo dispuesto en este Decreto, respecto de la renta y precio de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas, no será de aplicación cuando, en la

## § 5 Precios de venta y renta de las viviendas protegidas

---

fecha de su entrada en vigor, la vivienda haya sido objeto de adjudicación o de contrato de opción de compra o de compraventa o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio.

### **Disposición derogatoria.**

Queda derogado el Decreto 45/1995, de 30 de marzo, por el que se regula el precio y renta de las viviendas de protección oficial, así como las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de órganos del Principado de Asturias que asimismo se opongan.

### **Disposición final.**

Por la Consejería de Vivienda y Bienestar Social se adoptarán las medidas necesarias para la plena efectividad de lo dispuesto en el presente Decreto.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 6

Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 124, de 30 de mayo de 2013  
Última modificación: sin modificaciones  
Referencia: BOPA-a-2013-90269

---

### PREÁMBULO

En el ejercicio de las competencias exclusivas que ostenta la Comunidad Autónoma en materia de vivienda y conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, el acceso a las viviendas promovidas por el Principado de Asturias ha sido objeto de distintas regulaciones siendo la ultima el Decreto 30/2003, de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias, modificado por Decreto 75/2004, de 24 de septiembre.

La entrada en vigor de nuevas normativas sectoriales y los cambios en la estructura socio-económica actuales, como la drástica flexibilización del mercado de trabajo o las dificultades de acceso de las familias a la financiación, han puesto en evidencia la conveniencia de atender a nuevas causas de necesidad de vivienda y ampliar las condiciones de acceso a las viviendas propiedad del Principado de Asturias. Como ya se ha puesto de manifiesto en la Junta General del Principado, es urgente atender a colectivos específicos que se encuentran en circunstancias especiales y ampliar el abanico de personas que puedan solicitar las viviendas, por encontrarse en alguna de las causas de necesidad de vivienda.

Además, la experiencia acumulada en estos últimos años, hace aconsejable una nueva regulación que contemple procedimientos más sencillos, ágiles y eficaces que permitan acelerar el proceso de acceso a las viviendas, manteniendo siempre los principios de transparencia e igualdad de oportunidades cuando concurren similares circunstancias.

El nuevo texto está compuesto por un título preliminar, un título primero, cuatro capítulos, veinticinco artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título I de «Adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento» dedicado a establecer las condiciones y los procedimientos para el acceso a las viviendas, establece en su Capítulo I de «Acceso a viviendas», una mayor flexibilización de las condiciones básicas que se deben acreditar para participar en los procesos de adjudicación, para dar cabida a nuevas realidades sociales de necesidad de acceso a una vivienda. Cabe destacar la introducción de un concepto más amplio de las personas que comparten su domicilio habitual y permanente, del que se venía utilizando en decretos anteriores, introduciendo el concepto de «unidad de convivencia».

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

En el capítulo II en el que se regula el procedimiento de adjudicación con carácter general, se introduce un apoyo específico a unidades de convivencia y colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, determinando incluso la posibilidad de reservar cupos de viviendas para los denominados «Colectivos Preferentes», que pueden ser diferentes en cada momento y municipio en que se adjudiquen las viviendas.

Otra característica importante es la reducción de los tiempos establecidos para cada fase del procedimiento, cuyo objetivo no es otro que el acelerar los procesos, para poner a disposición las viviendas del Principado.

El capítulo III está dedicado a las denominadas «Adjudicaciones especiales», cuyo procedimiento es más directo y en el que se trata de reducir los tiempos de gestión y dar soluciones a las situaciones de emergencia social manifiesta, incluyendo algunas situaciones que antes quedaban excluidas, o dar una solución temporal a situaciones de urgencia.

El capítulo IV que lleva por rúbrica «Condiciones específicas del arrendamiento», aborda determinados aspectos del régimen contractual, la adecuación de las rentas o los procedimientos de cambio de domicilio y permuta que en decretos anteriores no se habían recogido.

A través de disposiciones adicionales, se determina el derecho preferente de las personas que tengan vigente un contrato de arrendamiento, en el caso de que se decida la venta de una vivienda, se establece la consideración especial de las viviendas adaptadas y se excluyen de este decreto las viviendas que forman parte de programas de erradicación del chabolismo y la infravivienda. Igualmente, se regula la adscripción de viviendas de titularidad del Principado de Asturias a otros órganos y entidades dependientes de la Administración del Principado y la cesión a otras Administraciones Públicas.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Bienestar Social y Vivienda, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de mayo de 2013

DISPONGO

### TÍTULO PRELIMINAR

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

1. El presente decreto tiene por objeto regular el procedimiento de adjudicación, en régimen de arrendamiento, de viviendas propiedad del Principado de Asturias, para ser destinadas a domicilio habitual y permanente de la persona adjudicataria.

2. A los efectos de lo previsto en este decreto se entiende por domicilio habitual y permanente, la residencia continuada en la vivienda siempre que esta no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

### TÍTULO I

#### **Adjudicación de viviendas en régimen de arrendamiento**

### CAPÍTULO I

#### **Acceso a las viviendas**

##### **Artículo 2. Requisitos de los/las solicitantes.**

1. El/la solicitante es la persona física que formula la solicitud de vivienda. Para participar en el proceso de adjudicación deberá cumplir los requisitos establecidos en el presente decreto. Además, todos los miembros de la unidad de convivencia deberán cumplir los requisitos establecidos en los apartados b), c), d), f), g) y h).

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

2. A los efectos de lo previsto en el presente decreto se entiende por unidad de convivencia de la persona solicitante la formada por la persona que formula la solicitud y aquellas personas incluidas en la misma que tengan necesidad de vivienda en los términos establecidos en el presente decreto.

3. En caso de resultar adjudicatarios/as de una vivienda, todos los miembros integrantes de la unidad de convivencia deberán residir de forma habitual y permanente en la vivienda adjudicada.

4. Podrán acceder en régimen de alquiler a las viviendas de titularidad del Principado de Asturias, las personas físicas que en la fecha en que se inicie el plazo de presentación de las solicitudes, cumplan los requisitos siguientes:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.

b) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad de convivencia, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de una vivienda, o, en su caso, acreditar la necesidad de vivienda según lo previsto en el artículo 3.

c) Reunir los requisitos de ingresos que se fijan en el artículo 4, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19 para las adjudicaciones por causa de emergencia social.

d) Contar los miembros de la unidad de convivencia, con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible.

e) Haber residido ininterrumpidamente o haber trabajado en un centro de trabajo con, al menos, dos años de antelación, a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria, y estar empadronada en dicha fecha en el concejo donde estén ubicadas las viviendas. No obstante, en el caso de concejos con una población igual o inferior a 5.000 habitantes, será suficiente el periodo de residencia o de trabajo antes referido o estar empadronada en el municipio en la fecha de publicación. En los supuestos de solicitud de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 19 y 20.

Podrán quedar eximidas del cumplimiento de este requisito:

1.º Las mujeres víctimas de violencia de género, siempre y cuando dicha condición se acredite por alguno de los medios establecidos en el artículo 10 y resulte probada la conveniencia de no estar empadronada o residir en su concejo; a tal efecto deberá recabar informe favorable de la Consejería competente en materia de igualdad.

2.º Las personas que hayan abandonado el Principado de Asturias por razones laborales, después de haber estado empadronadas o haber sido residentes en el concejo donde se ubican las viviendas durante un tiempo continuado no inferior a 15 años.

3.º Las personas emigrantes retornadas, entendiéndose por tales, aquellas que habiendo abandonado el Principado de Asturias, hayan nacido en Asturias o sean descendientes en primer grado de naturales de Asturias y permanezcan al menos 10 años, con la nacionalidad española, en la emigración y hayan retorna.

4.º Las personas repatriadas que hayan abandonado el Principado de Asturias durante su minoría de edad por causas políticas y deseen retornar.

5.º Las personas a las que se les haya asignado vivienda en virtud del procedimiento especial regulado en el artículo 20 del decreto «Adjudicación temporal por razones de urgencia».

En la correspondiente convocatoria de adjudicación se podrá prever la posibilidad de aceptar solicitudes de personas empadronadas, residentes o que trabajen en concejos limítrofes o del área de influencia de aquel en el que se ubiquen las viviendas convocadas y cumplan los requisitos establecidos en el decreto. En el supuesto de convocatorias simultáneas, deberá optarse por uno de los concejos anteriormente establecidos, no siendo posible la duplicidad de la solicitud.

f) No haber renunciado, sin causa justificada, ningún miembro de la unidad de convivencia a una vivienda de titularidad del Principado de Asturias en los 5 años anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de solicitud por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud. No obstante, previa autorización de la

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

Consejería competente en materia de vivienda se podrá considerar justificada la renuncia cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Inadecuación de la superficie de la vivienda al número de miembros de la unidad de convivencia.

2.º Necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad de la persona solicitante o de algún miembro de la unidad de convivencia.

g) Que a ninguno de los miembros de la unidad de convivencia se le haya denegado la renovación de un contrato de arrendamiento de una vivienda de titularidad del Principado de Asturias, ni haya dado lugar a una resolución de contrato por incumplimiento de las condiciones contractuales, ni haya ocupado una vivienda pública de forma ilegal en los 5 años anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En las solicitudes de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

h) Todos los miembros de la unidad de convivencia deberán estar al corriente del pago de las deudas contraídas por las cuotas de arrendamiento y conceptos asimilables por contratos anteriores de arrendamiento de viviendas de titularidad del Principado de Asturias.

5. La falta de acreditación de las condiciones establecidas en el presente artículo y sus concordantes será causa de exclusión de la solicitud.

### **Artículo 3. Necesidad de vivienda.**

A efectos de lo previsto del artículo 2.2 del presente decreto, se considerarán también necesitadas de vivienda aquellas personas que, siendo propietarias de vivienda, acrediten documentalmente la no disponibilidad de uso sobre la misma por alguna de las causas que se describen a continuación:

1. Que la vivienda sea o haya sido objeto de proceso de ejecución hipotecaria, siempre y cuando esté ubicada en el Principado de Asturias y haya constituido su domicilio habitual y permanente. En los supuestos de solicitud de vivienda por causa de emergencia social y adjudicación temporal por razones de urgencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del decreto respectivamente.

2. Que se trate de una vivienda ubicada en el Principado de Asturias que constituya su domicilio habitual y permanente y no cuente con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la correspondiente normativa o haya sido declarada en estado de ruina que conlleve el derribo y desalojo del inmueble afectado. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe técnico emitido por órgano competente.

3. Que se trate de una vivienda que haya sido adjudicada judicialmente como domicilio familiar al otro cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o disolución de la pareja de hecho.

4. Que se trate de una vivienda que constituya el domicilio de una mujer víctima de violencia de género.

5. Que se trate de una vivienda en régimen de cotitularidad, adjudicada judicialmente, por herencia, legado, donación u otras causas y el derecho de uso sobre la misma corresponda a una persona no incluida en la unidad de convivencia.

6. Privación de vivienda por causa de fuerza mayor, esto es, por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables, siempre y cuando esté ubicada en el Principado de Asturias y constituya el domicilio habitual y permanente.

7. Reordenación urbanística ejercida en el territorio del Principado de Asturias, que implique la demolición de las edificaciones existentes, por causa de una remodelación llevada a cabo por la Administración Pública o por un Ente Público.

8. Solo a efectos de adjudicación por causa de emergencia social, cuando se trate de un caso de discapacidad sobrevenida debidamente acreditada, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente, debiendo aportarse informe técnico emitido por órgano competente.

**Artículo 4. Cuantía ingresos.**

1. Las unidades de convivencia deberán acreditar unos ingresos anuales no superiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19 para las adjudicaciones por causa de emergencia social manifiesta.

2. El IPREM que se ha de tener en cuenta a efectos de determinar el límite máximo de los ingresos anuales será el establecido por la Administración competente para el periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la correspondiente convocatoria.

3. El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado en virtud de los coeficientes y factores que se establezcan por medio de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de las circunstancias que se determinen en la misma.

**Artículo 5. Personas perceptoras de ingresos y periodo computable.**

1. Se computarán los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia. Se entiende por periodo computable el periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de solicitud por causa de emergencia social o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

2. En el caso de que la persona solicitante o algún miembro de la unidad de convivencia acredite encontrarse en situación de desempleo tras un periodo de actividad laboral, para estas personas, se computarán los ingresos que hayan percibido durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de presentación de la solicitud de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

**Artículo 6. Cuantificación ingresos.**

1. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computará la cuantía de los ingresos anuales declarados.

2. Se considerarán ingresos anuales declarados, las cantidades que figuren en la base imponible general y en la base imponible de ahorro del periodo impositivo de referencia, cuyo cálculo se determinará de conformidad con los términos establecidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, correspondientes a la declaración o declaraciones presentadas en los términos establecidos en el artículo 5 del decreto.

3. Para personas exentas de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se computarán los ingresos anuales que sean acreditados por la Administración competente.

4. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, se seguirán los siguientes criterios:

a) Si los ingresos del periodo computable, se hubieran tributado individualmente, se estará a lo dispuesto en el artículo 5 del decreto.

b) Si la tributación hubiera sido conjunta, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

5. Para la determinación de los ingresos correspondientes a unidades de convivencia en la que alguno de sus miembros se encuentren en situación de desempleo, se seguirán los siguientes criterios:

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

a) Si las personas que se encuentren en situación de desempleo tributaran individualmente, se estará a lo dispuesto en el artículo 5 del decreto.

b) Si las personas que se encuentre en situación de desempleo tributaran conjuntamente con otras personas, se determinarán como sigue:

1.º Para las personas declarantes que formen parte de la unidad de convivencia y que no se encuentren en situación de desempleo, se computará la parte proporcional de los ingresos anuales declarados según lo dispuesto en el artículo 5 del decreto.

2.º Para las personas que se encuentren en situación de desempleo se computarán los ingresos percibidos durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria. En el caso de solicitud de vivienda por causa de emergencia social manifiesta o temporal por razones de urgencia, el plazo contará desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

## CAPÍTULO II

### Procedimiento de adjudicación

#### **Artículo 7. Convocatoria.**

1. Las reglas específicas por las que se regirá la correspondiente convocatoria de adjudicación de viviendas de titularidad del Principado de Asturias, se aprobarán en virtud de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El procedimiento de adjudicación comienza con la publicación del anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, iniciándose el cómputo del plazo para presentar solicitudes al día siguiente de la referida publicación. A efectos informativos, se hará público, al menos, en el tablón de edictos del ayuntamiento respectivo y en la página Web del Principado de Asturias.

#### **Artículo 8. Reservas de cupos de viviendas para colectivos preferentes.**

1. En la convocatoria de adjudicación, se podrá acordar que la asignación de las viviendas se haga según los grupos de colectivos preferentes que se establezcan en función de las circunstancias sociales, económicas y personales de los miembros de la unidad de convivencia, con indicación del porcentaje o el número de viviendas que se destina a cada grupo. A tal fin, el ayuntamiento donde estén ubicadas las viviendas podrá formular propuesta motivada de los grupos de colectivos preferentes que estime oportuno incorporar en la convocatoria en función de la situación socioeconómica, y en particular, de las necesidades de vivienda del concejo.

2. En la solicitud se señalará a qué grupo se adhiere la unidad de convivencia para concurrir al sorteo, sin que, en ningún caso, puedan pertenecer a dos grupos distintos.

3. En el caso de que no se presenten suficientes solicitudes para completar el número de viviendas de cada uno de los grupos establecidos, el exceso se añadirá al grupo con mayor número de solicitudes.

#### **Artículo 9. Solicitud.**

1. Las solicitudes se ajustarán al modelo oficial aprobado por resolución de la Consejería competente en materia de vivienda, y se presentarán por la persona que, en caso de resultar adjudicataria, suscribirá el contrato de arrendamiento.

2. La solicitud se firmará por todos los miembros de la unidad de convivencia, que autorizarán para que en su nombre, se soliciten por medios telemáticos de las Administraciones Públicas u organismos dependientes aquellos datos relativos a la identidad, residencia, ingresos, titularidad de inmuebles, composición de la unidad de convivencia y aquellos otros que resulten necesarios.

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

3. Las solicitudes y la documentación que se adjunte a la misma, se presentarán en el lugar y dentro del plazo establecido en la correspondiente convocatoria.

4. La persona solicitante se responsabilizará de la veracidad de los datos que aporta.

5. Si en la solicitud existieran errores subsanables o no hubiera sido presentado algún documento, se concederá un plazo de diez días para subsanar los errores o aportar la documentación necesaria. Transcurrido dicho plazo sin que se subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, se tendrá por desistido de la solicitud.

### **Artículo 10. Documentación acreditativa de las circunstancias personales, sociales y económicas.**

1. La solicitud se presentará acompañada de los documentos que acrediten las circunstancias personales, sociales y económicas requeridas para ser adjudicatario/a de una vivienda, sin que sea necesario aportar documentación de los datos relativos a la identidad, residencia, ingresos, titularidad de inmuebles, composición de la unidad de convivencia que pueden ser consultados directamente por la Administración.

2. Además, de la documentación que se aporte con la solicitud, durante la tramitación del procedimiento, la persona solicitante y en su caso, los miembros de la unidad de convivencia, deberán aportar cualquier otro documento que resulte necesario para el estudio de su solicitud y les sea exigido por el órgano competente.

3. Documentación acreditativa de la residencia o lugar del centro de trabajo.

El requisito de residencia se acreditará mediante alguno o algunos de los documentos siguientes:

a) Permiso de residencia temporal o permanente, conforme a lo previsto en la legislación sobre derechos y libertades de los extranjeros en España.

b) Certificación del centro de trabajo.

c) Certificación acreditativa del traslado laboral, en su caso.

d) Certificación acreditativa de la condición de persona emigrante retornada.

e) Certificación emitida por el organismo competente del estado español o del país donde haya residido la persona emigrante retornada que acredite que algún miembro de la unidad de convivencia ha tenido que abandonar el país durante su minoría de edad, por causas políticas o por causas de trabajo.

f) En el caso de habitar una vivienda en régimen de arrendamiento, contrato de arrendamiento vigente y en su defecto, declaración responsable conjunta del titular de la vivienda y del miembro de la unidad de convivencia que sea inquilino, de residir en régimen de arrendamiento en una vivienda perteneciente al municipio donde se ubican las viviendas convocadas.

4. Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda.

La necesidad de vivienda se acreditará con alguno o algunos de los siguientes documentos:

a) Declaración jurada, de todos los miembros de la unidad de convivencia, de no ser titulares de un derecho efectivo de uso o disfrute sobre vivienda alguna.

b) En los casos de indisponibilidad de vivienda por ser o haber sido esta objeto de proceso de ejecución hipotecaria; por estar en condiciones de inhabitabilidad o haber sido asignada a una persona distinta a algún miembro de la unidad de convivencia, por causa de separación, divorcio, disolución de pareja de hecho, herencia legado, donación u otras causas, deberán aportar resoluciones judiciales, escrituras públicas o certificados emitidos por el órgano competente, que acrediten la causa de indisponibilidad de la vivienda.

5. Documentación acreditativa de la condición de mujer víctima de violencia de género.

A los efectos específicos de participar en el procedimiento de adjudicación de viviendas de titularidad del Principado de Asturias, deberá acreditarse por alguno de los siguientes medios:

a) Resolución judicial acreditativa de la existencia de episodios de violencia de género.

b) Orden de protección dictada a favor de la víctima.

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

No obstante, las mujeres víctimas de violencia de género que no puedan acreditar dicha situación por alguno de los cauces anteriormente descritos, podrán justificarla a través de un informe de la Consejería competente en materia de igualdad, o de otros organismos públicos que certifiquen la existencia de episodios de violencia de género. Deberá incluir un plan individual de atención, elaborado por órgano competente, en el cual se concreten los apoyos destinados a dichas víctimas.

Al efecto, tanto la resolución judicial como la orden de protección tendrán que haber recaído en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Igualmente el informe de acreditación, habrá de ser realizado dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Recaída sentencia firme en el procedimiento penal seguido por violencia de género, deberán remitir copia a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de 10 días contados a partir del día siguiente a aquel en que haya sido adoptada.

### 6. Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia.

Los miembros de la unidad de convivencia que no estuviesen obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberán aportar los siguientes documentos:

- a) Personas jubiladas y pensionistas, certificación expedida por la Seguridad Social u organismo pagador correspondiente, de las cantidades percibidas en el periodo impositivo computable.
- b) Personas trabajadoras en situación de desempleo tras un periodo de actividad laboral, certificación expedida por el órgano competente de las prestaciones económicas percibidas en los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria.
- c) Personas trabajadoras por cuenta ajena, certificación del empleador de los ingresos percibidos, en el periodo impositivo computable.
- d) Personas trabajadoras por cuenta propia, documentación acreditativa de todos los ingresos y gastos derivados de su actividad económica en el periodo impositivo computable.
- e) Personas que hayan percibido ingresos en el exterior, certificación del organismo competente o entidad bancaria acreditativa del valor en euros de dichos ingresos.

### Artículo 11. Exclusiones.

Son causas de exclusión de las solicitudes presentadas:

- a) El incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el artículo 2 del presente decreto.
- b) La presentación de las solicitudes fuera del plazo establecido en la correspondiente convocatoria.
- c) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud, así como el falseamiento de documentos.
- d) Figurar en más de una solicitud algún miembro de la unidad de convivencia y no haber optado por la elección de aquella con la que deseara concurrir en el procedimiento de adjudicación.

### Artículo 12. Valoración de las solicitudes.

1. Para el estudio de las solicitudes presentadas, se constituirá, en el ayuntamiento respectivo, una ponencia presidida por la persona titular de la Alcaldía o persona en quien delegue, designada al efecto, e integrada además por los siguientes miembros:

- a) Un mínimo de tres representantes del ayuntamiento donde estén ubicadas las viviendas convocadas, designados por el órgano competente de la Corporación Municipal.
- b) Dos representantes de la Consejería competente en materia de vivienda y de servicios sociales, designados en virtud de resolución de la Consejería competente.
- c) A propuesta del ayuntamiento se podrán incorporar representantes de asociaciones de ciudadanos/as, que participarán con voz pero sin voto.

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

2. La ponencia se constituirá en el plazo de 1 mes contado a partir del día siguiente a la conclusión del plazo de presentación de solicitudes de la correspondiente convocatoria. Si no se constituyese en el referido plazo, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá lo que proceda en orden a la adjudicación de las viviendas.

3. Si en la solicitud existieran errores subsanables o no hubiera sido presentado algún documento, se concederá un plazo de diez días para subsanar los errores o aportar la documentación necesaria. Transcurrido dicho plazo sin que la persona titular de la solicitud subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, se propondrá la exclusión de la solicitud.

4. La ponencia levantará acta con expresión de haber finalizado el trámite anterior y aprobará la lista provisional que se confeccionará con la relación nominal de personas titulares de solicitudes admitidas y excluidas con expresión de la causa de exclusión. De haberse aprobado cupos de colectivos preferentes, la lista provisional incluirá, además, el cupo en el que se inscribe.

5. Dicha relación será expuesta en el tablón de edictos del ayuntamiento correspondiente durante un plazo de 10 días, evacuándose así el trámite de audiencia previsto en el artículo 84 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero. Durante dicho plazo, los solicitantes podrán formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

6. La ponencia, a la vista de las alegaciones presentadas, ratificará o modificará, en su caso, la lista que constituirá la base del sorteo a que se refiere el artículo siguiente, reflejándolo igualmente en un acta.

### Artículo 13. Sorteo.

1. Entre las solicitudes admitidas se realizará, en los términos que se fije en la correspondiente convocatoria, un sorteo público a fin de determinar las personas adjudicatarias, en reserva y el orden de prelación a tener en cuenta al que se refieren los artículos siguientes. La fecha de celebración del sorteo se anunciará en el tablón de anuncios del respectivo Ayuntamiento con una antelación de al menos cinco días. Del sorteo resultará la lista de adjudicación que se confeccionará con la relación nominal de las personas titulares de la solicitud adjudicatarias y en reserva.

2. Para la celebración del sorteo, se asignará a cada una de las solicitudes admitidas una serie de números atendiendo a los siguientes criterios:

a) Un número por solicitud admitida.

b) Un número más, hasta un máximo de dos, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Unidades de convivencia con hijos menores a cargo.

2.º Víctimas del terrorismo.

3.º Personas afectadas por situaciones catastróficas.

4.º Familias numerosas.

5.º Familias monoparentales con hijos menores a cargo.

6.º Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

7.º Personas afectadas por un proceso de ejecución hipotecaria.

8.º Personas emigrantes retornadas.

9.º Personas repatriadas.

10.º Otros colectivos en situación de riesgo de exclusión social que se determinen en la convocatoria.

c) Un número más, hasta un máximo de dos, por cada miembro de la unidad de convivencia que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Jóvenes mayores de 18 años y menores de 35.

2.º Personas mayores de 65 años.

3.º Mujeres víctimas de violencia de género.

4.º Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

5.º Personas paradas de larga duración que acrediten llevar en el desempleo más de 1 año tras un periodo de actividad laboral.

6.º Otros colectivos en situación de riesgo de exclusión social que se determinen en la convocatoria.

d) En función de los ingresos de la unidad de convivencia:

1.º Unidades de convivencia con ingresos anuales inferiores o iguales a 1 vez el IPREM: 3 números más.

2.º Unidades de convivencia con ingresos anuales superiores a 1 vez e inferiores o iguales a 2 veces el IPREM: 2 números más.

3. Los números que resulten de los criterios seguidos en los apartados precedentes se asignarán a cada unidad de convivencia de forma correlativa y por orden alfabético de la relación nominal de las personas que presentan la solicitud.

4. En el caso de que se hayan reservado viviendas para grupos de colectivos preferentes las personas solicitantes se ordenarán alfabéticamente dentro de cada grupo.

5. Todos los números participarán en el sorteo procediéndose a la extracción de tantos números como viviendas convocadas. En el supuesto de que se hayan constituido reservas de cupos de viviendas para colectivos preferentes, se celebrarán sucesivamente distintos sorteos para cada grupo, por el orden establecido en la convocatoria. Si una persona a la que se haya asignado varios números por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, resultare adjudicataria por extracción de uno de los números que se le hubieran asignado, se considerarán anulados el resto de los números que le hubieran correspondido.

6. La persona que desempeñe el cargo de secretaría la levantará acta con el resultado del sorteo.

7. No tendrá lugar la celebración del sorteo en aquellos casos en que el número de viviendas convocadas sea igual o superior al de solicitudes admitidas, procediéndose directamente a la asignación según lo dispuesto en el artículo siguiente.

### **Artículo 14. Asignación de viviendas.**

1. La ponencia formulará propuesta de asignación de viviendas que corresponda a cada adjudicatario/a en el plazo de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de celebración del sorteo. La asignación de las viviendas se efectuará en función de la adecuación de la superficie útil y de las características de la vivienda a la composición de los miembros de la unidad de convivencia y a sus circunstancias personales.

2. A las personas adjudicatarias de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, les será asignada la vivienda edificada de conformidad a las normas que regulan su diseño. Si existiese más de una persona adjudicataria y por lo tanto más de una vivienda adaptada, se asignará, asimismo, por la ponencia según los criterios descritos en el párrafo anterior.

3. En caso de igualdad de condiciones, las viviendas se sortearán en el seno de la ponencia. De la sesión celebrada al respecto se levantará acta y se publicará en el tablón de edictos del ayuntamiento respectivo.

4. La asignación de las viviendas a las personas solicitantes que figuren en la lista de reserva a la que se refiere el artículo siguiente, se realizará siguiendo los criterios establecidos en el apartado 1 del presente artículo y de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente convocatoria.

### **Artículo 15. Lista de reserva.**

1. Las personas solicitantes que no hayan resultado adjudicatarias pasarán a componer la lista de reserva, que se confeccionará con la relación nominal de las mismas dispuestas según el orden resultante del sorteo.

2. A las personas solicitantes que configuren la lista de reserva se les adjudicarán las viviendas que queden vacantes dentro de los 18 meses contados desde la aprobación por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de la lista de adjudicación.

**Artículo 16.** *Aprobación definitiva de la adjudicación.*

1. El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias es el órgano competente para aprobar la lista de adjudicación, que se confeccionará con la relación nominal definitiva de las personas adjudicatarias, la vivienda asignada y, si las hubiese, la lista de exclusión (con expresión de la causa de exclusión) y la de reserva.

2. En el plazo máximo de 15 días contados a partir del día siguiente a la fecha de celebración del sorteo, los ayuntamientos remitirán a la Consejería competente en materia de vivienda, junto con los correspondientes expedientes de solicitudes de vivienda, las actas elaboradas por la ponencia y la propuesta formulada por esta.

3. El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la documentación reseñada en el apartado 2 del presente artículo, y del informe de la Consejería competente en materia de vivienda, aprobará las referidas listas.

4. El acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias se publicará en el tablón de edictos del ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas convocadas durante el plazo mínimo de 20 días; la referida publicación sustituirá a la notificación surtiendo sus mismos efectos.

5. La Consejería competente en materia de vivienda notificará a la persona que haya resultado adjudicataria la vivienda que le ha sido asignada con expresión de la renta máxima, cuya cuantía se adecuará de acuerdo con los términos establecidos en el artículo 24 del decreto.

6. El procedimiento tendrá una duración máxima de 6 meses, comenzando el cómputo del plazo a partir del día siguiente al de finalización de presentación de solicitudes. El vencimiento del plazo máximo establecido, legitima a las personas interesadas que hubieran presentado la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

7. Si transcurrido el referido plazo no se recepciona la documentación señalada en el apartado 2 del presente artículo, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá lo que proceda en orden a la adjudicación de las viviendas.

**Artículo 17.** *Formalización de los contratos de arrendamiento.*

1. Los contratos de arrendamiento se suscribirán por la persona que designe la Consejería competente en materia de vivienda, en un plazo no superior a 2 meses contados a partir del primer día de la exposición del Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en el tablón de edictos del ayuntamiento respectivo.

2. Las personas adjudicatarias deberán aportar la documentación exigida para la formalización de los contratos de arrendamiento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la adjudicación. Si transcurrido este plazo no se ha efectuado dicha aportación, se entenderá que renuncia a la adjudicación de vivienda.

3. Las personas adjudicatarias deberán presentar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento, el informe que facilita el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad sobre identificación y localización de propiedades para corroborar que no son propietarias de vivienda.

**Artículo 18.** *Entrega de llaves.*

1. Una vez firmados los contratos de arrendamiento, la Consejería competente en materia de vivienda, entregará las llaves de las viviendas a las personas titulares de los contratos. Estas deberán proceder a su legal ocupación en el plazo de un mes.

2. Las personas titulares del contrato podrán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de 1 mes desde la entrega de las llaves, los desperfectos aparentes que fuesen apreciados.

## CAPÍTULO III

**Adjudicaciones especiales****Artículo 19. Emergencia Social.**

1. Las adjudicaciones por causa de emergencia social tienen por objeto atender situaciones individuales y colectivas que debido a especiales circunstancias de carácter personal, económico o social requieran una atención especial.

2. Para acceder a una vivienda de titularidad del Principado de Asturias por causa de emergencia social, deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) La persona solicitante debe estar empadronada o ser residente con un mínimo de 2 años de antigüedad en el concejo donde estén ubicadas las viviendas, contados en el momento de presentar la solicitud, salvo en los casos eximidos según el artículo 2.4.e) del decreto.

b) Obtener unos ingresos anuales no superiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En los supuestos de mujeres víctimas de violencia de género, los ingresos anuales no serán superiores a 3 veces el IPREM. Su cuantía se determinará de la forma establecida en los artículos 4, 5 y 6 del decreto.

c) Cumplir el resto de requisitos de acceso regulados en los artículos 2 y 3 del decreto.

d) Y encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

1.º Privación de vivienda por causa de fuerza mayor, esto es, por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

2.º Reordenación urbanística ejercida en el territorio del Principado de Asturias, que implique la demolición de las edificaciones existentes, por causa de una remodelación llevada a cabo por la Administración Pública o por un Ente Público.

3.º Declaración de ruina que conlleve el derribo y desalojo inmediato del inmueble afectado.

4.º Víctimas de violencia de género, residentes en Asturias, cuya condición se justifique en los términos expresados en el artículo 10 del presente decreto.

5.º Privación de vivienda por ser esta objeto de ejecución hipotecaria, con fecha prevista de lanzamiento que suponga la pérdida efectiva de la vivienda.

6.º Personas sin hogar que acrediten dicha situación a través de los servicios sociales del ayuntamiento respectivo.

7.º Discapacidad sobrevenida debidamente acreditada, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.

8.º Necesidad de una atención social especial, encontrándose dentro de un programa específico gestionado por el ayuntamiento o el Principado de Asturias, para acogida temporal en arrendamiento o comodato.

3. Las solicitudes se presentarán durante todo el año, a través del Ayuntamiento del municipio de residencia, quien con carácter inmediato remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda una copia de las solicitudes presentadas, junto a un informe, favorable o desfavorable a la adjudicación.

4. Plazos.

a) Los ayuntamientos remitirán los escritos originales de las solicitudes presentadas y los expedientes completos a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir del día siguiente a la presentación de solicitud. En los expedientes se incorporará la documentación acreditativa de la situación de emergencia en la que se encuentre la persona solicitante, la propuesta razonada del órgano competente y si existiera vivienda vacante disponible en el concejo, la vivienda propuesta para la adjudicación.

b) La Consejería competente en materia de vivienda resolverá en el plazo máximo de 1 mes, contado a partir de la recepción del expediente completo. Transcurrido el plazo máximo de 3 meses computados desde la fecha de la presentación de la solicitud sin haberse

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

notificado resolución expresa, la persona solicitante podrá entenderla desestimada por silencio administrativo.

5. La Consejería competente en materia de vivienda facilitará a los ayuntamientos el listado de viviendas vacantes disponibles con una periodicidad de carácter mensual.

6. Si no existiesen vacantes disponibles en el concejo para atender las solicitudes presentadas por causa de emergencia social, el órgano competente del respectivo ayuntamiento, antes de la finalización del plazo señalado en el apartado anterior, formulará a la Consejería competente en materia de vivienda propuesta razonada de denegación de la solicitud. La denegación se efectuará por resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Artículo 20. Adjudicación temporal por razones de urgencia.**

1. Las adjudicaciones temporales por razones de urgencia tienen por objeto atender situaciones individuales y colectivas que debido a especiales circunstancias requieran una solución urgente e inmediata.

2. Con carácter general, para acceder a una vivienda de titularidad del Principado de Asturias por razones de urgencia se requiere:

a) Obtener unos ingresos anuales no superiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Su cuantía se determinará de la forma establecida en los artículos 4, 5 y 6 del decreto.

b) Encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

1.º Privación de vivienda por causa de fuerza mayor, esto es, por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

2.º Declaración de ruina inminente que conlleve el derribo y desalojo inmediato del inmueble afectado.

3.º Privación de vivienda por ser esta objeto de ejecución hipotecaria con fecha prevista de lanzamiento que suponga la pérdida efectiva de la vivienda.

4.º Cualquier otra causa urgente que valore la Consejería competente en materia de vivienda que suponga la imposibilidad del uso de la vivienda.

3. La solicitud, acompañada de la documentación acreditativa de la situación de urgencia de que se trate, se dirigirá a la Consejería competente en materia de vivienda y se presentarán en el Registro de la misma o en el correspondiente ayuntamiento que procederá a su remisión, pudiendo este informar al respecto.

4. La Consejería competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de 15 días desde la recepción de la solicitud y en caso positivo asignará una vivienda con independencia del municipio de residencia. Si no existiesen vacantes disponibles en el territorio del Principado, se denegará la adjudicación en virtud de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

5. Los contratos de arrendamiento tendrán una duración máxima de un año. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el contrato por el plazo máximo de un año adicional. Durante este tiempo, las personas adjudicatarias serán objeto de un seguimiento personalizado, en el cual la Consejería competente en materia de vivienda arbitrará una solución de mayor estabilidad.

6. Las personas solicitantes autorizarán a la Consejería competente en materia de vivienda a recabar de las Administraciones Públicas y organismos públicos dependientes, aquellos datos con trascendencia para la adjudicación de la vivienda, de la persona solicitante y, en su caso, de los miembros de la unidad de convivencia.

### **Artículo 21. Adjudicación de viviendas resultantes de la rehabilitación de escuelas rurales.**

La adjudicación de viviendas resultantes de la rehabilitación de antiguas escuelas rurales se podrá articular:

a) Mediante las vías establecidas en los artículos precedentes del decreto.

b) En virtud de pacto o convenio suscrito entre la Consejería competente en materia de vivienda y el ayuntamiento del concejo donde estén ubicadas las viviendas, se podrá

determinar un destino específico para las mismas así como los criterios para su adjudicación, sin desvirtuar su naturaleza residencial.

## CAPÍTULO IV

### Condiciones específicas del arrendamiento

#### **Artículo 22. Condiciones contractuales.**

1. En los contratos de arrendamiento se incluirá una cláusula en virtud de la cual la o las persona titulares de los mismos se obligan a informar a la Consejería competente en materia de vivienda cualquier cambio que se haya producido en las condiciones socio-familiares y económicas en las que haya concurrido a la convocatoria de adjudicación, al objeto de su revisión.

2. Asimismo, se hará constar que será condición resolutoria expresa de los contratos de arrendamiento, la ocultación o falsedad de datos o documentos que hubieran servido de base para la adjudicación. En estos supuestos el contrato se considerará nulo y sin efecto.

En el contrato constarán también como condiciones de resolución, revisión y/o no renovación, las siguientes:

- a) Cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia adquieran en propiedad una vivienda.
- b) No ocupar la vivienda en los plazos fijados en el artículo 16 de este decreto.
- c) Cuando la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas, y así se haya autorizado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- d) Cuando en la vivienda o en las dependencias comunes, los miembros de la unidad de convivencia desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e) Cuando los miembros de la unidad de convivencia ocasionen graves deterioros en la vivienda adjudicada o en los elementos comunes del inmueble.
- f) El subarriendo de la vivienda, de modo oculto o manifiesto, o la cesión de la totalidad o parte de la vivienda arrendada.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá revisar de oficio, en cualquier momento, el cumplimiento de las condiciones básicas de acceso reguladas en el Capítulo I del decreto, durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

4. La persona adjudicataria, recibirá la vivienda en perfecto estado para el uso a que se destina y en igual estado ha de devolverlo una vez finalizado el contrato de arrendamiento, siendo de su cuenta todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por algún miembro de la unidad de convivencia, en el edificio o vivienda como consecuencia del mal uso, omisión o negligencia.

#### **Artículo 23. Resolución y renovación de los contratos de arrendamiento.**

Podrán ser causa de revisión, resolución y/o no renovación del contrato de arrendamiento, las establecidas en la ley reguladora de los arrendamientos urbanos vigente y además:

- a) El incumplimiento de las cláusulas contractuales.
- b) El incumplimiento de las condiciones básicas de acceso reguladas en el decreto y la no comunicación a la Consejería competente en materia de vivienda de cualquier cambio que se haya producido en las condiciones socio-familiares y económicas con las que se haya concurrido a la convocatoria de adjudicación.

#### **Artículo 24. Adecuación de la renta.**

1. La renta anual inicial de las viviendas de nueva construcción será el porcentaje sobre el precio de venta establecido en la correspondiente calificación definitiva del grupo de viviendas convocadas. Dicho porcentaje no podrá exceder del 4 por ciento de su precio de venta.

## § 6 Adjudicación de viviendas del Principado de Asturias

2. Para la determinación de la renta anual inicial de las viviendas vacantes se procederá a la actualización del precio de venta correspondiente.

3. Si la cantidad resultante fuese superior al veinte por ciento de los ingresos brutos de los miembros de la unidad de convivencia obtenidos en el semestre anterior a la firma del contrato de arrendamiento, se procederá a un ajuste de la misma en virtud de los criterios para adecuar la renta a las circunstancias económicas y familiares de la unidad de convivencia que se establecerán por resolución de la Consejería competente en materia de vivienda. Asimismo, a instancia de la persona titular del contrato, o de oficio, se podrá proceder a su adecuación a nuevas circunstancias.

### **Artículo 25. Cambio de vivienda.**

1. Las personas arrendatarias de una vivienda de titularidad del Principado de Asturias, que no se adapte a sus necesidades o, en su caso, a las de algún miembro de la unidad de convivencia, podrán solicitar el cambio de la vivienda por otra más adecuada, mediante solicitud dirigida a la Consejería competente en materia de vivienda, a la que se acompañará justificación documental de las causas en que se fundamenta la solicitud.

2. Procederá el cambio por inadecuación de la vivienda en los siguientes casos:

- a) Discapacidad debidamente acreditada, ya sea sobrevenida o reconocida a la fecha de publicación de la convocatoria, con limitación funcional y siempre que existan barreras arquitectónicas no subsanables fácilmente.
- b) Variación en el número de miembros de la unidad de convivencia.
- c) Víctimas de violencia de género cuya situación haga necesario el cambio.
- d) Existencia de una causa social que haga aconsejable el cambio.
- e) Inhabitabilidad sobrevenida de la vivienda no imputable a la persona titular de un contrato de arrendamiento o a algún miembro de la unidad de convivencia.

3. Las personas solicitantes deberán comprometerse a dejar la vivienda original en perfecto estado de habitabilidad, salvo el supuesto a que refiere el apartado e), y sin ninguna deuda por rentas, suministros o comunidad, pudiendo ser causa de resolución de la nueva adjudicación en caso de incumplimiento. Correrán a cargo de la persona arrendataria las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por algún miembro de la unidad de convivencia en el edificio o vivienda como consecuencia del mal uso, omisión o negligencia.

4. Con carácter general los cambios de vivienda se efectuarán entre viviendas dentro del mismo término municipal, salvo en los cambios derivados de las causas previstas en los apartados c) y d), en los cuales los cambios podrán efectuarse entre viviendas de distintos municipios. En ambos supuestos, se precisará informe favorable de los organismos competentes en la materia tanto del municipio de origen como del de destino.

5. La resolución para el cambio de vivienda, que será motivada, se dictará en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que la solicitud hubiera tenido entrada, previa valoración de la comisión constituida al efecto en virtud de Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

6. Si no existiesen viviendas disponibles para atender las solicitudes presentadas, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá la denegación de la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar nuevamente la solicitud correspondiente.

7. Si la persona solicitante renunciara a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido un año contado desde la fecha de la renuncia.

8. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar permutes de viviendas siempre que sean solicitadas por las personas arrendatarias y exista un motivo que haga aconsejable la autorización de la permuta solicitada. Las personas solicitantes manifestarán que conocen y aceptan la vivienda que solicitan, en las condiciones en que se encuentre en el momento de efectuarse la permuta.

9. Las personas solicitantes deberán encontrarse al corriente de todas sus obligaciones.

10. No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de un año.

**Disposición adicional primera.** *Adscripción temporal de viviendas.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá adscribir viviendas de titularidad del Principado de Asturias de forma temporal a favor de otros organismos y entidades dependientes de la propia Administración autonómica, siempre que no se desvirtúe su destino como vivienda.

2. En virtud de acuerdo de Consejo de Gobierno se podrá ceder temporalmente viviendas de titularidad del Principado de Asturias a otras Administraciones Públicas por causas de utilidad pública o interés social, siempre que no se desvirtúe su destino como vivienda.

3. Los términos de la adscripción y de la cesión se fijarán en la resolución correspondiente. Todos los gastos derivados del uso, mantenimiento y conservación de las viviendas serán de cuenta de los organismos o entidades que reciban las viviendas o del cessionario.

**Disposición adicional segunda.** *Adquisiciones preferentes de viviendas.*

En el caso de que el Principado de Asturias determine una operación de compraventa de viviendas de su titularidad, tendrán derecho de adquisición preferente, las personas que tengan vigente el contrato de arrendamiento de la vivienda de que se trate.

**Disposición adicional tercera.** *Viviendas adaptadas.*

Las viviendas adaptadas que se hayan construido de acuerdo con las normas que regulan su diseño, mantendrán su destino de manera preferente en cada convocatoria de adjudicación.

**Disposición adicional cuarta.** *Erradicación del chabolismo e infravivienda.*

El presente decreto no será de aplicación a la adjudicación de viviendas destinadas a erradicación del chabolismo e infravivienda. Su adjudicación se realizará en virtud de resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

**Disposición transitoria única.** *Procedimientos de adjudicación iniciados.*

El presente decreto no será de aplicación a los procedimientos de adjudicación de grupos de viviendas cuyo anuncio haya sido publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias antes de su entrada en vigor, que se regirán por la normativa anterior.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y expresamente el Decreto 30/2003, de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias, y el Decreto 75/2004, de 24 de septiembre de primera modificación del anterior; salvo para las situaciones creadas a su amparo.

**Disposición final primera.** *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este decreto.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 7

Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban la Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 164, de 16 de julio de 1998  
Última modificación: sin modificaciones  
Referencia: BOPA-a-1998-90251

---

El Decreto 34/89, de 23 de febrero, aprobó las Normas de Diseño aplicables en el Principado de Asturias a los edificios de viviendas, tanto libre como de protección oficial. Con ello se consiguió una sola norma, que al mismo tiempo que unificó criterios, planteó unos mínimos de diseño aplicables a las viviendas.

El Decreto 62/94, de 28 de julio, aprobó las normas de diseño en edificios destinados a vivienda y derogó el anterior Decreto 34/89, de 23 de febrero, con el fin de actualizar las normas buscando su integración en los instrumentos de ordenación urbanísticas a efectos de diseño y habitabilidad.

El presente Decreto revisa y actualiza las normas de diseño en edificios destinados a viviendas y dispone la obligatoriedad de adaptación de los instrumentos de planeamiento a los criterios establecidos en las normas.

En su virtud, de conformidad con el art. 10.2 del Estatuto de Autonomía para Asturias, a propuesta del Consejero de Fomento, previo Acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado en su reunión de fecha 25 de junio de 1998.

#### DISPONGO

##### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

El presente Decreto tiene por objeto aprobar las Normas de Diseño contenidas en el anexo, aplicables en el territorio del Principado de Asturias a los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección oficial, así como a los proyectos de rehabilitación en todo aquello que sea compatible con la conservación del entorno arquitectónico histórico.

##### **Artículo 2. Instrumentos de ordenación urbanística.**

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar el contenido de las normas del presente Decreto, a los efectos de Diseño y habitabilidad. Dicha incorporación condicionará la aprobación de los mismos por el órgano competente del Principado de Asturias.

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento que los desarrollem, que dispongan de aprobación definitiva a la entrada en vigor del presente Decreto, se adaptarán a las determinaciones y criterios

mínimos en él establecidos en el plazo de un año. En tanto esta adaptación tenga lugar, en los casos en los que exista contradicción entre lo establecido en el presente Decreto y los instrumentos de planeamiento prevalecerá lo previsto en la presente disposición.

**Artículo 3. Licencias municipales.**

Para la obtención de la licencia municipal de obras y de primera utilización, se requerirá que el proyecto y su ejecución cumplan las exigencias del presente Decreto, correspondiendo a los servicios técnicos locales el control efectivo de dicho cumplimiento.

**Artículo 4. Cédula de habitabilidad.**

1. La Consejería de Fomento expedirá la Cédula de Habitabilidad de primera ocupación a las viviendas, previa comprobación de la concesión de las licencias municipales a que se refiere el artículo 3, en los términos establecidos en la normativa vigente reguladora del régimen jurídico de dicho documento.

2. Los servicios técnicos de la Consejería de Fomento realizarán cuantas inspecciones consideren necesarias en orden a la comprobación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Las inspecciones podrán efectuarse tanto con carácter previo a la concesión como durante el período de vigencia de la Cédula de Habitabilidad.

**Artículo 5. Accesibilidad y Supresión de Barreras.**

Las Normas de Diseño aplicables en el Principado de Asturias a los edificios de viviendas, tanto libres como de protección oficial, que se acompañan como anexo, estarán supeditadas en todo caso a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (Boletín Oficial del Principado de Asturias, 19-04-1995) y a la normativa sectorial que la complementa.

**Disposición transitoria única.**

Las obras para las que, a la entrada en vigor del presente Decreto se haya solicitado licencia ante el correspondiente Ayuntamiento, o calificación provisional ante la Consejería de Fomento, se regirán a efectos de diseño por la normativa vigente en el momento de la solicitud.

**Disposición derogatoria única.**

Queda derogado el Decreto 62/94, de 28 de julio, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango, emanadas de los órganos del Principado de Asturias, se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

**Disposición final única.**

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

**ANEXO**

**Normas de diseño en edificios destinados a viviendas**

**CAPÍTULO I. El edificio.**

1.1 Expresión arquitectónica.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna, ha de ser un propósito inmediato del Proyecto Arquitectónico, que ineludiblemente, se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

- a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.
- b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.
- c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior.
- d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las cornisas de coronación.
- e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

### 1.2 Magnitud e implantación.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

### 1.3 Tratamiento de los espacios exteriores.

#### 1.3.1 Parcela.

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente –dentro de un proyecto integrado– las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

#### 1.3.2 Accesos peatonales.

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela tendrán como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

#### 1.3.3 Accesos rodados.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

### 1.4 Configuración.

#### 1.4.1 Patios.

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una transparencia nominal del 90%, y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

##### A) Patios de manzana.

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas interiores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia en cada caso de la Normativa Municipal.

### B) Patios de parcela.

Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

#### B1.–Patios interiores:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio o área de la vivienda.

#### B2.–Patios exteriores o abiertos:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 m.

#### B3.–Patios ingleses:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

#### Parámetros de patios:

N= N.º de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta más baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas.

A estos efectos, computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura medida sobre el último forjado sea superior a 1,50 m.

L= Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su paramento opuesto.

D= Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A= Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

F= Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano más alejado de ésta.

#### Dimensionado de patios:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

N.º de plantas	Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias	Con luces a cocinas	Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)
3 Plantas	2 m.	3 m.	3 m.
4 Plantas	2 m.	3 m.	4 m.
5 Plantas	2 m.	3 m.	5 m.
6 Plantas o más	2 m.	3 m.	6 m.

De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

#### Patios interiores:

Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias:

Dimensión mínima:  $D \geq 2$  m.

Con luces a cocinas y dormitorios:

Dimensión mínima:  $D \geq 3$  m.

#### Patios exteriores o abiertos:

Abertura o frente:  $A \geq 3$  m.

Fondo:  $F \leq A$

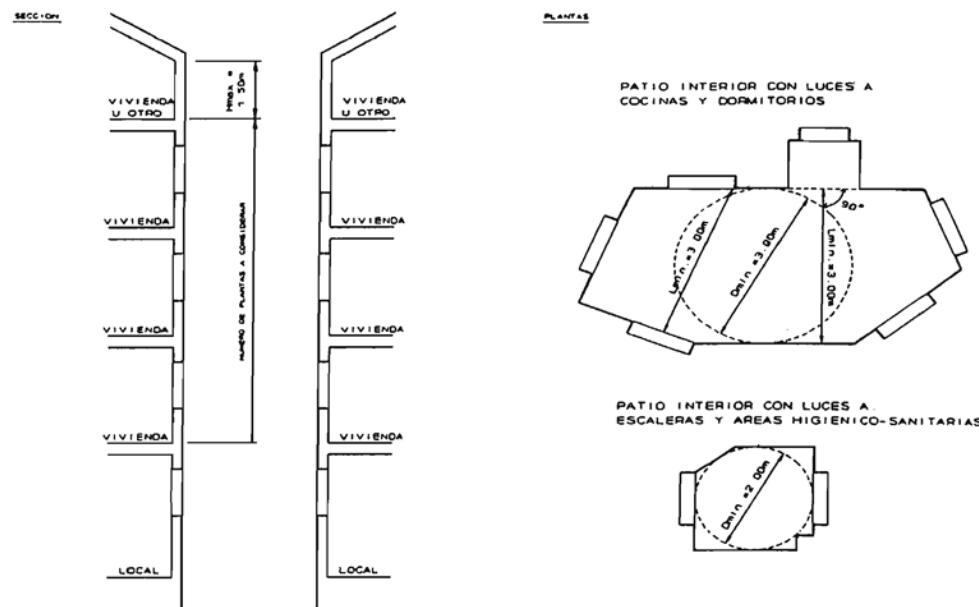
Patios ingleses:

Abertura o frente:  $A \geq 3$  m.

Fondo:  $F \leq A$

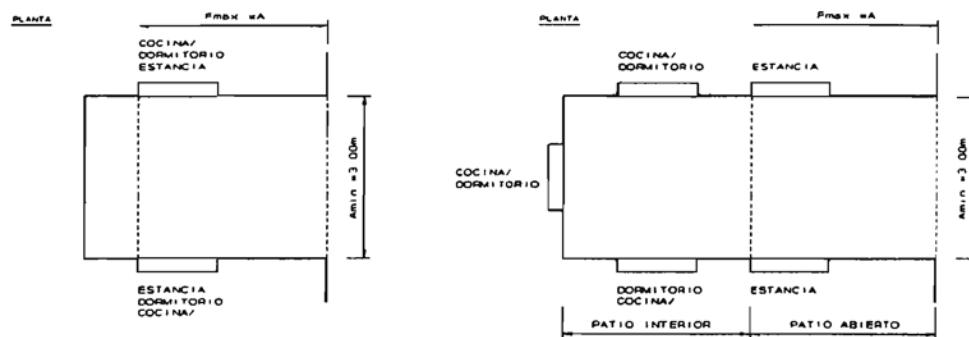
#### 1.4.1.B1 Esquemas de dimensionado de patios interiores

##### 1.4.1.B1. Esquemas de dimensionado de patios interiores



#### 1.4.1.B2. Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos

##### 1.4.1.B2. Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos



#### 1.4.2 Retranqueos y retiros.

Retranqueos:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

Retiros:

Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

Dimensionado de retranqueos y retiros:

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Fondo:  $F \leq 1,5$  m. Medido desde la alineación del cerramiento o fachada, hasta el elemento de cierre que contenga huecos de iluminación.

Abertura:  $A \geq F$ .

$A \geq 2$  m. Si se cuenta con ventanas laterales.

#### 1.4.2 Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros

##### 1.4.2 Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros



#### 1.4.3 Voladizos.

Son las superficies cerradas o abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela, bajo la forma de cuerpo volado, que podrán ser transferidas dentro del mismo edificio, según las condiciones que en cada caso regule la Normativa Municipal.

#### 1.4.4 Protecciones.

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos 100 Kp/ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m.)	Altura mínima de protección (en m.)	Diámetro máx. De sus huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16
Mayor de 2,90	0,95	0,12

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m., se dispondrá en todo caso un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que éstos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m. de altura.

#### 1.5 Áreas comunitarias.

##### 1.5.1 Portal.

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

Dimensionado del portal:

Embocadura:

- Ancho mínimo: 1,50 m.
- Luz mínima de acceso (ancho): 1,10 m.
- Altura mínima: 2,20 m.

Ámbito interior del portal:

- Ancho mínimo (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Longitud mínima (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Áreas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

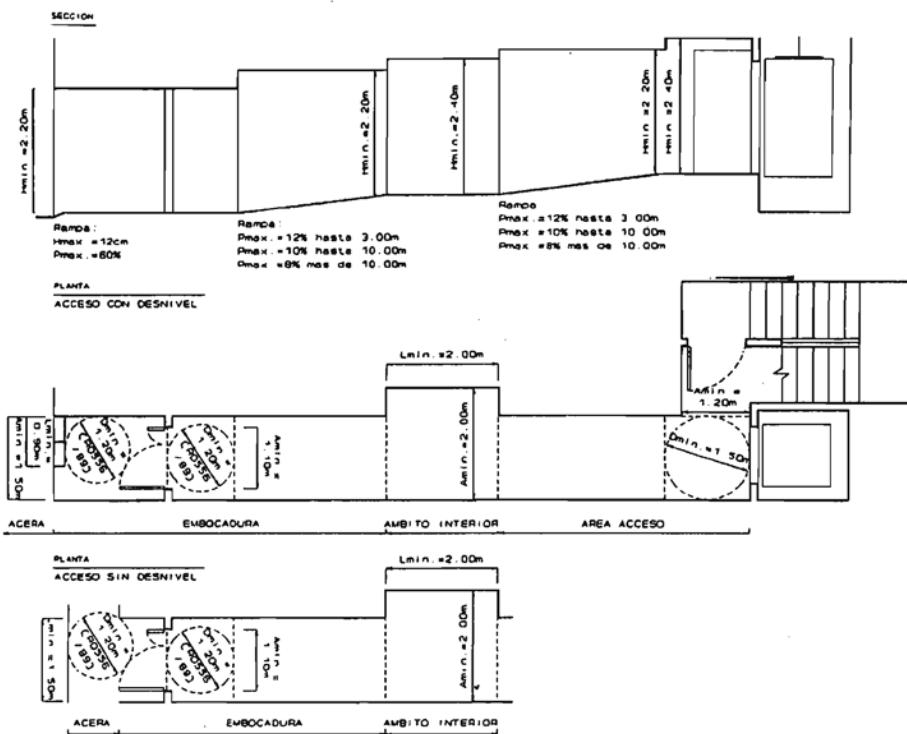
- Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Este área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

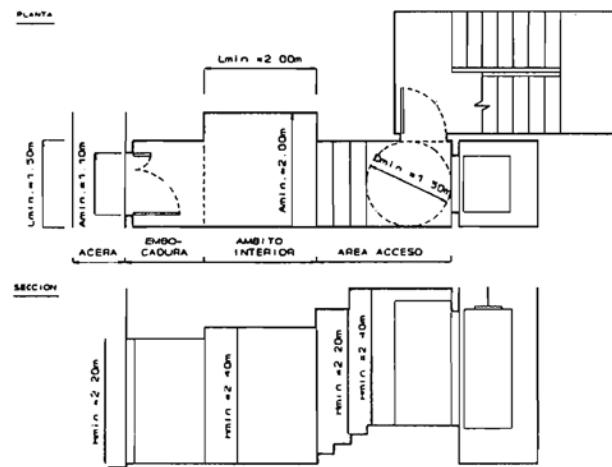
1.5.1 Esquemas de dimensionado del portal

1.5.1.1. Esquemas de dimensionado del portal

PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL EXTERIOR (NBE-CPI-96 EVACUACION SUPERIOR A 100 PERSONAS)  
EDIFICIO CON OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD 556/89 LEY 5/95 NUEVE O MAS VIVIENDAS)



PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL INTERIOR (NBE-CPI-96 EVACUACION NO SUPERIOR A 100 PERSONAS)  
EDIFICIO SIN OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD 556/89 LEY 5/95 MENOS DE 9 VIVIENDAS)



1.5.2 Escaleras.

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%.  
Se distinguen dos situaciones:

- A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.
- B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

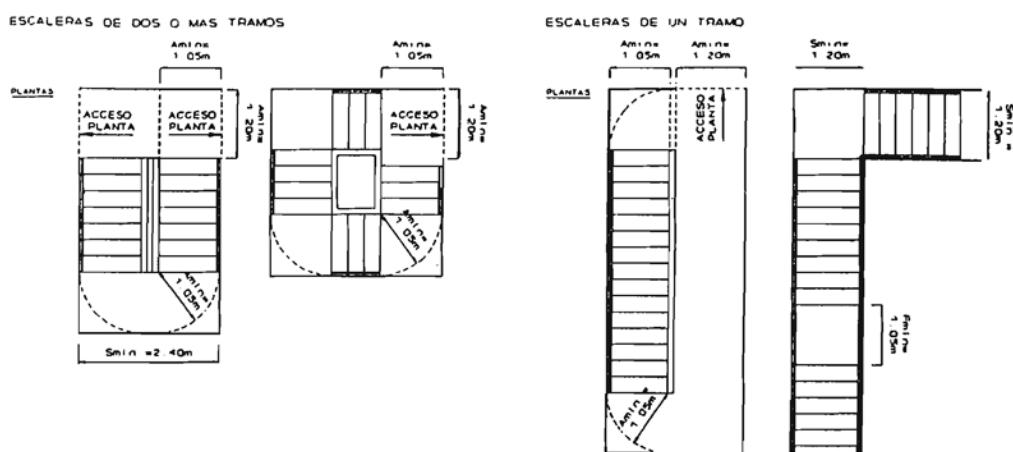
Dimensionado de las escaleras:

Situación A:

– Ancho libre mínimo entre paramentos:	para un tramo	1,20 m.
	para dos tramos	2,40 m.
– Ancho útil mínimo de peldaños:		1,05 m.
– Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución):	Igual al ancho útil mínimo del peldaño.	
– Dimensiones libres de mesetas y rellanos (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución):		1,20 m.

### 1.5.2 Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A

#### 1.5.2. Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A



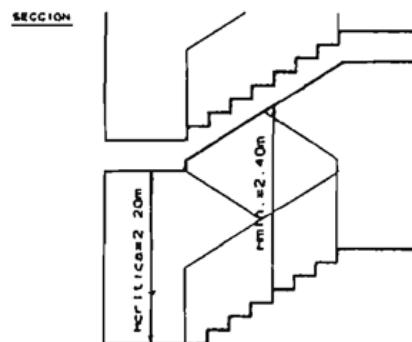
Situación B:

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m., admitiéndose una altura crítica de 2,20 m. aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

### 1.5.2 Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.

#### 1.5.2. Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.



Iluminación de las escaleras:

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m<sup>2</sup>. en cada planta.

Así mismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos translúcidos incorporados a la cubierta, de transparencia nominal superior al 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.

- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central: 1,00 m<sup>2</sup>.

Superficie aberturas laterales: 1,20 m<sup>2</sup>.

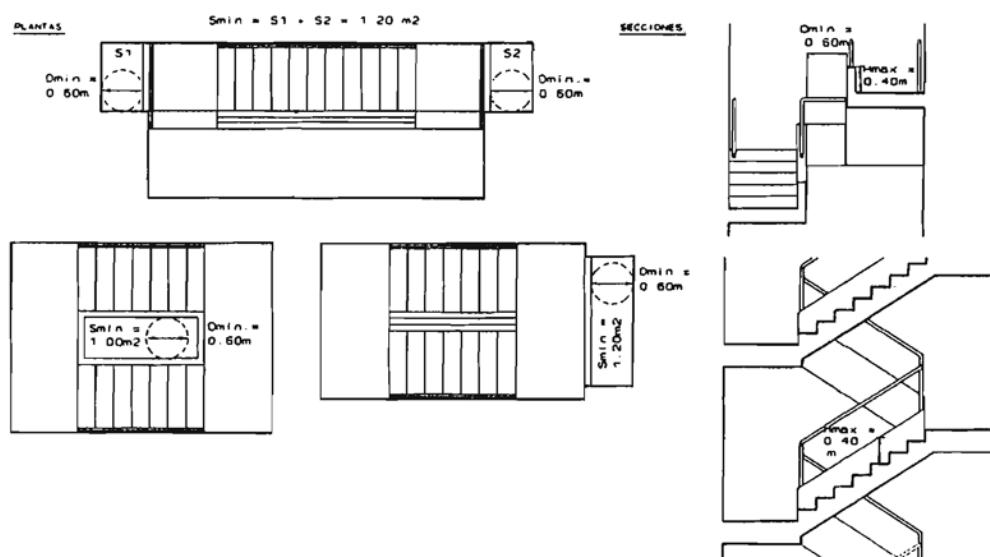
Diámetro círculo inscrito: 0,60 m.

- La superficie de los elementos cenitales translúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.

- Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm. de altura media sobre cada peldaño.

#### 1.5.2 Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B.

##### 1.5.2. Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B



#### Ventilación de las escaleras:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

#### 1.5.3 Pasillos.

Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

Dimensionado:

Ancho libre mínimo del pasillo: 1,20 m.

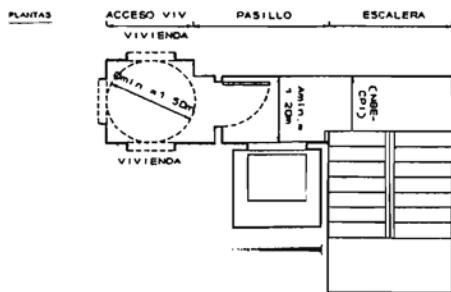
## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda: 1,50 m.  
Altura mínima: 2,20 m.

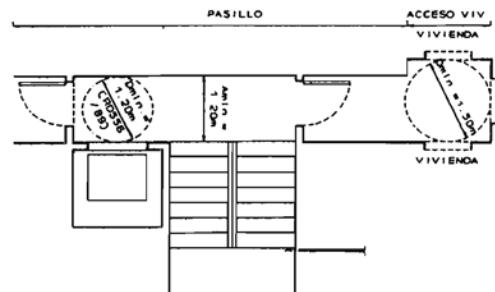
## 1.5.3 Esquema de dimensionamiento de pasillos.

1.5.3 Esquema de dimensionamiento de pasillos

INSTALACION/ PREVISION DE ASCENSOR NO OBLIGATORIA  
C.R.D. 556/89 LEY 5/95 MENOS DE NUEVE VIVIENDAS)



INSTALACION/ PREVISION DE ASCENSOR OBLIGATORIA  
C.R.D. 556/89 LEY 5/95 NUEVE O MAS VIVIENDAS)



## 1.5.4 Dotaciones comunitarias.

## Recintos para equipos de medida de instalaciones.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

## Recintos para almacenamiento de residuos sólidos.

Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

## Ascensores.

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, excede de 10,75 m., con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

**CAPÍTULO II. La vivienda.**

## 2.1 Definiciones.

**Vivienda:** Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste uso sea dominante.

## Superficies:

**SC superficie construida:** Área, en m<sup>2</sup>, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etc.

**SU superficie útil:** Área resultante de deducir a la superficie construida, SC, las siguientes:

- a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.
- b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm<sup>2</sup>. en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará –a efectos económico/jurídicos–, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m<sup>2</sup>.

STC superficie total construida: Suma de la superficie construida de un recinto, más la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

Áreas de convivencia: Áreas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias y comedores.

Áreas de privacidad: Áreas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

Áreas complementarias: Áreas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

Dimensión crítica: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

### 2.2 Condiciones de habitabilidad.

#### 2.2.1 Higiénico-sanitarias.

A) Servicios higiénicos: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

Lavabo.

Baño o ducha.

Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) Área de cocina: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático –tipo Shunt o equivalente–, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

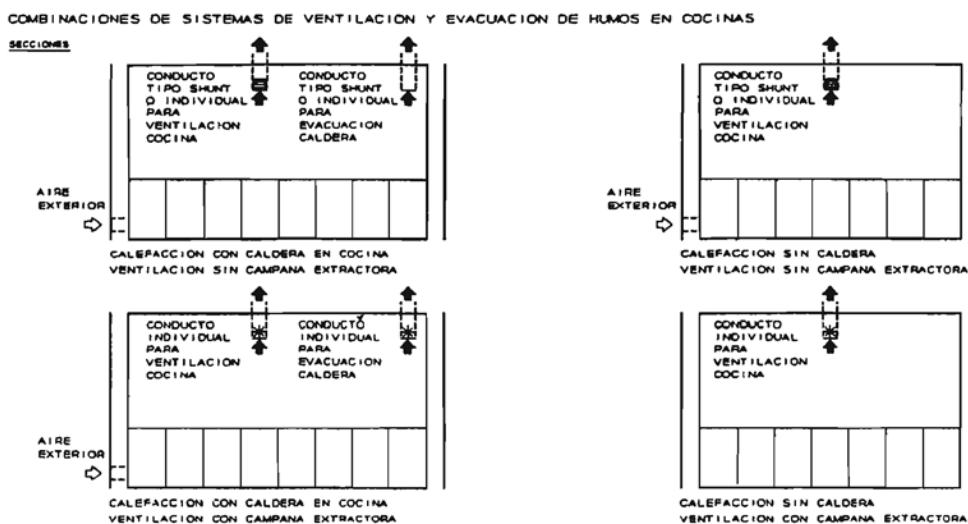
c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior ≥ 175 cm<sup>2</sup>.

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

## 2.2.1.B Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas

## 2.2.1.B Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas



C) Dotaciones mínimas: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.
- Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) Tendedero: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

- 1) Abierto a patios interiores de parcela.
- 2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.
- 3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.
- 4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.
- 5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendedero en fachada exterior, cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área de Tendedero en los siguientes casos:

- 1) En vivienda de programa mínimo.
- 2) En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.
- 3) Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario secador, etc.) cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de Proyecto.

## 2.2.2 Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.
- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.
- Desde patios de manzana, cuando lo permitan la Ordenanzas.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

#### Dimensiones:

**Superficie de Iluminación:** Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos. Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

**Área Iluminada:** Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco [5] veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.
- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a tres [3] veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.
- Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho [8] veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez [10] veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán como mínimo una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.3 Ventilación.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también como mínimo 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

#### 2.3 Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 m<sup>2</sup>.

#### 2.4 Disposición funcional.

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

- b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos. Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.
- c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras. Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.
- d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm., que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

## 2.5 Parámetros dimensionales.

## 2.5.1 Genéricos de vivienda.

SU: Superficie útil mínima, en m<sup>2</sup>.

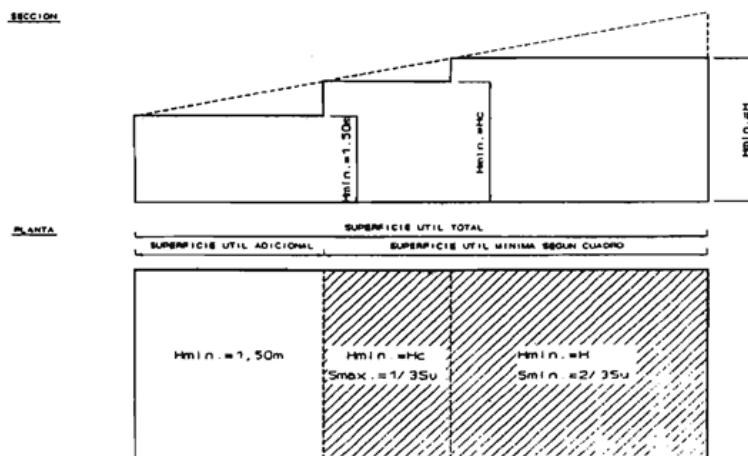
D: Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

O: Diámetro inscribible mínimo.

H: Altura libre mínima de la SU.

Hc: Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

## 2.5.1 Esquema de superficies útiles por alturas

2.5.1. Esquema de superficies útiles por alturas

**Usos compartidos:** La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

Áreas y usos		SU	D	O	H	Hc
ÁREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE.	12,00	1,6	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA.	10,00	"	"	"	"
ÁREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE.	6,00	1,6	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA.	4,00	"	"	"	"
ÁREA DE COCINA	INDEPENDIENTE.	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA.	4,00	1,5	1,5	"	"
DORMITORIO COMPARTIDO	DOBLE.	9,00	1,6	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL.	6,00	1,6	1,6	"	"
	INDIVIDUAL.	5,00	1,6	1,6	"	"
ÁREAS HIGIÉNICAS COMPARTIDAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80
	INODORO+APARATO.	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO+BAÑO.	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS.	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO= 4 APARATOS.	3,00	-	0,7	"	"
	ÁREA HASTA 2 AP.	1,60	-	0,7	"	2,10

Áreas y usos		SU	D	O	H	Hc
ÁREAS COMPLEMENTARIAS TENEDERO	VESTÍBULO.	–	–	1,1	2,30	2,10
	DISTRIBUIDORES.	–	–	1,0	“	“
	PASILLOS.	–	0,9	–	“	“
	INDIVIDUAL.	2,00	–	0,8	“	1,80
VIVIENDA MÍNIMA	COMPARTIDO.	2,00	–	0,6	“	“
		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

### 2.5.2 superficies máximas de viviendas VPP y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

Tipología	N.º aseos	Su. Máx.
VIVIENDA MÍNIMA	1	50,00
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS	1	70,00
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS	1	90,00
VIVIENDA DE $\geq$ 4 DORMITORIOS	2	90,00

## CAPÍTULO III. Áreas complementarias.

### 3.1 Trasteros.

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de Trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

### 3.2 Garajes colectivos.

Ámbito.—Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y los Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

#### 3.2.1 Área de acceso.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este Área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del Área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Área de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

Dimensiones del área de acceso:

Ancho mínimo: Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

- Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m.:  $\geq 3$  m.
- Desde vías de ancho menor a 15 m.:  $\geq 4$  m.

Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único:  $\geq 5$  m.

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público:  $\geq 4,50$  m.

Altura mínima: General del ámbito:  $\geq 2,30$  m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU:  $\geq 2,10$  m.

Pendiente: Máxima pendiente admisible: 5%

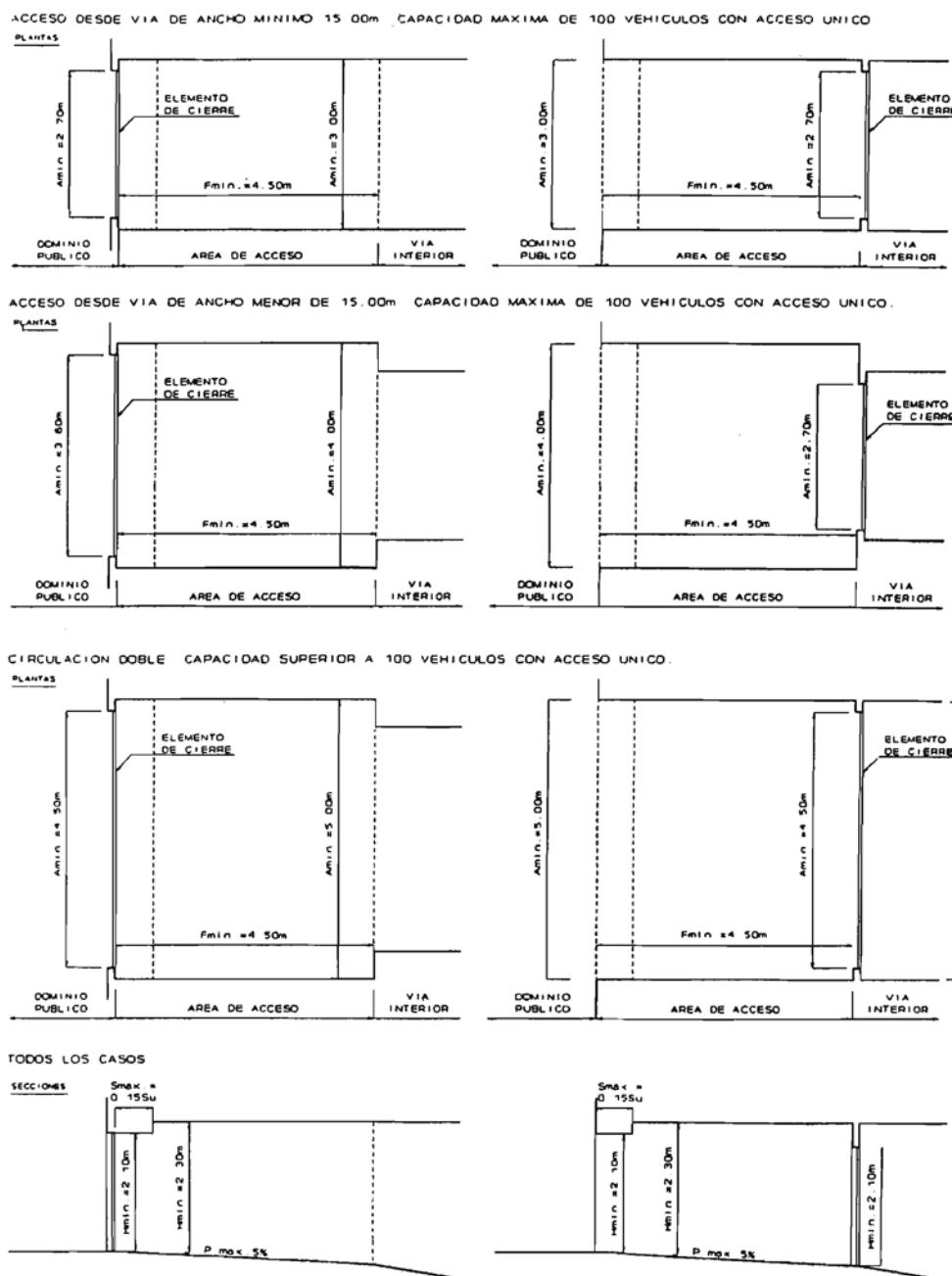
Elementos de cierre:

Ancho mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.

Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta.

### 3.2.1 Esquemas de dimensiones del área de acceso

#### 3.2.1 Esquemas de dimensiones del área de acceso



### 3.2.2 Vías de circulación y distribución.

## § 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

La comunicación entre el Área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones de las vías:

a) Vías o rampas de circulación:

Pendientes:

En tramos rectos:  $\leq 18\%$

En tramos curvos, sobre el eje de la vía,  $\leq 14\%$

Anchura:

Mínima  $\geq 3$  m.

Para más de 100 vehículos y acceso único,  $\geq 5$  m.

Radio de giro: Medido en el eje de un carril de 3 m.  $\geq 5,50$  m.

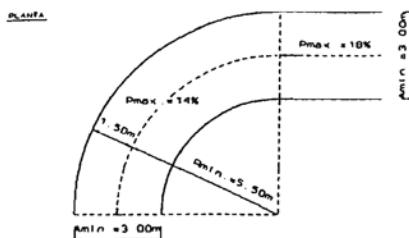
Altura libre: Medida en vertical.  $\geq 2,30$  m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU.  $\geq 2,10$  m

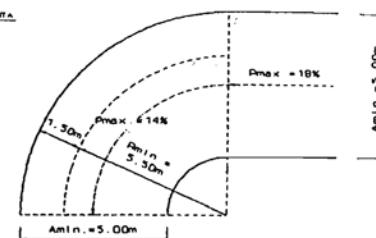
### 3.2.2.a Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación

#### 3.2.2.a Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación

CAPACIDAD MAXIMA DE 100 VEHICULOS Y ACCESO UNICO  
CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS Y VARIOS ACCESOS



CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS Y ACCESO UNICO



b) Vías de distribución y reparto:

Anchura:

Con aparcamientos en batería, perpendiculares:  $\geq 4,50$  m.

Con aparcamientos en cordón, o ángulo  $\leq 45^{\circ}$ :  $\geq 3,00$  m.

Sin acceso a plazas:  $\geq 3,00$  m.

Anchura crítica: Sólo si se motiva por elementos constructivos, con ocupación <20% de la longitud del tramo y nunca superando los 2 m, se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de la vía:  $\leq$  al 10%.

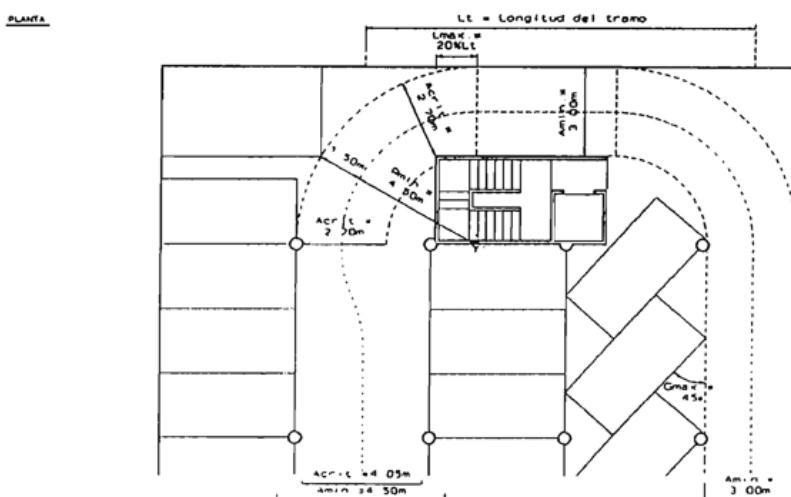
Radio de giro: Medido en el eje de la vía de 3 m:  $\geq 4,50$  m.

Altura libre: Medida en vertical:  $\geq 2,30$  m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU:  $\geq 2,10$  m.

Pendiente máxima: 5%.

## 3.2.2.b Esquemas de dimensiones de vías de distribución y reparto

3.2.2.b Esquemas de dimensiones de vías de distribución y reparto

## 3.2.3 Áreas de aparcamiento.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Longitud: De cada plaza:  $\geq 4,50$  m.

Ancho: De cada plaza:  $\geq 2,20$  m.

Ancho crítico: En menos del 10% de su longitud:  $\geq 2,00$  m.

Altura: Del área de aparcamientos:  $\geq 2,30$  m.

Altura crítica: En menos del 20% de su superficie:  $\geq 2,00$  m.

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

Longitud: De cada plaza:  $\geq 5,00$  m.

Ancho: De cada plaza:  $\geq 2,50$  m.

Ancho crítico: En menos del 10% de su longitud:  $\geq 2,20$  m.

Altura: Del área de aparcamientos:  $\geq 2,30$  m.

Altura crítica: En menos del 20% de su superficie:  $\geq 2,00$  m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley –vigente en su momento– sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

## 3.2.4 Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

## 3.2.5 Dotaciones e instalaciones.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades

§ 7 Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas

---

Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

a) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

b) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- Cuando la situación en planta de la salida de ventilación diste menos de 10 m. a las alineaciones de fachada del propio edificio, o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbre o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m. a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m., no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m., medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.
- En cualquier caso, la cota de salida al exterior será como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno u elemento horizontal sobre el que aparezca.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 8

Decreto 40/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 108, de 10 de mayo de 2007  
Última modificación: 3 de octubre de 2009  
Referencia: BOPA-a-2007-90255

---

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.3 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Asimismo, el artículo 11.8 de la citada Ley confiere al Principado de Asturias la competencia de desarrollo legislativo y de ejecución en materia de defensa del consumidor y del usuario. Así la Ley 11/2002, de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, establece en su artículo 15 que las administraciones públicas del Principado de Asturias con competencia en materia de defensa de los consumidores y usuarios adoptarán las medidas apropiadas para garantizar que los productos, bienes y servicios puestos a disposición de los consumidores incorporen, lleven consigo o permitan una información objetiva, veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales, origen, identidad, materiales o materias primas de los mismos.

Por otro lado el artículo 17 de la antes citada Ley regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción, detallando la documentación que el vendedor ha de facilitar al adquirente.

Son estas competencias asumidas los títulos jurídicos que habilitan al Gobierno del Principado de Asturias para desarrollar este Decreto que regula la elaboración del Libro de la Vivienda.

A lo anterior es preciso añadir que el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece la obligatoriedad de la elaboración del Libro del Edificio, siendo el Libro de la Vivienda necesario complemento de aquél.

Se pretende, pues, poner a disposición de los adquirentes toda la información necesaria en un soporte ordenado y completo que garantice el ejercicio de sus derechos y obligaciones estableciendo un modelo de aplicación en el Principado de Asturias. Este modelo se denominará «Libro de la Vivienda» a efectos de su más clara identificación.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de abril de 2007,

DISPONGO

**Artículo 1. Objeto.**

El presente Decreto tiene por objeto regular el denominado «Libro de la Vivienda», que será el conjunto de documentos que el promotor o propietario está obligado a proporcionar al adquirente, consumidor o usuario de cada vivienda salvo en el supuesto de viviendas unifamiliares.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El Libro de la Vivienda, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todas las edificaciones de carácter permanente, con la salvedad recogida en el artículo anterior, públicas o privadas, que tengan la consideración de vivienda y se ubiquen en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

**Artículo 3. Contenido.**

El contenido del Libro de la Vivienda para Asturias, que se detalla en el anexo I, se habrá de estructurar en los apartados siguientes:

a) Documentación básica de la vivienda, donde se incluyan:

1. El índice de contenidos del propio Libro.
2. Los datos identificativos de la vivienda.
3. El acta de recepción del Libro.
4. Los datos sobre el régimen jurídico de la vivienda.

b) Documentación relativa a la construcción, donde conste la siguiente documentación:

1. Relación identificativa de los agentes intervenientes en las partes privativas de la vivienda.
2. Garantías de fabricantes y suministradores de las partes privativas de la vivienda.
3. Certificados de instalaciones.
4. En su caso, calificación energética de la vivienda, o cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas que demande la normativa vigente en cada momento, sea obligada o voluntaria.
5. Cédula de habitabilidad de primera o segunda ocupación según proceda.

c) Documentación relativa al uso, mantenimiento y conservación, que contemple:

1. Instrucciones generales de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda.
2. Instrucciones particulares de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda.
3. Programa de mantenimiento e inspección de sus instalaciones.
4. Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en la vivienda.

Estos tres apartados deberán complementarse con los anexos necesarios que el promotor considere en función de las características de la vivienda, como pudieran ser textos legales o normativos que afecten a la misma y que convenga destacar para una información adecuada al usuario.

El Libro de la Vivienda contendrá, asimismo, en un anexo, los planos a escala de la vivienda, y los que identifiquen el trazado de las instalaciones que discuran ocultas, debidamente visados.

**Artículo 4. Modelo.**

El modelo oficial del Libro de la Vivienda será el establecido en el anexo I de este Decreto, debiendo completarse, en su caso, con las exigencias que contemple la normativa vigente en el momento de la ejecución de la vivienda.

**Artículo 5. Actuaciones previas a la entrega del Libro de la Vivienda.**

Corresponderá al transmitente confeccionar el Libro de la Vivienda con la documentación propia y la que aporten los demás agentes de la edificación, según sus competencias y

obligaciones, debiendo formalizar su contenido de acuerdo al contenido y modelo definido en este Decreto y en las normas del mismo.

**Artículo 6. Entrega del Libro de la Vivienda.**

1. La persona que transmita la vivienda estará obligada a entregar el Libro de la Vivienda a la adquirente de la misma en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. El formato específico se determinará mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, quienes reciban el Libro podrán solicitar que les sea entregado en papel.

2. Al formalizarse la entrega del Libro, se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega, así como la declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro y la otra servirá a la persona que transmite la Vivienda como justificante de la entrega.

**Artículo 7. Diligencia administrativa.**

1. La persona que transmita la vivienda, antes de su entrega a la persona que la adquiera, deberá presentar un ejemplar del Libro de la Vivienda ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y de las normas dictadas en su desarrollo, y expedirá la oportuna diligencia en este sentido, que se unirá al Libro de la Vivienda, en documento portátil o papel, en su caso.

2. El Principado de Asturias podrá convenir con los colegios profesionales implicados que esta diligencia sea realizada por los mismos.

**Artículo 8. Obligaciones del receptor del Libro de la Vivienda.**

El destinatario del Libro de la Vivienda tendrá la obligación de recibirlo y el deber de custodiarlo, conservar su contenido, incorporar la documentación que se genere posteriormente y transmitirlo, en su caso, a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

**Artículo 9. Acceso al Libro de la Vivienda.**

El Libro de la Vivienda estará a disposición de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias, pudiendo exigirse copias de todo o parte del contenido del Libro de la Vivienda a costa del solicitante.

**Disposición transitoria.**

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas viviendas para las que hayan sido solicitadas licencias de uso con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

**Disposición final primera. Facultad de desarrollo.**

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

**Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

---

**ANEXO I**

**A1**

**INDICE DE CONTENIDOS  
DEL LIBRO DE LA VIVIENDA**

**A.- DOCUMENTACION BASICA**

- A.1 - INDICE DE CONTENIDOS DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"
- A.2 - DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA VIVIENDA
- A.3 - ACTA DE RECEPCION DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"
- A.4 - COPIA DEL/LAS ACTA/S DE RECEPCION DE LA OBRA
- A.5 - COPIA DE POLIZAS DE SEGUROS OBLIGATORIOS (\*)
- A.6 - COPIA DE OTRAS POLIZAS DE SEGUROS
- A.7 - DATOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS

**B.- DOCUMENTACION RELATIVA A LA CONSTRUCCION**

- B.1 - PROYECTO FINAL DEL EDIFICIO
- B.2 - COPIA DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS
- B.3 - COPIA DEL CERTIFICADO FINAL DE OBRA
- B.4 - HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA
- B.5 - RELACION IDENTIFICATIVA DE LOS AGENTES INTERVINIENTES
- B.6 - GARANTIAS DE FABRICANTES Y SUMINISTRADORES
- B.7 - CERTIFICADOS DE LAS INSTALACIONES
- B.8 - CALIFICACION ENERGETICA DE LA VIVIENDA
- B.9 - OTROS

**C.- DOCUMENTACION RELATIVA AL USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACION**

- C.1 - INSTRUCCIONES GENERALES DE USO Y MANTENIMIENTO
- C.2 - INSTRUCCIONES PARTICULARES DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA
- C.3 - MANTENIMIENTO E INSPECCION DE LAS INSTALACIONES
- C.4 - REGISTRO DE INCIDENCIAS Y REFORMAS

**ANEXOS**

- I - PLANOS DE INSTALACIONES DE LA VIVIENDA
- N - NORMATIVA
- V - INSTRUCCIONES PARA CONFECIONAR LA DOCUMENTACION DE LAS VIVIENDAS

**OBSERVACIONES:**

NOTAS: Los documentos señalados en la columna izquierda se incluyen en el "Libro de la Vivienda" en el momento de su entrega a la Propiedad por parte del Promotor.  
Los apartados difuminados en gris están deshabilitados porque corresponden al "Libro del Edificio" y deben ser cumplimentados en su propia sección.  
(\*) Se especificará qué polizas se incluyen en el momento de la entrega del Libro

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

---

**A<sub>2</sub>**

**DATOS IDENTIFICATIVOS  
DE LA VIVIENDA**

**NOMBRE O DESCRIPCION DEL EDIFICIO**

**NOMBRE O DESCRIPCION DE LA VIVIENDA**

Vivienda tipo:

Planta:

**EMPLAZAMIENTO**

Vía o plaza pública:

Nº:

Barrio o urbanización:

Población:

D.P.

Municipio:

Provincia:

Comunidad Autónoma:

Referencia catastral:

**EL PROMOTOR**

Nombre o razón social:

CIF / NIF:

Domicilio:

Población:

D.P.

Municipio:

Provincia:

**FECHAS DE CONSTRUCCION**

Fecha del inicio de la obra:

Fecha del final de la obra:

**FOTOGRAFIA REPRESENTATIVA DEL EDIFICIO**

**OBSERVACIONES:**

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

---

<b>A<sub>3</sub></b>
<b>ACTA DE RECEPCION</b>
<b>DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"</b>

En la fecha de hoy se hace entrega del "Libro de la Vivienda" correspondiente a:

**DATOS DE LA VIVIENDA**

Nombre o descripción del Edificio:

Vía o plaza pública: N°:

Barrio o urbanización:

Vivienda tipo: Planta:

Población: D.P.

Municipio: Provincia:

Libro cuya elaboración ha sido encargada por:

**EL PROMOTOR**

Nombre o razón social: CIF / NIF:

Domicilio:

Población: D.P.:

Municipio: Provincia:

Y que es recibido por:

**EL RECEPTOR DEL "LIBRO DE LA VIVIENDA"**

Nombre o razón social: NIF / CIF:

Domicilio:

Población: D.P.:

Municipio: Provincia:

**OBSERVACIONES:**

El Libro contiene la documentación señalada en el apartado A.1.

En a de de

El Promotor

El receptor

Fdo. :

En calidad de:

Fdo. :

En calidad de:

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

---

**A<sub>7</sub>**

**DATOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS DE LA VIVIENDA**

**NOMBRE O DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA**

Vivienda tipo: \_\_\_\_\_ Planta: \_\_\_\_\_

**DATOS NOTARIALES**

Notario: \_\_\_\_\_ N° de Protocolo: \_\_\_\_\_

Fecha de la Escritura: \_\_\_\_\_ N° de Archivo: \_\_\_\_\_

Nº Finca: \_\_\_\_\_ Tomo: \_\_\_\_\_ Libro: \_\_\_\_\_

Hoja: \_\_\_\_\_

**REGIMEN DE PROPIEDAD**

Vertical       Horizontal       Multipropiedad

**ESCRITURA DE DIVISION HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD**

Notario: \_\_\_\_\_ N° de Protocolo: \_\_\_\_\_

Fecha de la Escritura: \_\_\_\_\_ Archivo N°: \_\_\_\_\_

**B<sub>5</sub>**

**RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE LOS AGENTES QUE HAN  
INTERVENIDO EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA**

**PROMOTOR**

Nombre o razón social: \_\_\_\_\_

C.I.F. / N.I.F.: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Población: \_\_\_\_\_

D.P.: \_\_\_\_\_

Provincia: \_\_\_\_\_

**PROYECTISTA/S**

Nombre/s del/os autor/es del Proyecto

Titulación

Nº de colegiación

**PROYECTOS PARCIALES REDACTADOS POR TECNICOS DISTINTOS**

Descripción del proyecto

Nombre del autor

Titulación

Nº de colegiación

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

---

**PROYECTOS PARCIALES REDACTADOS POR TECNICOS DISTINTOS**

Descripción del proyecto      Nombre del autor      Titulación      Nº de colegiación

**CONSTRUCTOR**

Nombre o razón social:

N.I.F.:

Domicilio:

Población:

D.P.:

Provincia:

**EMPRESAS SUBCONTRATISTAS E INDUSTRIALES INSTALADORES**

Instalación o sistema      Empresa / Profesional      C.I.F. / N.I.F.

**DIRECTOR/ES DE OBRA**

Nombre      Titulación      Nº de colegiación

**DIRECTOR/ES DE LA EJECUCION DE LA OBRA**

Nombre      Titulación      Nº de colegiación

**ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD**

Tipo de control      Empresa:      C.I.F.      Domicilio      Población

**SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS**

Producto      Empresa      C.I.F.      Domicilio      Población

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

**C<sub>2</sub>**

#### INSTRUCCIONES PARTICULARES DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

##### INSTALACIONES TERMICAS

##### DATOS

Las instalaciones térmicas están destinadas a atender la demanda de acústicas, y una dotación de agua caliente sanitaria que sean aceptables para el ser bienestar térmico e higiene (obtención de un ambiente interior, térmico, de calidad de aire y de condiciones humano durante el desarrollo de sus actividades) a través de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (ACS).

<b>OBJETO</b>	<input type="checkbox"/> Calefacción Individual	<input type="checkbox"/> ACS Individual	<input type="checkbox"/> Climatización Individual
	<input type="checkbox"/> Calefacción Central	<input type="checkbox"/> ACS Central	<input type="checkbox"/> Climatización Central
<b>POTENCIA (kW)</b>			
<b>FUENTES DE ENERGIA</b>	<input type="checkbox"/> Carbón o Biomasa	<input type="checkbox"/> Carbón o Biomasa	<input type="checkbox"/> Carbón o Biomasa
	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gas
	<input type="checkbox"/> Gasóleo	<input type="checkbox"/> Gasóleo	<input type="checkbox"/> Gasóleo
	<input type="checkbox"/> Electricidad	<input type="checkbox"/> Electricidad	<input type="checkbox"/> Electricidad
	<input type="checkbox"/> Solar Térmica	<input type="checkbox"/> Solar Térmica	<input type="checkbox"/> Solar Térmica

##### EMPRESA INSTALADORA

Nombre: \_\_\_\_\_ Carné: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

CP: \_\_\_\_\_ Población: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

##### ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias.

Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo. C/ Santa Susana, 20-2º. 33007 Oviedo. Tel: 985108300.

##### DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE CADA INSTALACION

- Memoria descriptiva e información gráfica con indicación del recorrido de las canalizaciones de la instalación realmente ejecutada (no exigible en instalaciones de calefacción con  $P \leq 5\text{kW}$  ni en ACS con calentadores instantáneos, acumuladores o termos eléctricos de  $P \leq 70\text{kW}$ ).  
Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).
- Manuales con instrucciones de manejo, funcionamiento y mantenimiento incluyendo, según el caso, la documentación y accesorios indicados en las ITE 04.9 Calderas, 04.10 Quemadores e ITE 04.11 Equipos de producción de frío.
- Certificado de la instalación diligenciado (excepto calefacción con  $P \leq 5\text{kW}$  y ACS con calentadores instantáneos, acumuladores o termos eléctricos de  $P \leq 70\text{kW}$ ).
- Certificados de garantía de los equipos (generadores, bombas, depósitos, etc.).
- En instalaciones con torres de refrigeración o dispositivos similares de edificios de uso colectivo, además:

Certificado de limpieza y desinfección, previo a la puesta en marcha, según el Anexo 4 del RD 909/2001 sobre prevención y control de la legionelosis.

Plan de revisión, programa de tratamiento del agua, limpieza y desinfección y ficha técnica de los productos utilizados s/ art. 7 del D. 90/2002 del P.A.

Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso).

##### OBSERVACIONES

**INSTALACIONES TERMICAS  
MANTENIMIENTO E INSPECCION**

**OPERACIONES OBLIGATORIAS**

- Realizar el mantenimiento según las instrucciones del fabricante.
- En instalaciones de ACS de edificios de uso colectivo, y en las que posean conductos de aire acondicionado, realizar las operaciones de mantenimiento preventivo de la legionelosis s/ RD 909/2001.
- Contratar el mantenimiento s/ ITE 08.1.3 con una empresa mantenedora o con mantenedores debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma.
- Custodiar durante tres años el registro de las operaciones de mantenimiento s/ ITE 08.1.4, facilitado por el mantenedor.
- En instalaciones con P(KW) > 5.000, designar un director técnico de mantenimiento, al menos con titulación de grado medio competente.
- En instalaciones de ACS de edificios de uso colectivo y en las que posean conductos de aire acondicionado, realizar las operaciones de mantenimiento preventivo de la legionelosis s/ RD 909/2001.

**OPERACIONES OBLIGATORIAS DE PREVENCION DE LA LEGIONELOSIS S/ RD 909/2001 Y D. 90/2002 DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

**En instalaciones con conductos de aire acondicionado en edificios de uso colectivo:**

- Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento externo, los programas de mantenimiento periódico establecidos en el art. 7 del RD 909/2001.
- Disponer de un registro de mantenimiento en el que se realicen las anotaciones indicadas en el art. 5 del RD 909/2001, que deberá estar siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección de las instalaciones. La gestión de éste registro podrá ser realizada por la empresa encargada del mantenimiento y desinfección.

**En instalaciones de ACS en edificios de uso colectivo:**

- Según lo indicado en INSTALACION DE SUMINISTRO DE AGUA.

**En torres de refrigeración, condensadores evaporativos y dispositivos similares:**

- Cumplimentar la ficha recogida en el anexo I del D. 90/2002 y remitirla a la Agencia Regional de Sanidad Ambiental y Consumo, en el plazo máximo de un mes desde la puesta en funcionamiento de la instalación.
- Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento, los programas de mantenimiento periódico indicados en el art. 7 y Anexo 4A del RD 909/2001, con una empresa de mantenimiento o mantenedor autorizado y los tratamientos de limpieza y desinfección indicados en el Anexo 4B del RD 909/2001, al menos, dos veces al año, tras una parada superior a un mes o tras una reparación o modificación estructural (el servicio de mantenimiento ha de estar inscrito en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguecidados o subcontratar su realización con una empresa que lo esté).
- Disponer de un registro de mantenimiento en el que figure:
- La fecha de realización de las tareas de revisión, limpieza y desinfección general, protocolo seguido, productos utilizados, dosis y tiempo de actuación y certificados de limpieza y desinfección según el modelo del Anexo II del D. 90/2002.
- Fecha de realización y especificación de cualquier otra operación de mantenimiento (limpiezas parciales, reparaciones, verificaciones, engrases) así como incidencias ocurridas en la instalación y las medidas adoptadas.
- Fecha y resultados analíticos de los diferentes análisis del agua realizados.
- Firma del responsable técnico de las tareas y del responsable de la instalación.
- Permitir el acceso a las instalaciones poniendo a su disposición toda la documentación e información requerida, a los inspectores sanitarios de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios y a los de la administración municipal con competencias en la materia.

**OTRAS OPERACIONES**

**OBSERVACIONES**

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

**INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE AGUA  
DATOS**

Instalación de suministro interior de agua fría y caliente destinada para el consumo humano, desde el punto de toma en la acometida hasta los puntos de consumo.

**OBJETO**

<b>Suministro de agua fría de:</b>	<b>Suministro de agua caliente de:</b>
<input type="checkbox"/> Red exterior	<input type="checkbox"/> Producción instantánea
<input type="checkbox"/> Pozo artesiano	<input type="checkbox"/> Producción diferida con acumulación
<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Otros

**SISTEMA DE PRESIÓN**

<input type="checkbox"/> Red con presión suficiente
<input type="checkbox"/> Presión por gravedad desde depósito elevado
<input type="checkbox"/> Grupo de presión alimentado desde 1 depósito
<input type="checkbox"/> Grupo de presión alimentado desde dos depósitos en paralelo
<input type="checkbox"/> Otros

**EMPRESA INSTALADORA**

Nombre:

Carné:

Domicilio:

CP:

Población:

Provincia:

Tel:

Tel:

Fax:

**ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE**

Principado de Asturias.

Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

Agencia Regional de Sanidad Ambiental y Consumo. C/ Santa Susana, 20-2º. 33007 Oviedo. Tel: 985108300.

**DOCUMENTACIÓN ENTREGADA AL TITULAR DE CADA INSTALACIÓN**



Memoria descriptiva y planos de la instalación realmente ejecutada.

(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).



Certificados de garantía de los equipos (bombas, depósitos, etc.).



En instalaciones de edificios de uso colectivo, certificado de limpieza y desinfección, previo a la puesta en marcha, según el Anexo 3 del RD 909/2001 sobre prevención y control de la legionelosis.



Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso).

**OBSERVACIONES**

**INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE AGUA  
MANTENIMIENTO E INSPECCION**

**OPERACIONES OBLIGATORIAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO  
DE LA LEGIONELOSIS S/ RD 909/2001**

**En todas las instalaciones de edificios de uso colectivo:**

- Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento externo, los programas de mantenimiento periódico establecidos en el artículo 7 y Anexo 3A del RD 909/2001, con una empresa de mantenimiento o mantenedor autorizado y los tratamientos de limpieza y desinfección establecidos en el Anexo 3B del RD 909/2001, al menos una vez al año, tras una parada superior a un mes, y después de una reparación o modificación estructural (para estos tratamientos, el servicio de mantenimiento ha de estar inscrito en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas o subcontratar su realización con una empresa que lo esté).
- Disponer de un registro de mantenimiento en el que se realicen las anotaciones indicadas en el artículo 5 del RD 909/2001, que deberá estar siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección de las instalaciones. La gestión de este registro podrá ser realizada por la empresa encargada del mantenimiento y desinfección.

**OTRAS OPERACIONES**

**En instalaciones de ACS de edificios de uso individual:**

- En los termos eléctricos, es recomendable mantener siempre una temperatura mínima de 60°C y no apagarlos por la noche.
- Es recomendable limpiar las cebolletas de las duchas, al menos una vez al año, sumergiéndolas en agua con lejía (10 gotas en un litro) durante treinta minutos.

**OBSERVACIONES**

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

#### INSTALACION ELECTRICA DE BAJA TENSION DATOS

La instalación eléctrica de Baja Tensión, es el conjunto de aparatos y circuitos asociados situados entre el final de la acometida hasta cada punto de utilización eléctrica, cuyas tensiones nominales sean iguales o inferiores a 1.000V para corriente alterna y 1.500V para corriente continua.

**OBJETO**  instalación de viviendas

**SUMINISTRO**

Normal:	<input type="checkbox"/>	desde red	<input type="checkbox"/>	con medios de producción propios
Complementario:	<input type="checkbox"/>	desde red	<input type="checkbox"/>	con medios de producción propios

**POTENCIA (kW)**

#### EMPRESA INSTALADORA

Nombre: CEIBT

Domicilio

CP:

Población:

Provincia:

Tel:

Tel:

Fax

#### ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Principado de Asturias.

Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

#### DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE LA INSTALACION

Proyecto de la instalación (específico redactado por otro técnico, o formando parte del proyecto de ejecución) o Memoria Técnica de Diseño (redactada por el instalador), según el caso.

(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).

- Instrucciones de uso y mantenimiento  
 Certificado de Dirección de Obra firmado por técnico competente, en su caso.  
(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).  
 Certificado de la instalación, diligenciado por el Órgano competente de la C.A.  
(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).  
 Certificado de Inspección Inicial del Organismo de Control (si procede)  
 Otros

#### OBSERVACIONES

#### INSTALACION ELECTRICA DE BAJA TENSION MANTENIMIENTO E INSPECCION

#### OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ ITC-BT-05

Contratar con un Organismo de Control Autorizado la inspección periódica cada 10 años, de:

- Instalaciones comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW.

#### OTRAS OPERACIONES

#### OBSERVACIONES

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

---

**IPCI – EXTINTORES**

**DATOS**

Instalación de protección contra incendios mediante aparatos portátiles de transporte y utilización manual que contienen un agente extintor que puede ser proyectado y dirigido sobre un fuego por la acción de una presión interna.

**OBJETO**

- Protección del garaje
- Protección de los locales que se indican:
- Otros

**TIPO**

- 21A – 113B (polvo de 9 kg)
- 8A – 55B (polvo de 4 kg)
- 8A – 34B (agua de 9 kg)
- 34B (5 kg CO<sub>2</sub>)

**EMPRESA INSTALADORA**

Nombre:		Carné:
Domicilio:		
CP:	Población:	Provincia:
Tel:	Tel:	Fax:

**ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE**

Principado de Asturias. Consejería de Industria.  
Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

**DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE LA INSTALACION**

- Proyecto de la instalación (específico, redactado por otro técnico, o formando parte del proyecto de ejecución).  
(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada).
- Documentación técnica e instrucciones de mantenimiento.
- Certificado de la instalación firmado por técnico competente de la empresa instaladora y diligenciado por el Servicio competente de la administración
- Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso).
- Otros

**OBSERVACIONES**

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

#### IPCI – EXTINTORES MANTENIMIENTO E INSPECCION

##### OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ EL REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS (RIPCI)

En todas las instalaciones:

- Realizar, mediante personal propio o contratando con una empresa de mantenimiento, las operaciones de mantenimiento especificadas en las tablas I y II del apéndice 2 del RIPCI que consisten en:

• Cada tres meses:

Comprobación de la accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc.  
Comprobación del estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe) estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.).

• Cada año:

Verificación del estado de carga (peso, presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor.

Comprobación de la presión de impulsión del agente extintor.

Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

• Cada cinco años:

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se retimbrará el extintor de acuerdo con la ITC-MIE-APS del Reglamento aparatos a presión sobre extintores de incendio (Boletín Oficial del Estado, número 149, de 23 de junio de 1982).

- Conservar las actas de las revisiones de conservación firmadas por el técnico que las realizó, al menos durante cinco años, a disposición de los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma.

• Tener constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado. Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente.

##### OTRAS OPERACIONES

##### OBSERVACIONES

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

#### OTRAS INSTALACIONES DE LA VIVIENDA DATOS

OBJETO Bañera de hidromasaje



#### EMPRESA INSTALADORA

Nombre: Carné:

Domicilio:

CP: Población: Provincia:

Tel: Tel: Fax:

#### ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE

Consejería de Salud y Servicios Sanitarios. Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo.

C/ Santa Susana, 20. 33007 OVIEDO. Tel: 985 108300.

#### OBSERVACIONES

#### OTRAS INSTALACIONES DE LA VIVIENDA MANTENIMIENTO E INSPECCION

##### OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ EL RD 909/2001

###### En todas las instalaciones

• Realizar o contratar con un servicio de mantenimiento, los programas de mantenimiento periódico establecidos en el artículo 7 del RD 909/2001, para cada tipo de instalación (más adelante se indican las condiciones particulares de cada instalación).

• Disponer de un registro de mantenimiento en el que se realicen las anotaciones indicadas en el artículo 5 del RD 909/2001, que deberá estar siempre a disposición de las autoridades sanitarias responsables de la inspección de las instalaciones. La gestión de este registro podrá ser realizada por la empresa encargada del mantenimiento y desinfección.

###### Bañeras de hidromasaje

Además de las operaciones comunes a todas las instalaciones, completar el mantenimiento con:

• Las revisiones indicadas en el Anexo 5A del RD 909/2001.

• Las operaciones de limpieza y desinfección indicadas el Anexo 5B del RD 909/2001 (para estos tratamientos el servicio de mantenimiento ha de estar inscrito en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas o subcontratar su realización con una empresa que lo esté).

#### OTRAS OPERACIONES

#### OBSERVACIONES

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS  
§ 8 Libro de la Vivienda en el Principado de Asturias

**INSTALACION RECEPTORA DE GAS  
DATOS**

Instalación de distribución interior del gas desde la acometida hasta los puntos de consumo. Está formada por el conjunto de conducciones y accesorios comprendidos entre la llave de acometida, excluida esta, y las llaves de aparato, incluidas estas. Quedan en consecuencia excluidos de la instalación receptora los aparatos de utilización.

<b>OBJETO</b>	<input type="checkbox"/> Alimentación de gas al sistema de producción de agua caliente sanitaria ACS <input type="checkbox"/> Alimentación de gas al sistema de producción de Calefacción <input type="checkbox"/> Alimentación de gas a aparatos diversos (cocina, horno, secadora, etc.) <input type="checkbox"/> Otros
<b>PROCEDENCIA</b>	<input type="checkbox"/> Red exterior <input type="checkbox"/> Depósitos fijos de almacenamiento <input type="checkbox"/> Botellas

**TIPO DE GAS**  Natural  Propano

**POTENCIA (kW)**  
En la acometida interior:  
En la instalación común:  
En las instalaciones individuales tipo 1:  
En las instalaciones individuales tipo 2:

**EMPRESA INSTALADORA**

Nombre: \_\_\_\_\_ Carré: \_\_\_\_\_  
Domicilio: \_\_\_\_\_  
CP: \_\_\_\_\_ Población: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_  
Tel: \_\_\_\_\_ Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

**ORGANISMO TERRITORIAL COMPETENTE**

Principado de Asturias.  
Consejería de Industria. Plaza de España. 33007 Oviedo. Tel: 985105500.

**DOCUMENTACION ENTREGADA AL TITULAR DE CADA INSTALACION**

- Proyecto cuando sea exigible y croquis de las instalaciones en todos los casos.  
(Esta información forma parte de la Documentación de la Obra Ejecutada)  
 Recomendaciones de utilización y medidas de seguridad indicadas por la Empresa suministradora del gas  
 Certificado de la Acometida interior (en su caso)  
 Certificado de Instalación Común (en su caso)  
 Certificados de todas y cada una de las Instalaciones Individuales  
 Certificado de garantía de la instalación superior a 1 año (en su caso)

**OBSERVACIONES**

**INSTALACION RECEPTORA DE GAS  
MANTENIMIENTO E INSPECCION**

**OPERACIONES OBLIGATORIAS S/ ART. 27 DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO PUBLICO  
DE GASES COMBUSTIBLES**

**En las Instalaciones Individuales:**

- Mantener en perfecto estado de conservación sus instalaciones a partir del contador.
- Contratar con un instalador autorizado la realización de las revisiones periódicas.

La periodicidad de las revisiones será cada 4 años.

- Conservar las copias de los certificados de las revisiones a disposición de la Empresa suministradora.
- Permitir el acceso a los locales afectos al servicio contratado del personal debidamente acreditado de la Empresa suministradora.
- Cuando no se disponga de ellas, solicitar a la Empresa Suministradora las recomendaciones de utilización y medidas de seguridad de la instalación.

**OTRAS OPERACIONES**

**En todos los casos, es recomendable que el usuario preste especial atención a:**

- Las aberturas de ventilación reglamentarias (rejillas en fachada, rejillas de conductos de ventilación, etc.) cuyo paso no debe cerrarse nunca sin consultar previamente con un experto.
- La instalación de nuevas campanas extractoras, debiendo verificarse si el conducto de ventilación al que se conecta es adecuado para este fin, evitando en todo caso la conexión a conductos colectivos de tipo Shunt.
- El tiro de las chimeneas de calderas y calentadores en locales donde estén instaladas campanas extractoras pues puede producirse la entrada de productos de la combustión de dichos aparatos ya sean propios o de otros locales o pisos, por efecto de la succión creada por el funcionamiento de la campana extractora.

**OBSERVACIONES**

**C<sub>4</sub>**

**REGISTRO DE INCIDENCIAS Y REFORMAS DE LA VIVIENDA**

**Incidenzia nº:**

**Fecha:**

**Asunto:**

**Descripción y observaciones:**


Con documentación anexa.

La Propiedad:

Sin documentación anexa.

**La documentación anexa se encuentra en:**

**Fdo:**

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 9

Decreto 41/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el principado de Asturias. [Inclusión parcial]

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 109, de 11 de mayo de 2007  
Última modificación: 3 de octubre de 2009  
Referencia: BOPA-a-2007-90256

---

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.3, de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Es esta competencia asumida en materia de vivienda el título jurídico principal que habilita al Gobierno del Principado de Asturias para desarrollar este Decreto que regula la elaboración del Libro del Edificio, cuyos contenidos generales establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El objeto de este Decreto es, por tanto, dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, garantizando de este modo la normalización de formato del Libro del Edificio, describiendo y estructurando la documentación mínima que debe contener que será entregada a los usuarios finales del edificio, ello sin olvidar lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 11/2002, de 2 de diciembre, del Principado de Asturias, de los Consumidores y Usuarios, que regula la información relativa a adquisición de viviendas de nueva construcción.

El Libro del Edificio es, por tanto, el conjunto de documentos gráficos y escritos que constituye el archivo y registro de los datos, instrucciones e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del edificio desde la fecha de redacción de su proyecto hasta el final de su vida útil.

Así, se pone a disposición de los propietarios y usuarios la información necesaria no solo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción.

Por lo expuesto, se considera necesario diseñar un soporte ordenado, completo y flexible que se adapte a las particularidades de edificios de cualquier uso, estableciendo un modelo de aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previo acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 19 de abril de 2007,

DISPONGO

**Artículo 1. Objeto.**

El presente Decreto tiene por objeto regular el denominado «Libro del Edificio», que será el instrumento de información al adquirente, consumidor, usuario o comunidad de propietarios, en su caso, sobre el edificio.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El Libro del Edificio, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todos los edificios destinados a vivienda o residencia de carácter permanente, públicos o privados, cuyo uso principal esté comprendido en los grupos recogidos en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que se construyan en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

El Libro del Edificio también será obligatorio en las obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes.

**Artículo 3. Contenido.**

El contenido del Libro del Edificio para Asturias se habrá de estructurar en los apartados siguientes:

a) Documentación básica o de identificación del edificio, donde se incluyan:

1. El índice de contenidos del propio Libro.
2. Los datos identificativos del edificio.
3. El acta de recepción del Libro.
4. La copia del acta de recepción de la obra.
5. Las copias de las pólizas de seguro.
6. Los datos sobre el régimen jurídico del edificio.

b) Documentación de la obra ejecutada, donde conste la siguiente documentación:

1. Copia de la documentación final de obra relativa al proyecto.
2. Copia de la licencia municipal de obras.
3. Copia del certificado final de obra del edificio.
4. Nombre o razón social de los agentes intervinientes, destacando el promotor, proyectista/s (totales o parciales), constructor principal, empresas subcontratistas y de instalaciones, suministradores de productos y entidades de control y/o laboratorios de control de calidad.
5. Garantías de fabricantes y relación identificativa de los suministradores.
6. Certificados de las instalaciones.
7. Cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas que demande la normativa vigente en cada momento, sea obligada o voluntaria, como pudiera ser la calificación energética del edificio u otros.

c) Documentación relativa al uso y mantenimiento, que contemple:

1. Instrucciones generales de uso y mantenimiento del edificio.
2. Instrucciones particulares de uso y mantenimiento del edificio.
3. Programa de mantenimiento e inspección de las instalaciones.
4. Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en el edificio.

Estos tres apartados deberán complementarse con los anexos necesarios que el promotor considere en función de las características del edificio, como pudieran ser textos legales o normativos que afecten a la edificación y que convenga destacar para una información adecuada al usuario.

En el supuesto de obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes, el contenido del Libro se

referirá exclusivamente a los datos y documentos que deriven de la propia actividad rehabilitadora.

**Artículo 4. Modelo.**

El modelo oficial del Libro del Edificio será el establecido en el anexo I de este Decreto, debiendo completarse, en su caso, con las exigencias que contemple la normativa vigente en el momento de la ejecución del edificio.

**Artículo 5. Actuaciones previas a la entrega del Libro del Edificio.**

Una vez finalizadas las obras, corresponderá al director de obra la obligación de elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

Cada uno de los agentes de la edificación colaborará en la elaboración y mantenimiento del Libro del Edificio en el ámbito de sus obligaciones de acuerdo con el artículo 7 y capítulo III de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

**Artículo 6. Entrega del Libro del Edificio.**

1. La persona que transmita la vivienda estará obligada a entregar el Libro de la Vivienda a la adquirente de la misma en el acto de transmisión de la propiedad, en documento portátil en soporte no regrabable. El formato específico se determinará mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, quienes reciban el Libro podrán solicitar que les sea entregado en papel.

2. Al formalizarse la entrega del Libro, se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega, así como la declaración de que el contenido del Libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto. Una de ellas se incorporará al propio Libro y la otra servirá a la persona que transmite la Vivienda como justificante de la entrega.

**Artículo 7. Diligencia administrativa.**

1. La persona que transmita la vivienda, antes de su entrega a la persona que la adquiera, deberá presentar un ejemplar del Libro de la Vivienda ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que comprobará el cumplimiento del contenido de este Decreto y de las normas dictadas en su desarrollo, y expedirá la oportuna diligencia en este sentido, que se unirá al Libro de la Vivienda, en documento portátil o papel, en su caso.

2. El Principado de Asturias podrá convenir con los colegios profesionales implicados que esta diligencia sea realizada por los mismos.

**Artículo 8. Obligaciones del receptor del Libro del Edificio.**

El Presidente de la Comunidad de Propietarios, o el adquirente del edificio, en su caso, tendrá la obligación de recibir el Libro del Edificio y el deber de custodiarlo, conservar su contenido, incorporar la documentación que se genere posteriormente y transmitirlo en su caso, a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

Asimismo el propietario que reciba el Libro en el supuesto previsto en el artículo 6.3, párrafo segundo tendrá las mismas obligaciones y deberes antes descritos aunque con carácter temporal, asumiendo asimismo la obligación de hacer la entrega del Libro al Presidente en el mismo momento en que se constituya la Comunidad de Propietarios.

**Artículo 9. Acceso al Libro del Edificio.**

El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias.

En ambos casos podrán exigirse copias de todo o parte del contenido del Libro del Edificio a costa del solicitante.

**Disposición transitoria.**

El presente Decreto no será de aplicación a aquellas edificaciones para las que hayan sido solicitadas autorizaciones administrativas de aptitud para el uso con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

**Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.***

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

**Disposición final segunda. *Entrada en vigor.***

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

**ANEXO I**

[ ... ]

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 10

Decreto 11/2015, de 4 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en materia de puesta en servicio de las instalaciones, inspecciones, entidades, agentes y expertos

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 59, de 12 de marzo de 2015  
Última modificación: sin modificaciones  
Referencia: BOPA-a-2015-90671

---

### PREÁMBULO

El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, señala en su preámbulo que dicho reglamento constituye el marco normativo básico en el que se regulan las exigencias de eficiencia energética y de seguridad que deben cumplir las instalaciones térmicas en los edificios para atender la demanda de bienestar e higiene de las personas y, así, las determinaciones al servicio de la mencionada exigencia de seguridad se dictan al amparo de la competencia atribuida por el artículo 12.5 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, el cual dispone que los reglamentos de seguridad industrial de ámbito estatal se aprobarán por el Gobierno de la Nación, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas, con competencia legislativa sobre industria, puedan introducir requisitos adicionales sobre las mismas materias cuando se trate de instalaciones radicadas en su territorio.

El Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, tiene carácter básico, conforme establece su Disposición final primera, y se dicta al amparo de las competencias exclusivas sobre las materias reguladas en el artículo 149.1. 13<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup> y 25<sup>a</sup> de la Constitución Española atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético; excepto los artículos 7.2, 17.1, 24, 28, 29.2, 29.3, 30.1, 30.3, 31.2, 31.4, 31.6, 38 y 40 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el citado Real Decreto.

El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios establece la intervención de las Comunidades Autónomas en su desarrollo, lo que aconseja dictar la presente disposición por la que se regulan aspectos no básicos del mismo, conforme a las competencias en la materia del Principado de Asturias, a la vez que en algunos aspectos básicos se ha considerado necesario introducir determinadas prescripciones complementarias que permitan adaptar la aplicación de la norma a la situación administrativa en nuestra Comunidad Autónoma.

Entre los aspectos no básicos desarrollados en este decreto se encuentran las inspecciones iniciales, previas a la puesta en servicio de las instalaciones, así como la acreditación de las entidades y agentes para la realización de las inspecciones periódicas de

**CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**  
**§ 10 Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**

---

eficiencia energética y de los expertos cualificados al servicio de esas entidades o agentes. En cuanto a las prescripciones complementarias, se refieren a la obtención del carné profesional de instalaciones térmicas en los edificios, y a la documentación para la puesta en servicio de las instalaciones, añadiendo un documento más a la documentación a presentar conforme al artículo 24 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, que es el contrato de mantenimiento y, en el caso de instalaciones de climatización sujetas al Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias, aprobado por el Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, los documentos requeridos en su artículo 21, por referirse a la misma instalación y tramitarse en la misma unidad administrativa.

En el presente decreto se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, aplicado a las entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas. El procedimiento de acreditación de estas entidades y agentes se ha regulado en base a la presentación de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el decreto, pudiendo aceptarse los documentos procedentes de otros Estados miembros de la Unión Europea en los términos previstos en la citada ley.

El presente decreto se dicta al amparo del artículo 10.1.31 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que establece que el Principado de Asturias tiene competencia exclusiva en materia de industria, sin perjuicio de lo que determinen las disposiciones del Estado en el ejercicio de sus competencias por razones de seguridad o de interés militar y las relacionadas con las industrias que estén sujetas a la legislación de minas, hidrocarburos y energía nuclear. Asimismo, el artículo 11. 5 y 6 del Estatuto de Autonomía atribuye al Principado de Asturias la competencia para el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de protección del medio ambiente y del régimen minero y energético.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Empleo, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 4 de marzo de 2015,

DISPONGO

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

El presente decreto tiene por objeto regular determinados aspectos de las instalaciones térmicas en los edificios, ubicadas en el Principado de Asturias, contempladas en el ámbito de aplicación del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, en adelante RITE, en lo relativo a la obtención del carné profesional, las inspecciones iniciales de las instalaciones y a la acreditación de la entidades y agentes para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética. También se establecen los requisitos que deben reunir los expertos cualificados que realizan esas inspecciones y se amplía la documentación necesaria para la puesta en servicio de las instalaciones que establece el artículo 24 del RITE.

**Artículo 2. Carné profesional en instalaciones térmicas de los edificios.**

Para la obtención del carné profesional de instalaciones térmicas de los edificios, la experiencia profesional a que se refiere el apartado 1.b)b.2.2 del artículo 42 del RITE, podrá ser acreditada mediante certificaciones de las empresas donde se hayan prestado servicios que han de cubrir, como mínimo, tres años, y un certificado de vida laboral emitido por la Seguridad Social, o mediante otros documentos que proporcionen un nivel equivalente de acreditación.

**Artículo 3. Documentación para la puesta en servicio de la instalación.**

1. Junto con la documentación requerida por el artículo 24 del RITE para la puesta en servicio de la instalación, deberá presentarse una copia del contrato de mantenimiento a que se refiere en su artículo 26.

2. Cuando la instalación térmica se encuentre, además, dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, junto con la documentación requerida en el apartado anterior, se deberá aportar la documentación técnica que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de ese reglamento.

**Artículo 4. *Instalaciones que requieren inspección inicial.***

Serán sometidas a inspección inicial las instalaciones térmicas de nueva ejecución, o reforma de las existentes, que requieran proyecto de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del RITE, excepto cuando se trate de un conjunto de instalaciones individuales, de menos de 70 Kw de potencia útil nominal cada una de ellas, en edificios de uso residencial vivienda.

A efectos de lo anterior, se entenderán por "Edificios de uso residencial vivienda" los destinados a alojamiento permanente de personas, tales como viviendas unifamiliares, edificios de pisos o de apartamentos, y similares.

**Artículo 5. *Entidades autorizadas para la realización de las inspecciones iniciales.***

1. Las inspecciones iniciales a las que se refiere el artículo 30 del RITE serán realizadas por Organismos de Control Autorizados, regulados en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial, que se encuentren acreditados en el campo reglamentario de las instalaciones térmicas de los edificios para esa actividad.

2. El personal facultativo de la Consejería competente en materia de industria podrá realizar cuantas inspecciones iniciales considere oportunas, aunque la instalación haya sido inspeccionada previamente por un Organismo de Control Autorizado.

**Artículo 6. *Entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.***

1. Las inspecciones periódicas de eficiencia energética a las que se refiere el artículo 31 del RITE serán realizadas por entidades o agentes acreditados por la Consejería competente en materia de industria, o por entidades y agentes acreditados por los órganos competentes de cualquiera de las otras Comunidades Autónomas del territorio nacional.

2. A efectos de lo anterior, se entenderá por entidades acreditadas las personas jurídicas y por agentes acreditados las personas físicas.

3. Se establecen las siguientes categorías de acreditación para las entidades o agentes:

a) Categoría I: Entidades o agentes acreditados para inspeccionar instalaciones térmicas de potencia térmica nominal instalada igual o inferior a 70 Kw.

b) Categoría II: Entidades o agentes acreditados para inspeccionar las instalaciones térmicas de cualquier potencia térmica nominal instalada.

**Artículo 7. *Habilitación de entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.***

1. Las entidades o agentes que radiquen en el Principado de Asturias y deseen acreditarse para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética, antes del inicio de su actividad deberán presentar, ante la Consejería competente en materia de industria, una declaración responsable en la que el titular de la entidad o su representante legal o el propio agente, manifieste que cumple los requisitos que se establecen, de acuerdo con su categoría, en el artículo 8 de este decreto, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantenerlos durante la vigencia de la actividad.

2. Las entidades o agentes legalmente establecidos en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea, que no se encuentren acreditados ante el órgano competente de otra Comunidad Autónoma y deseen acreditarse para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética, antes del inicio de su actividad deberán presentar, ante la Consejería competente en materia de industria, una declaración responsable en la que el titular de la entidad o su representante legal o el propio agente, manifieste que cumple los

**CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**  
**§ 10 Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**

---

requisitos que se establecen, de acuerdo con su categoría, en el artículo 8 de este decreto, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantenerlos durante la vigencia de la actividad.

3. La presentación de la declaración responsable habilita a las entidades o agentes, desde el momento de su presentación, para el ejercicio de la actividad por tiempo indefinido.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 71 bis.3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Consejería competente en materia de industria podrá comprobar a posteriori lo declarado por el interesado.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

6. Las entidades o agentes que presenten la declaración responsable para la actividad de inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios serán incluidos en un registro y se les emitirá la correspondiente acreditación.

7. De acuerdo con lo previsto en el artículo 29.5 del RITE la Consejería competente en materia de industria publicará periódicamente listados actualizados de las entidades o agentes acreditados que ofrezcan sus servicios al público.

8. Conforme a lo dispuesto en el artículo 71 bis.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la Consejería competente en materia de industria publicará y mantendrá permanentemente actualizados los modelos de declaración responsable indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo.

**Artículo 8. Requisitos a cumplir por las entidades o agentes para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.**

1. Las entidades o agentes que deseen acreditarse para realizar las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Disponer de la documentación que identifique a la entidad o agente, que en el caso de personas jurídicas, deberán estar legalmente constituidas e incluir en su objeto social la actividad de inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.

b) Estar dados de alta en el correspondiente régimen de la Seguridad Social y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones del sistema.

c) Disponer en su plantilla de expertos cualificados en número suficiente para atender el volumen de inspecciones que la empresa vaya a realizar, y de acuerdo con su categoría. Como mínimo, dispondrán de un experto con cualificación adecuada a la categoría de la empresa, contratado a jornada completa.

d) Las entidades o agentes dispondrán de los medios técnicos necesarios y adecuados a las tareas a realizar para la correcta inspección de las instalaciones térmicas de los edificios, y al volumen de sus operaciones.

Dentro de estos medios se incluyen las herramientas necesarias para la operación sobre la instalación, los equipos de medida y/o verificación, y los necesarios para toma de datos, cálculo y elaboración del certificado de inspección.

Todos los instrumentos de medida que se utilicen deberán ser calibrados periódicamente conforme a las indicaciones que en cada caso establezca el fabricante, salvo aquellos instrumentos sobre los que recaiga la aplicación de normativa específica en materia de verificaciones metrológicas, en cuyo caso deberán ser verificados según la mencionada legislación. Es responsabilidad del titular de los equipos mantener los mismos en condiciones idóneas de funcionamiento.

e) Disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que se puedan producir como consecuencia de la prestación del servicio, por la cuantía mínima que se indica a continuación:

- 1.º 100.000 € para la Categoría I.
- 2.º 300.000 € para la Categoría II.

2. A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las entidades o agentes, se aceptarán los documentos procedentes de otro Estado miembro de la Unión Europea de los que desprenda que se cumplen los anteriores requisitos, en los términos previstos en el artículo 17.2 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

**Artículo 9. Obligaciones de las entidades y agentes acreditados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.**

1. Las actividades de las entidades o agentes no pueden tener ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo con la instalación a inspeccionar, ni pasada ni presente, de manera que no afecte a su independencia e influya en el resultado de sus actuaciones.

Cuando la inspección la realice una entidad o agente acreditado que sea también empresa instaladora y/o mantenedora habilitada de instalaciones térmicas de los edificios, en caso de que el informe de inspección emitido recoja deficiencias que precisen corrección o recomendaciones para la mejora en términos de eficiencia energética, no podrá realizar las obras correspondientes a esas correcciones o mejoras.

2. Las entidades o agentes acreditados deberán remitir a la Consejería competente en materia de industria, a efectos de ejecución de los sistemas de control independientes, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y antes del 31 de enero de cada año, una relación de las instalaciones inspeccionadas en el Principado de Asturias a lo largo del año anterior, a efectos de someter a verificación una muestra significativa, tal y como se prevé en el artículo 31.3 del RITE. En la relación deberán figurar, como mínimo, los siguientes datos:

- a) Identidad del titular.
- b) Número de expediente administrativo de la instalación en el órgano competente en materia de industria. En el caso de tratarse de instalaciones que se hubiesen ejecutado y puesto en servicio con anterioridad al año 1980, y careciesen de ese número de expediente, se hará constar esa circunstancia.
- c) Emplazamiento de la instalación.
- d) Tipo de instalación (calefacción, ACS, climatización).
- e) Potencia térmica total instalada en régimen de generación de calor y de frío.
- f) Fecha de inspección.
- g) Resultado de la inspección.
- h) Identidad de la persona inspectora.

En caso de no haber realizado ninguna inspección, se presentará una declaración indicando esta circunstancia.

La no presentación de esa documentación podrá ser constitutiva de infracción administrativa, sancionable conforme a lo dispuesto en la Ley 21/1992, de 16 de julio, de industria.

**Artículo 10. Expertos cualificados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética.**

1. Los expertos cualificados para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 11 de este decreto.

2. Las actividades de estos expertos cualificados no pueden tener ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo con la instalación a inspeccionar, de manera que no afecte a su independencia e influya en el resultado de sus actuaciones.

Cuando el experto que realice la inspección pertenezca a la plantilla de una entidad o agente acreditado que sea también empresa instaladora y/o mantenedora habilitada de instalaciones térmicas de los edificios, en caso de que el informe de inspección emitido

## § 10 Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

recoja deficiencias que precisen corrección o recomendaciones para la mejora en términos de eficiencia energética, no podrá realizar las obras correspondientes a esas correcciones o mejoras.

3. Para obtener la acreditación de experto cualificado, las personas físicas interesadas deberán:

- a. Presentar la correspondiente solicitud, según modelo que se establezca.
- b. Acreditar su residencia en la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.
- c. Presentar copia compulsada del título, certificado, reconocimiento, carné, o certificación otorgada por una entidad acreditada, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas, conforme a lo indicado en el artículo 11 de este decreto.
- d. Haber superado la prueba que establezca la Consejería competente en materia de industria sobre conocimientos de la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de este decreto.

4. Las personas que cumplan los requisitos establecidos serán incluidas en un registro y se les emitirá un documento acreditativo de su cualificación para la realización de inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios por tiempo indefinido.

5. La acreditación de experto cualificado no capacita, por sí solo, para la realización de la actividad de inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios, sino que la misma debe ser ejercida como agente acreditado o en el seno de una entidad acreditada.

**Artículo 11. Requisitos a cumplir por las personas para obtener la acreditación de experto cualificado para la realización de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.**

Para obtener la acreditación de experto cualificado en inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios, las personas interesadas deberán cumplir los siguientes requisitos, en función de la potencia de las instalaciones a inspeccionar:

1. Instalaciones, sujetas a inspección, de cualquier potencia térmica nominal instalada.
  - a. Disponer de un título universitario cuyo plan de estudios cubra las materias objeto del RITE, aprobado por el Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio, o de una certificación otorgada por una entidad acreditada, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios,
  - b. Superar una prueba, convocada por la Consejería competente en materia de Industria, sobre conocimientos técnicos y reglamentarios relacionados con la normativa aplicable a las instalaciones térmicas de los edificios y sobre eficiencia energética. Por resolución de la Consejería competente en materia de industria se determinará el contenido de dicha prueba.

Las personas que dispongan de una certificación otorgada por una entidad acreditada para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios están exentas de la realización de esta prueba.

2. Instalaciones, sujetas a inspección, con potencia térmica nominal instalada menor o igual que 70 Kw.

- a. Disponer de alguna de las siguientes titulaciones, reconocimientos o certificaciones:
  - 1.º Título universitario cuyo plan de estudios cubra las materias objeto del RITE aprobado por el Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio.
  - 2.º Título de formación profesional, o certificado de profesionalidad incluido en el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales cuyo ámbito competencial coincide con las materias objeto del RITE.

**CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**  
**§ 10 Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**

---

3.º Reconocimiento de una competencia profesional adquirida por experiencia laboral, de acuerdo con lo estipulado en el Real Decreto 1224/2009, de 17 de julio, de reconocimiento de las competencias profesionales adquiridas por experiencia laboral, en las materias objeto del RITE.

4.º Certificación otorgada por entidad acreditada para la certificación de personas, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, que incluya, como mínimo, los contenidos del RITE.

5.º Certificación de una entidad acreditada para la certificación de personas, según lo establecido en el Real Decreto 2200/1995, de 28 de diciembre, en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios.

6.º Carné profesional de instalaciones térmicas de los edificios, regulado en el artículo 42 del RITE.

b. Superar una prueba, convocada por la Consejería competente en materia de industria, sobre conocimientos técnicos y reglamentarios relacionados con la normativa aplicable a las instalaciones térmicas de los edificios y sobre eficiencia energética. Por resolución de la Consejería competente en materia de industria se determinará el contenido de dicha prueba.

3. Las personas que dispongan de una certificación otorgada por una entidad acreditada para la certificación de personas en el ámbito de la inspección de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios están exentas de la realización de esta prueba.

**Artículo 12. Infracciones y sanciones.**

En caso de incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas para el ejercicio de la actividad, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 4 de la Ley 21/1992, 16 de julio, de Industria. El régimen sancionador aplicable será el establecido en el capítulo V de la referida Ley.

**Disposición transitoria única. Habilitación de los carnés profesionales emitidos conforme al Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios.**

Las personas que, a la entrada en vigor del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, estuviesen en posesión de alguno de los carnés profesionales establecidos en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Técnicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, podrán ejercer su actividad en el seno de una empresa instaladora o mantenedora a que se refiere el artículo 35 del RITE, pero sus intervenciones se ajustarán a las competencias propias de su especialidad y categoría que figuren en sus carnés profesionales.

**Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo normativo.**

1. Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de industria para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto y para la aprobación de los modelos de documentos que resulten necesarios para la correcta aplicación del mismo.

2. Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de industria para establecer el registro de entidades o agentes y el registro de expertos cualificados a los que se refieren los artículos 7.6 y 10.4 de este decreto.

**Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

El presente decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 11

Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias

«BOPA» núm. 118, de 24 de mayo de 2017

Última modificación: sin modificaciones

Referencia: BOPA-a-2017-90368

---

### PREÁMBULO

La obligatoriedad de la inspección técnica de edificios se estableció en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, de Control del Gasto Público y Cancelación de Deudas con Empresas y Autónomos contraídas por las Entidades Locales, de Fomento de la Actividad Empresarial e Impulso de la Rehabilitación y de Simplificación Administrativa.

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, deroga varios artículos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y establece la normativa básica estatal en la materia, previendo un nuevo instrumento, el Informe de Evaluación de Edificios, que contendría información sobre el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente, en materia de conservación, de accesibilidad universal, incluyendo el informe de eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deroga en lo relativo al Informe lo previsto en la citada Ley 8/2013, de 26 de junio, conteniendo en su título III la regulación básica del Informe, similar a la normativa derogada, y en su disposición transitoria segunda el calendario para su realización.

No obstante, dicha regulación ha resultado afectada por varias Sentencias del Tribunal Constitucional, en particular por la Sentencia 5/2016, de 21 de enero de 2016, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos del Real Decreto-ley 8/2011, haciéndola extensiva a las posteriores normas que han regulado el Informe de Evaluación de Edificios, en lo relativo al estado de conservación de edificios (excluida la accesibilidad y la eficiencia energética) señalando que se trata de una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, que se incardina en la materia de urbanismo.

Y es en este marco competencial, precisado por el Tribunal Constitucional, dentro del cual se dicta la presente norma, en el desarrollo de la competencia exclusiva que ostenta el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía, pero respetando la normativa básica estatal en lo que se refiere a la accesibilidad universal y la eficiencia energética.

## § 11 Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios

Ante la inexistencia de una regulación autonómica específica, se hace preciso dotar a las Administraciones Públicas de un instrumento que facilite el control del cumplimiento del deber de conservar de los edificios, estableciendo la obligatoriedad para edificios de determinada antigüedad y condición de contar con un informe de evaluación de su estado, el Informe de Evaluación de los Edificios, creando en paralelo un registro en el que se inscriban dichos informes.

En el Principado de Asturias, el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante TROTU, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, reguló el deber de los propietarios de construcciones de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y estableció que los concejos pudieran imponer a los propietarios de toda construcción o edificación de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

El Informe de Evaluación de los Edificios se configura así como un instrumento nuevo, que va más allá de la inspección técnica prevista en el TROTU, con el objetivo de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificatorio, que facilita a las administraciones públicas la evaluación del cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigidas en materia de conservación y accesibilidad.

La creación de un registro público de los Informes de Evaluación de los edificios satisface un doble objetivo, por un lado, permite un mejor control administrativo y técnico de los certificados emitidos por la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, facilitando las labores de inspección y, por otro, ofrece al público en general un mecanismo sencillo de acceso a esta información.

Además, en el presente decreto se trata de buscar la necesaria coordinación y cooperación en la actuación de las distintas administraciones públicas intervenientes en la materia, a través de distintos instrumentos, entre otros, la creación de los censos de edificios municipales que servirán, entre otras cuestiones, para velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación básica estatal y en el propio decreto, o el acceso permanente de los ayuntamientos al Registro de Informes de Evaluación de Edificios respecto a los inmuebles ubicados en su ámbito territorial.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Servicios y Derechos Sociales, de acuerdo con el Consejo de Consultivo del Principado de Asturias, y previo acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su reunión de 17 de mayo de 2017,

### DISPONGO

#### CAPÍTULO I

##### **Disposiciones generales**

###### **Artículo 1. Objeto.**

Este decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de los Edificios, así como crear el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el Principado de Asturias.

###### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. El presente decreto será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, entendiendo como tales los que cuenten con más de una vivienda, independientemente de que el edificio se destine simultáneamente a otros usos.

A efectos de determinar el número de viviendas del edificio, se computará el número de cédulas de habitabilidad vigentes y el número de viviendas incluidas en el catastro.

2. Quedan excluidas las viviendas unifamiliares, entendiendo por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados.

En ningún caso se considerarán como viviendas unifamiliares las superpuestas verticalmente, aunque cuenten con accesos independientes.

#### **Artículo 3. Censo de edificios.**

Cada ayuntamiento, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente decreto, creará un censo de edificios en el que se registrarán la totalidad de los edificios de su concejo, su antigüedad y fecha de la obligación de efectuar el primer Informe o los sucesivos a realizar vencido el período de vigencia de los anteriores. Dicho censo deberá actualizarse anualmente.

### **CAPÍTULO II**

#### **El Informe de Evaluación de los Edificios**

#### **Artículo 4. Obligatoriedad del Informe de Evaluación de los Edificios.**

1. Están obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que cuenten con una antigüedad igual o superior a 50 años.

2. A estos efectos, la antigüedad de un edificio se podrá acreditar por los siguientes medios:

- a) En su caso, la fecha de calificación definitiva como vivienda protegida.
- b) La fecha de inscripción en el Catastro Inmobiliario.
- c) La fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) La fecha del certificado de final de obra.
- e) En defecto de los anteriores, por cualquier otro documento válido en derecho.

Si existieran varios documentos acreditativos y no fuese coincidente la fecha indicativa de la antigüedad del edificio, el orden de prelación entre ellos para la determinación de la antigüedad válida a los efectos del presente decreto, coincidirá con el de su enumeración en el presente apartado.

3. Los ayuntamientos o la consejería competente en materia de vivienda podrán establecer la obligación de efectuar el Informe a aquellos edificios que, aún no estando obligados a realizarlo conforme al presente decreto, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior del edificio como en la vía pública.

4. Para entender cumplida la obligación del deber de conservar que implica esta norma, el Informe ha de ser favorable. En caso de que el Informe sea desfavorable, no se entenderá cumplida la obligación hasta que los propietarios realicen las medidas necesarias para corregir las deficiencias observadas en la forma y plazos previstos en el Informe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.

#### **Artículo 5. Excepciones a la obligatoriedad y efectos del incumplimiento.**

1. Están exentos de la obligación de ser evaluados aquellos edificios declarados en ruina, sin perjuicio de las obligaciones que se deriven de dicha declaración conforme a la normativa vigente en la materia.

2. El incumplimiento de la obligación de realizar el Informe, se considerará un incumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación recogidos en el artículo 142 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.

#### **Artículo 6. Alcance de la evaluación.**

1. La evaluación comprenderá el edificio completo, tanto sus elementos comunes como las viviendas o locales incluidos en el mismo.

## § 11 Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios

Se incluirán todas las plantas, desde la cimentación a la cubierta del edificio, independientemente de que alguna de ellas supere el ámbito del edificio, como garajes mancomunados o plantas de uso distinto al residencial.

2. Se deberán inspeccionar todas las viviendas y locales, estando los propietarios obligados a facilitar al técnico evaluador el acceso a los mismos.

Si, por causa debidamente justificada, el técnico evaluador en su inspección, no pudiese acceder a la totalidad de las viviendas o locales, deberá reflejar tal circunstancia en el informe de evaluación de los edificios, indicando si supone alguna limitación al contenido técnico del Informe y, en su caso, a la validez del Informe para el conjunto del edificio.

3. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal que cuenten con varios portales para los que se hayan constituido comunidades de propietarios independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

4. La evaluación del edificio contemplará los siguientes aspectos:

a) El estado de conservación del edificio, se describirá en atención a los grupos constructivos previstos en el modelo de Informe, que incluye, sus elementos estructurales, constructivos y las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar mediante una inspección organoléptica.

Para el caso de las instalaciones que requieran inspección técnica específica, el técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a los propietarios o administradores la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

No será objeto de la evaluación la detección de vicios o daños ocultos, ni la determinación precisa del origen de las patologías observadas, aunque sí la formulación de un prediagnóstico de sus posibles causas.

Si el evaluador, para determinar la gravedad de una o más patologías detectadas, lo considerara necesario, propondrá a los propietarios la elaboración, por el propio evaluador o por técnico distinto, de un informe pericial o técnico que establezca un diagnóstico preciso de los daños, su origen, la forma de subsanarlos y la necesidad, en su caso, de redacción del documento técnico que corresponda de acuerdo con la naturaleza de la actuación.

b) El grado de accesibilidad del edificio y enumeración de los elementos que incumplen lo dispuesto en la normativa vigente en materia de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio.

En el caso de edificios susceptibles de mejorar sus condiciones de accesibilidad mediante ajustes razonables, se describirán dichos ajustes, concretando si suponen una carga desproporcionada o no, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Si el edificio ya cuenta con un certificado de eficiencia energética en vigor, sin que haya habido variaciones en las características energéticas del edificio o sus instalaciones, bastará con adjuntar dicho certificado, en caso contrario, deberá efectuarse nueva certificación. El certificado deberá estar debidamente registrado por la Consejería competente en materia de energía en cuyo caso el solicitante tendrá derecho a no aportarlo, debiendo indicar expresamente el expediente en que figure, su número de registro o de solicitud.

### **Artículo 7. Contenido del Informe.**

1. El resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente Informe emitido por el técnico competente que la haya efectuado, y en él se identificarán y describirán las características generales del edificio, su estado general según lo dispuesto en el artículo 6.4, las deficiencias observadas y su calificación, así como su carácter local o general, el plazo para subsanarlas y la calificación final del edificio según las deficiencias observadas, en los términos previstos en el artículo siguiente.

## § 11 Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios

2. La Consejería competente en materia de vivienda determinará por resolución el formato al que deberán ajustarse los Informes de Evaluación de los Edificios.

3. En tanto no se apruebe por la Consejería el formato del modelo autonómico, los Informes se ajustarán al modelo dispuesto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, o al que resulte vigente en la normativa estatal básica.

### **Artículo 8. Calificación del edificio.**

1. En relación con el estado de conservación del edificio el sentido del Informe será:

a) Favorable, si todos los grupos constructivos son informados favorablemente.

b) Desfavorable, si al menos uno de los grupos constructivos es informado desfavorablemente.

2. Los apartados de accesibilidad y eficiencia energética solo darán lugar a informe desfavorable cuando supongan algún incumplimiento de la normativa aplicable al edificio.

### **Artículo 9. Efectos del Informe desfavorable.**

1. En caso de que el Informe sea desfavorable, se deberá describir en el mismo los defectos, hacer un prediagnóstico de las causas que lo motivan con mención de su posible solución, indicar los plazos para la subsanación de las deficiencias y la urgencia de proceder a la misma.

Asimismo, en el Informe se hará constar expresamente si es necesario tomar alguna medida específica y urgente para garantizar la seguridad del edificio, de sus usuarios o de terceros, en cuyo caso, el Registro remitirá una copia del Informe al ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre el edificio. Dicha remisión se hará en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde la solicitud de inscripción del Informe, conforme a lo previsto en el artículo 15 del presente decreto.

2. En caso de que el Informe sea desfavorable los propietarios estarán obligados a adoptar las medidas recogidas en el mismo para corregir las deficiencias advertidas.

3. Transcurrido el plazo establecido en el Informe para la subsanación de las deficiencias y, una vez corregidas las mismas, los propietarios deberán remitir al Registro un anexo al Informe donde se relacionarán las obras ejecutadas para corregir las deficiencias advertidas, adjuntando la licencia municipal y el certificado final de obra si fueran preceptivos. Dicho anexo, en su caso, le dará al Informe carácter favorable y se realizará su registro en tal sentido.

El anexo deberá ser suscrito por el mismo técnico que emitió el Informe desfavorable, salvo causa debidamente justificada.

4. La no realización de las obras en el plazo previsto en el Informe, facultará al ayuntamiento para proceder en la forma establecida en el artículo 233 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan de conformidad con la normativa urbanística.

### **Artículo 10. Revocación de la cédula de habitabilidad.**

La Consejería competente en materia de vivienda, en función de la gravedad, peligrosidad o insalubridad apreciadas en el Informe, podrá incoar de oficio expediente de revocación de la cédula de habitabilidad conforme a lo previsto en el Título III del Decreto del Principado de Asturias 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma.

### **Artículo 11. Técnicos evaluadores.**

1. El Informe lo redactará un técnico con la titulación de arquitecto, o arquitecto técnico o titulaciones equivalentes, sin perjuicio de lo que pudiera determinar la normativa básica del Estado en materia de competencias profesionales, debiendo garantizarse la independencia, imparcialidad y objetividad del Informe. Estos requisitos se exigirán igualmente a las

## § 11 Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios

entidades de control de calidad de la edificación u otras sociedades que pudieran redactar el Informe, que en todos los casos irá firmado por un técnico competente. Deberá identificarse cada firma con el correspondiente pie de firma, y se aportará declaración responsable de la titulación, copia compulsada del título, o cualquier otro documento acreditativo de la titulación.

2. La certificación energética podrá ser suscrita por un técnico diferente, de acuerdo con el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

### **Artículo 12. Vigencia y renovación del Informe.**

1. El Informe tendrá una vigencia de diez años. Este plazo se computará desde el día siguiente a aquel en el que sea suscrito el Informe favorable.

2. Los ayuntamientos o la Consejería, de oficio o a instancia de parte, podrán declarar la pérdida anticipada de la vigencia del Informe si circunstancias sobrevenidas así lo requiriesen por haber empeorado sustancialmente las condiciones de seguridad, salubridad, u otras existentes en el momento de emitir el Informe vigente, en cuyo caso, los propietarios del edificio estarán obligados a subsanar las nuevas deficiencias o someterse a nueva evaluación.

3. Transcurrido el plazo de vigencia, se entenderá prorrogada ésta durante el plazo estrictamente necesario para realizar la nueva evaluación, que en ningún caso podrá ser superior a un año a partir del día siguiente al de la fecha de pérdida de vigencia.

### **Artículo 13. Destino del Informe.**

1. Una vez registrado, el Informe se incorporará al Libro del Edificio, cuando exista. En todo caso, quedará bajo la custodia de la propiedad del inmueble.

2. En las transmisiones de viviendas incluidas en un edificio obligado a contar con Informe, el adquirente o el arrendatario podrá exigir, junto con la cédula de habitabilidad, copia del mismo.

## CAPÍTULO III

### **El Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias**

#### **Artículo 14. Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.**

1. Se crea el Registro General de Informes de Evaluación de Edificios del Principado de Asturias, que estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.

2. El Registro tendrá por objeto:

a) Proporcionar a cada ayuntamiento, respecto de su ámbito territorial, la misma información de la que dispone la Administración del Principado de Asturias, de modo que tengan acceso a los datos con el objeto de que puedan ejercer las competencias que les son propias en materia de conservación de los edificios.

b) Servir de base de datos para el departamento competente en materia de vivienda.

c) Facilitar a los interesados la elaboración de los Informes.

d) Nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de mejora o rehabilitación.

3. La organización y funcionamiento del Registro, así como las condiciones de acceso al mismo, se regulará por Resolución de la Consejería.

4. El Registro es público, sin perjuicio de lo previsto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

#### **Artículo 15. Inscripción del Informe en el Registro.**

1. Una vez realizado el Informe, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios, o sus representantes

## § 11 Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios

legales, deberán solicitar su inscripción en el Registro en el plazo máximo de un mes desde la fecha en el que está suscrito. Si en el Informe se describe la existencia de un peligro inminente, dicho plazo se reducirá a diez días hábiles.

2. El plazo máximo para inscribir el Informe en el Registro será de dos meses, contados desde la presentación de la solicitud debidamente cumplimentada y acompañando la documentación preceptiva.

El requerimiento para subsanar la solicitud, supondrá la suspensión del plazo para la inscripción, por el tiempo que medie entre su efectiva notificación y su cumplimiento por el interesado o, en su defecto, durante el transcurso del plazo concedido.

Transcurrido el plazo máximo para proceder a la inscripción sin que se exista notificación expresa al solicitante, se entenderá aceptada la solicitud y producida la inscripción.

3. La inscripción en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del Informe, pudiendo éste ser comprobado posteriormente mediante control o inspección.

4. Cualquier Informe deberá ser registrado con independencia de que se realice con carácter obligatorio o voluntario, incluidos aquellos que se realicen por prescripción del Ayuntamiento y no sea obligatorio en aplicación del presente decreto.

### **Artículo 16. Cooperación interadministrativa.**

Todos los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma tendrán acceso a los Informes de su término municipal.

### **Disposición transitoria primera. *Implantación de la obligatoriedad del Informe.***

1. La obligación de disponer e inscribir en el Registro el Informe regulado en el artículo 7, para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, deberá hacerse efectiva en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior de 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

2. Las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios que ya hayan realizado el Informe a la entrada en vigor de la presente norma, y éste se encuentre dentro del plazo de vigencia de diez años, deberán solicitar su inscripción en el Registro en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la entrada en vigor del presente decreto. En el caso de que no se realizara la solicitud de inscripción en el plazo señalado, el Informe se entenderá como no realizado.

3. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar el Informe en fecha anterior a la formalización de la solicitud de la correspondiente ayuda.

4. El registro se realizará de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda en caso de que el Informe ya obre en sus archivos antes de la entrada en vigor del presente decreto.

### **Disposición transitoria segunda. *Validez de las inspecciones técnicas de los edificios.***

1. Aquellos edificios en los que se hubiera efectuado la inspección técnica de acuerdo con lo previsto en normativa anterior al presente decreto, no estarán obligados a realizar el Informe durante el período de vigencia de la inspección, siempre que dicho plazo fuera igual o inferior a diez años.

2. En el caso de que el período de vigencia sea superior, estarán obligados a realizar el Informe en el plazo de diez años desde la fecha de suscripción de la inspección técnica.

**Disposición final primera.** *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto.

2. Mediante Resolución de la persona titular de la consejería se regulará la forma de acceso al Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 12

Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 251, de 29 de octubre de 2014  
«BOE» núm. 29, de 3 de febrero de 2015  
Última modificación: 12 de julio de 2017  
Referencia: BOE-A-2015-945

---

[ ... ]

#### **Artículo único.** *Objeto de la norma.*

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado, cuyo texto se inserta a continuación.

#### **Disposición derogatoria.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos del Principado de Asturias se opongan al presente Decreto Legislativo y al Texto Refundido que se aprueba y, en particular, las siguientes:

- Los artículos 13 y 14 de la Ley del Principado de Asturias 15/2002, de 27 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2003.
- Los artículos 15 y 16 de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2004.
- El artículo 8 de la Ley del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2007.
- Los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 11 de la Ley del Principado de Asturias 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009.
- Los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 de la Ley del Principado de Asturias 5/2010, de 9 de julio, de medidas urgentes de contención del gasto y en materia tributaria para la reducción del déficit público.
- Los artículos 2 y 3 de la Ley del Principado de Asturias 13/2010, de 28 de diciembre, de Medidas Presupuestarias y Tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2011.
- Los artículos 42, 43, 45, 46, 53, 54 y 55 de la Ley del Principado de Asturias 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2013.

- Los artículos 5 y 6 de la Ley del Principado de Asturias 4/2012, de 28 de diciembre, de medidas urgentes en materia de personal, tributaria y presupuestaria.
- El Título VI y la Disposición transitoria cuarta de la Ley del Principado de Asturias 6/2014, de 13 de junio, de Juego y Apuestas.

**Disposición final. Entrada en vigor.**

El presente decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO**

**TÍTULO PRELIMINAR**

**Objeto y contenido**

**Artículo 1. Objeto y contenido.**

El presente texto refundido tiene por objeto reunir en una única norma las disposiciones legales vigentes en materia de tributos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, así como la aclaración, regularización y armonización de dichos textos legales.

**TÍTULO I**

**Disposiciones específicas aplicables a los tributos cedidos**

**CAPÍTULO I**

**Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

**Sección 1.<sup>a</sup> Escala autonómica aplicable a la base liquidable general**

[ ... ]

**Sección 2.<sup>a</sup> Deducciones sobre la cuota íntegra autonómica**

[ ... ]

**Artículo 4. Dedución por adquisición o adecuación de vivienda habitual en el Principado de Asturias para contribuyentes con discapacidad.**

1. Los contribuyentes que acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento, con residencia habitual en el Principado de Asturias, podrán deducir el 3 por ciento de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la adquisición o adecuación de aquella vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, excepción hecha de la parte de dichas cantidades correspondiente a intereses.

2. La adquisición de la nueva vivienda o, en su caso, las obras e instalaciones en que la adecuación consista, deberán resultar estrictamente necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial de manera que faciliten el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, extremo que habrá de ser acreditado ante la Administración tributaria mediante resolución o certificado expedido por la Consejería competente en materia de valoración de discapacidad.

3. La base máxima de esta deducción será de 13.664 euros.

**Artículo 5.** *Deducción por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyentes con los que convivan sus cónyuges, ascendientes o descendientes con discapacidad.*

1. La deducción regulada en el artículo anterior resultará igualmente aplicable cuando la discapacidad sea padecida por el cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con el contribuyente durante más de 183 días al año y no tengan rentas anuales, incluidas las exentas, superiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

2. La base máxima de esta deducción será de 13.664 euros y será en todo caso incompatible con la deducción anterior relativa a contribuyentes con discapacidad.

3. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos ascendientes o descendientes para un mismo período impositivo, la base máxima de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales. No obstante, cuando los contribuyentes tengan distinto grado de parentesco con el ascendiente o descendiente, la aplicación de la reducción corresponderá a los de grado más cercano.

**Artículo 6.** *Deducción por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.*

1. Los contribuyentes que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida, conforme a la normativa estatal o autonómica en la materia, tendrán derecho a aplicar en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas una deducción de 113 euros.

2. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos bienes para un mismo período impositivo, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

**Artículo 7.** *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual.*

1. Podrá darse de la cuota íntegra autonómica el 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, con un máximo de 455 euros y siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que la base imponible, no exceda de 25.009 euros en tributación individual ni de 35.240 euros en tributación conjunta.

b) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por ciento de la base imponible.

2. El porcentaje de deducción será del 15 por ciento con el límite de 606 euros en caso de alquiler de vivienda habitual en el medio rural, entendiéndose como tal la vivienda que se ubique en suelo no urbanizable según la normativa urbanística vigente en el Principado de Asturias, y la que se encuentre en concejos de población inferior a 3.000 habitantes, con independencia de la clasificación del suelo.

[ ... ]

## CAPÍTULO II

## Impuesto sobre el Patrimonio

**Artículo 15.** *Escala aplicable a la base liquidable.*

La cuota íntegra del impuesto regulada en el artículo 30 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se obtendrá aplicando a la base liquidable los tipos que se indican en la siguiente escala:

Base liquidable Hasta euros	Cuota íntegra Euros	Resto base liquidable Hasta euros	Tipo aplicable Porcentaje
0,00		167.129,45	0,22
167.129,45	367,68	167.123,43	0,33
334.252,88	919,19	334.246,87	0,56
668.499,75	2.790,97	668.499,76	1,02
1.336.999,51	9.609,67	1.336.999,50	1,48
2.673.999,01	29.397,26	2.673.999,02	1,97
5.347.998,03	82.075,05	5.347.998,03	2,48
10.695.996,06	214.705,40	en adelante	3,00

[ ... ]

## CAPÍTULO III

## Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sección 1.<sup>a</sup> Reducciones de la base imponible

[ ... ]

**Artículo 18.** Reducción de la base imponible por la adquisición *mortis causa* de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades por herederos con grado de parentesco con el causante.

1. Sin perjuicio de las reducciones establecidas en el artículo 20.2 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades, situados en el Principado de Asturias, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 4 por ciento del mencionado valor, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que sea de aplicación la exención regulada en el artículo 4.Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.
- b) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad, hasta el tercer grado de la persona fallecida.
- c) Que el domicilio fiscal de la empresa individual, negocio profesional o entidad a que corresponda la participación radique en el Principado de Asturias y se mantenga durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante.
- d) Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de transmisión, salvo que fallezca dentro de este plazo. El adquirente no podrá realizar durante el citado plazo actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

2. La reducción prevista en este artículo será compatible, para una misma adquisición, con la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 20.2.c) de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y se aplicará con posterioridad a las mismas.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

**Artículo 18 bis.** Reducción de la base imponible por la adquisición *mortis causa* de explotaciones agrarias y de elementos afectos a las mismas.

1. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de explotaciones agrarias o de elementos afectos a explotaciones agrarias situadas en el

## § 12 Disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado [parcial]

Principado de Asturias, así como de los derechos de usufructo sobre las mismas, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 99 por ciento del mencionado valor, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que, tratándose de explotaciones agrarias, en la fecha de devengo el causante o su cónyuge tengan la condición de agricultores profesionales.
- b) Que, en el supuesto de elementos afectos a explotaciones agrarias, en la fecha de devengo las personas adquirentes o sus cónyuges tengan la condición de agricultores profesionales y sean titulares de una explotación agraria a la cual estén afectos los elementos que se transmiten.
- c) Que el domicilio fiscal de la explotación radique en el territorio del Principado de Asturias y la explotación agraria viniere realizando, efectivamente, actividades agrarias durante un período superior a los dos años anteriores a la fecha de devengo del impuesto.
- d) Que la adquisición corresponda al cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad, hasta el tercer grado de la persona fallecida.
- e) Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto, salvo que fallezca dentro de este plazo. El adquirente no podrá realizar durante el citado plazo actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.
- f) Que se mantenga el domicilio fiscal de la explotación en el territorio del Principado de Asturias durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto.

2. A los efectos de la presente reducción, los términos de «explotación agraria» y «agricultor profesional» son los definidos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

### **Artículo 18 ter. Reducción de la base imponible por la adquisición mortis causa de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades por herederos sin grado de parentesco con el causante.**

1. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades, situados en el Principado de Asturias, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 95 por ciento del mencionado valor, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que sea de aplicación la exención regulada en el artículo 4.Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.
- b) Que el domicilio fiscal de la empresa individual, negocio profesional o entidad a que corresponda la participación radique en el territorio del Principado de Asturias.
- c) Que la adquisición corresponda a personas que, sin tener relación de parentesco con el causante, cumplan las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> Tener una vinculación laboral o de prestación de servicios que esté vigente a la fecha de devengo del impuesto con una antigüedad mínima acreditada de diez años en la empresa individual o negocio profesional.

2.<sup>a</sup> Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa individual, negocio profesional o entidad a la fecha de devengo del impuesto, con una antigüedad mínima de cinco años. Se entiende que tiene encomendadas estas tareas si acredita una categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del régimen general de la Seguridad Social o si el causante le había otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo actuaciones habituales de gestión de la empresa.

d) Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto, salvo que fallezca dentro de este plazo. El

## § 12 Disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado [parcial]

adquirente no podrá realizar durante el citado plazo actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

e) Que se mantenga el domicilio fiscal de la empresa individual, negocio profesional o entidad en el territorio del Principado de Asturias durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto.

f) Que se mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la adquisición durante un período de cinco años.

2. Esta reducción no será aplicable a las empresas individuales, negocios profesionales o entidades cuya actividad principal sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario en los términos establecidos en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. A los efectos de la presente reducción se exigirá el desarrollo efectivo de actividades económicas, sin que resulte suficiente para su acreditación la mera contratación de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

### **Artículo 18 quáter. Reducción de la base imponible por la adquisición mortis causa de bienes destinados a la constitución, ampliación o adquisición de una empresa o de un negocio profesional.**

1. Cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido cualquier tipo de bien o bienes que vayan a ser destinados a la constitución, ampliación o adquisición en su totalidad de una empresa o de un negocio profesional, o bien a la participación en su constitución siempre, en este caso, que el número de socios o partícipes no sea superior a cinco, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción propia del 95 por ciento del valor de los citados bienes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que el domicilio fiscal de la empresa o negocio profesional radique en el territorio del Principado de Asturias.

b) Que la aceptación de la transmisión hereditaria se formalice en escritura pública dentro del plazo de autoliquidación del impuesto, en la que se exprese la voluntad de que, si es dinero, se destinará a la constitución, ampliación o adquisición de una empresa o de un negocio profesional, y, si es un bien de otra naturaleza, se afectará a esa actividad.

c) Que la constitución, ampliación o adquisición de la empresa o negocio profesional se lleven a cabo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la aceptación de la herencia o legado. En el caso de que existan varias escrituras de aceptación, el plazo se computará desde la fecha de la primera.

d) Que la empresa o el negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. A los efectos de la presente reducción se exigirá el desarrollo efectivo de actividades económicas y que la empresa o negocio profesional constituidos, ampliados o adquiridos contraten, en régimen laboral, a jornada completa y por un año como mínimo, al menos a un trabajador distinto del contribuyente al que se aplique la reducción, sin que resulte suficiente para su acreditación la mera contratación de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

e) Que la empresa o negocio profesional constituidos, ampliados o adquiridos como consecuencia de la transmisión *mortis causa* mantengan su domicilio fiscal y el empleo en el territorio del Principado de Asturias durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de aceptación de herencia, salvo que el heredero o legatario falleciera dentro de este plazo.

f) Que el adquirente esté o cause alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores previsto en la normativa estatal y que su patrimonio no sea superior a 402.678,11 euros, a la fecha de aceptación de la herencia o legado.

## § 12 Disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado [parcial]

2. La base máxima de la reducción será de 120.000 euros. No obstante, cuando el adquirente tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento, la base máxima de la reducción no podrá exceder de 180.000 euros. Este límite es único y se aplica en el caso de una o varias adquisiciones *mortis causa*, siempre que sean a favor de la misma persona, provengan de uno o de distintos causantes.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

[ . . . ]

**Artículo 20. Reducción en las donaciones dinerarias de ascendentes a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.**

1. En las donaciones dinerarias de ascendentes a descendientes para la adquisición de su primera vivienda habitual se aplicará una reducción del 95 por ciento del importe de la donación, sin perjuicio de la aplicación de las reducciones estatales que, en su caso, resulten procedentes.

La aplicación de la reducción estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La donación deberá formalizarse en escritura pública debiendo constar de forma expresa que el dinero donado se destine íntegramente a la adquisición de la primera vivienda habitual del donatario.

b) La vivienda a cuya adquisición se destine el efectivo donado debe estar situada en el territorio del Principado de Asturias y tener la consideración de protegida, conforme a la normativa estatal o autonómica en la materia.

c) El adquirente ha de ser menor de 35 años o con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento; en cualquiera de los supuestos, su renta no debe superar 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

d) La adquisición de la vivienda deberá realizarse en un plazo de seis meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación. En caso de llevarse a cabo sucesivas donaciones con el mismo fin, el plazo se computará desde la fecha de la primera. La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda.

e) El adquirente ha de conservar en su patrimonio la vivienda durante los cinco años siguientes a la donación, salvo que fallezca durante ese plazo.

2. La base máxima de la reducción no podrá exceder de 60.000 euros. En el caso de contribuyentes con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento este límite será de 120.000 euros.

3. Para la aplicación de la presente reducción, se atenderá al concepto de vivienda habitual contenido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. A los efectos de este artículo, será de aplicación el régimen de equiparaciones establecido en el artículo 24.1 letras b) y c) del presente texto refundido.

5. En caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado 1, el adquirente beneficiario de esta reducción deberá comunicar tal circunstancia a la oficina liquidadora competente, dentro del plazo de 30 días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora.

**Sección 2.<sup>a</sup> Tarifa del impuesto**

[ . . . ]

**Sección 3.<sup>a</sup> Coeficientes del patrimonio preexistente****Artículo 22. Coeficientes del patrimonio preexistente.**

1. En el caso de adquisiciones «mortis causa», los coeficientes multiplicadores aplicables a la cuota íntegra en función de la cuantía del patrimonio preexistente serán los siguientes para el Grupo I:

Patrimonio preexistente – Euros	Grupo I
De 0 a 402.678,11	0,0000
De más de 402.678,11 a 2.007.380,43	0,0200
De más de 2.007.380,43 a 4.020.770,98	0,0300
Más de 4.020.770,98	0,0400

2. En lo demás resultará de aplicación lo establecido en el artículo 22 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

**Sección 4.<sup>a</sup> Bonificaciones de la cuota**

[ ... ]

**Sección 5.<sup>a</sup> Normas comunes**

[ ... ]

## CAPÍTULO IV

**Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados****Sección 1.<sup>a</sup> Modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas»****Artículo 25. Tipos de gravamen.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1.a del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria en la modalidad de «Transmisiones patrimoniales onerosas» se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los tipos de gravamen establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo 26. Tipo de gravamen aplicable a inmuebles.**

Con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo de gravamen que resulte de la siguiente tarifa atendiendo al valor íntegro del bien o derecho, con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo:

Valor del bien o derecho	Tipo aplicable – Porcentaje
Entre 0 y 300.000 euros	8
Entre 300.000,01 y 500.000 euros	9
Más de 500.000 euros	10

**Artículo 27.** *Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos.*

1. El tipo de gravamen aplicable a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, con exclusión de los de garantía, será del 3 por ciento siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y a fecha del devengo del impuesto:

- a) No hayan perdido la condición de viviendas protegidas, y se encuentren sujetas a precio máximo de venta.
- b) El adquirente, como consecuencia de esta adquisición, no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda.

2. Para la aplicación del presente tipo reducido, la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente, en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de adquisición salvo que medie justa causa y ha de constituir su residencia permanente durante un plazo continuado de al menos tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.
- b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.
- c) Cuando se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente. En este caso el plazo para su ocupación será de 3 meses desde la finalización de las obras, con el límite de un año desde la fecha de adquisición.

[ ... ]

**Artículo 29.** *Tipo de gravamen aplicable a las transmisiones en que se haga uso del derecho a exención de IVA.*

Se aplicará el tipo de gravamen del 2 por ciento en la transmisión de inmuebles adquiridos por un sujeto pasivo del impuesto sobre el valor añadido siempre que resulte aplicable alguna de las exenciones previstas en el apartado Uno del artículo 20, números 20.<sup>º</sup>, 21.<sup>º</sup> y 22.<sup>º</sup>, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y que no se haya renunciado a la misma.

[ ... ]

**Artículo 31.** *Tipo de gravamen aplicable a la segunda o ulterior transmisión de viviendas cuyo destino sea el arrendamiento para vivienda habitual.*

1. El tipo de gravamen aplicable a la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las Normas de adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario será del 3 por ciento, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento para vivienda habitual y que, dentro de los diez años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la vivienda no estuviera arrendada durante un período continuado de dos años.
- b) Que se realizara la transmisión de la vivienda.
- c) Que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.
- d) Que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.

## § 12 Disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado [parcial]

e) Que el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

2. No se entenderá producida la circunstancia señalada en la letra b) anterior cuando se transmita la vivienda a adquirentes que continúen con su explotación en régimen de arrendamiento para vivienda habitual. Los adquirentes se subrogarán en la posición del transmitente para la consolidación del tipo reducido y para las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

3. En caso de producirse cualquiera de las circunstancias recogidas en el apartado 1 deberá abonarse mediante autoliquidación complementaria la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

[ ... ]

### **Sección 2.<sup>a</sup> Modalidad de «actos jurídicos documentados»**

#### **Artículo 33. Tipos de gravamen.**

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la cuota tributaria en la modalidad de «actos jurídicos documentados» se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los tipos de gravamen establecidos en los artículos siguientes.

#### **Artículo 34. Tipo de gravamen general aplicable a los documentos notariales.**

Con carácter general se aplicará el tipo del 1,2 por ciento en las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales.

#### **Artículo 35. Tipo de gravamen aplicable a las escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos por los que se transmitan viviendas de protección pública o se constituyan préstamos hipotecarios sobre las mismas.**

1. Se aplicará el tipo del 0,3 por ciento a la adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados por beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual de protección pública que no goce de la exención prevista en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. A los efectos de este artículo, se entenderá por vivienda habitual la que cumpla los requisitos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

#### **Artículo 36. Tipo de gravamen aplicable a las escrituras que documenten transmisiones en las que se produzca renuncia a la exención del IVA.**

Se aplicará el tipo del 1,5 por ciento a las escrituras que documenten transmisiones en las que se produzca la renuncia expresa de la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido prevista en el apartado Dos del artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

#### **Artículo 37. Tipo de gravamen aplicable a las escrituras y actas notariales en las que se formalice la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual.**

1. Se aplicará el tipo del 0,3 por ciento en las escrituras públicas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual.

## § 12 Disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado [parcial]

La aplicación del tipo reducido tendrá carácter provisional y estará condicionada a que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que alguna vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años.
- b) Que se realizara la transmisión de alguna de las viviendas.
- c) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.
- d) Que alguno de los contratos de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.
- e) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los promotores, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si la promotora fuera persona jurídica.

2. No se entenderá producida la circunstancia señalada en la letra b) anterior cuando se transmita la totalidad de la construcción a uno o varios adquirentes que continúen con la explotación de las viviendas del edificio en régimen de arrendamiento.

Los adquirentes se subrogarán en la posición del transmitente para la consolidación del tipo reducido y para las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

3. En caso de producirse cualesquiera de las circunstancias previstas en el apartado 1, deberá abonarse mediante autoliquidación complementaria la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

**Artículo 38.** *Tipo de gravamen aplicable a las escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos por los que se transmitan viviendas destinadas a arrendamiento para vivienda habitual.*

1. Se aplicará el tipo del 0,3 por ciento en las escrituras y actas notariales en las que se documente la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las Normas de adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento y que, dentro de los diez años siguientes a la adquisición, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que la vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años.
- b) Que se realizara la transmisión de la vivienda.
- c) Que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.
- d) Que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.
- e) Que el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

2. No se entenderá producida la circunstancia señalada en la letra b) anterior cuando se transmita la vivienda a adquirentes que continúen con su explotación en régimen de arrendamiento para vivienda habitual. Los adquirentes se subrogarán en la posición del transmitente para la consolidación del tipo reducido y para las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

3. En caso de producirse cualesquiera de las circunstancias previstas en el apartado 1, deberá abonarse mediante autoliquidación complementaria la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

[ ... ]

CAPÍTULO V

**Tributos sobre el Juego**

**Sección 1.<sup>a</sup> Tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar**

[ ... ]

**Sección 2.<sup>a</sup> Tasa sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias**

[ ... ]

CAPÍTULO VI

**Impuesto sobre Hidrocarburos**

[ ... ]

CAPÍTULO VII

**Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte**

[ ... ]

TÍTULO II

**Obligaciones formales**

**Artículo 51. Presentación telemática de declaraciones.**

1. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los obligados tributarios, el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias facilitará la presentación telemática de las escrituras públicas así como de declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones, solicitudes y cualquier otro documento con trascendencia tributaria que resulten susceptibles de tal forma de presentación, desarrollando los instrumentos tecnológicos necesarios en el ámbito de su competencia.

2. La Consejería competente en materia de hacienda podrá determinar los supuestos y condiciones en los que los obligados tributarios deberán presentar por medios telemáticos sus declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones, solicitudes y cualquier otro documento con trascendencia tributaria.

**Artículo 52. Obligaciones formales de los notarios y de los registradores de la propiedad y mercantiles.**

1. El cumplimiento de las obligaciones de los notarios de proporcionar información prevista en el artículo 32.3 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se realizará en la forma que se determine por el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias. La remisión de esa información podrá presentarse en soporte directamente legible por el ordenador o mediante transmisión por vía telemática en las condiciones y diseño que se aprueben a tal efecto.

2. Los notarios con destino en el Principado de Asturias, con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los obligados tributarios y el acceso telemático de documentos a los registros públicos, remitirán al Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias, por vía telemática, en colaboración con el Consejo

§ 12 Disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado [parcial]

---

General del Notariado, una declaración informativa notarial de los elementos básicos de las escrituras por ellos autorizadas, así como la copia electrónica de las mismas de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial, relativa a los hechos imponibles que el organismo competente determine.

3. Las solicitudes de copias de escrituras o documentos notariales con trascendencia tributaria efectuadas al amparo de lo previsto en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, podrán ser llevadas a cabo por medios telemáticos. En estos supuestos, la respuesta del obligado deberá efectuarse por la misma vía.

4. Los registradores de la propiedad y mercantiles con destino en el Principado de Asturias remitirán al Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias, una declaración comprensiva de los documentos relativos a hechos imponibles que se presenten a inscripción en sus registros, cuando el pago de los tributos o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en otra Comunidad Autónoma. Dicha remisión se efectuará por vía telemática cuando así se determine.

5. La Consejería competente en materia de hacienda determinará el procedimiento, forma, estructura y plazos que deben observarse para el cumplimiento de las obligaciones formales establecidas en los apartados anteriores.

[ ... ]

**Disposición final. Habilitación al Consejo de Gobierno.**

Se habilita al Consejo de Gobierno para aprobar por decreto las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de esta norma.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 13

Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial]

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 89, de 19 de abril de 1995  
«BOE» núm. 149, de 23 de junio de 1995  
Última modificación: sin modificaciones  
Referencia: BOE-A-1995-15188

---

#### EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía para Asturias, vengo en promulgar la siguiente

#### LEY DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

##### PREÁMBULO

Los artículos 9.2, 47 y 49 de la Constitución Española encomiendan a los poderes públicos, en particular, el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; y, en este sentido, aquellos deberán acometer las políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que dicha norma reconoce a todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma, a aquellos ciudadanos con o sin minusvalías que se encuentren en situación de limitación con el medio.

La mejora de la calidad de vida de toda la población, y específicamente de las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación, constituye uno de los objetivos fundamentales de actuación pública desarrollado en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, según la cual las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deben ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a que serán aplicables y el procedimiento de autorización, control y sanción, con el fin de que resulten accesibles. Asimismo adoptarán las medidas precisas para adecuar progresivamente los transportes públicos colectivos y facilitar el estacionamiento de vehículos que transporten a personas con problemas graves de movilidad.

El Principado de Asturias, en uso de las facultades establecidas en el artículo 148 del Texto Constitucional, asume, en virtud del artículo 10 del Estatuto de Autonomía, la competencia exclusiva en asistencia y bienestar social; así como en la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; obras públicas de interés del Principado de Asturias dentro

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

de su propio territorio que no sean de interés general del Estado ni afecten a otra Comunidad Autónoma; los ferrocarriles, carreteras y caminos cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio del Principado y, en los mismos términos, el transporte desarrollado por estos medios o por cable; los puertos, helipuertos y aeropuertos deportivos y, en general, los que no desarrollen actividades comerciales y el patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico de interés para el Principado de Asturias.

En este sentido, el Principado de Asturias ha plasmado en la Ley 5/1987, de 11 de abril, de servicios sociales, la especial protección a estos colectivos, incluyendo entre sus áreas de actuación la prevención sobre las causas que originan situaciones de necesidad social, promoviendo el bienestar de la persona en toda su amplitud tanto en la dimensión individual como en la colectiva.

Todo ello se enmarca en el conjunto de objetivos propuestos en el Programa de Acción Mundial para las Personas con Minusvalías de Naciones Unidas, así como en diversas Resoluciones del Parlamento Europeo.

La trascendencia de los objetivos expuestos, y sus efectos sobre derechos constitucionales, justifican la presente Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

### TÍTULO I

#### Objeto y ámbito de aplicación de la Ley

##### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ley tiene por objeto el establecimiento de normas y criterios básicos para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras y obstáculos, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos, en el mobiliario urbano, en la construcción y reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de comunicación sensorial, tanto de titularidad pública como privada.

La supresión de barreras y obstáculos comprenderá las actuaciones dirigidas a evitar su aparición, así como la supresión progresiva de los existentes.

##### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

La presente Ley será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los instrumentos de ordenación urbanística; a la construcción de nueva planta de edificios públicos y privados; al transporte y a la comunicación sensorial.

De igual manera será de aplicación a los edificios y elementos de urbanización existentes que se reformen de manera sustancial, a juicio de los organismos y corporaciones públicas que intervengan preceptivamente en la supervisión del proyecto de reforma, así como en la concesión de la correspondiente licencia o autorización.

### TÍTULO II

#### Disposiciones generales

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones sobre barreras urbanísticas

##### **Sección 1.<sup>a</sup> Diseño de los elementos de la urbanización**

##### **Artículo 3. Barreras urbanísticas.**

1. A los efectos de esta Ley se consideran barreras urbanísticas las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público.
2. Las barreras urbanísticas pueden originarse en:

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

a) Los elementos de la urbanización. Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por tales obras las referentes a pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las indicaciones del planeamiento urbanístico; y

b) El mobiliario urbano. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos, objetos y construcciones ubicados en las vías y espacios libres, superpuestos o adosados a los elementos de la urbanización o de la edificación, de uso o concurrencia públicos, destinados a la utilización, disfrute y ornato de los mismos, o a prestar, en su caso, un determinado servicio al ciudadano, tales como barandillas, pasamanos y otros elementos de apoyo y protección, semáforos, postes de señalización, mástiles y señales verticales, bancos, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, kioscos, y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

### **Artículo 4. Accesibilidad en los espacios de uso público.**

1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles y transitables para todas las personas.

2. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con un orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y concurrencia de personas, a las reglas y condiciones previstas en esta Ley y en su desarrollo reglamentario.

### **Artículo 5. Itinerarios peatonales.**

1. A los efectos de esta Ley se consideran itinerarios peatonales aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o al tránsito mixto de peatones y vehículos.

El trazado y diseño de los itinerarios peatonales se realizará de forma que resulten accesibles y transitables por cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, el pavimento, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

a) El ancho libre mínimo será de 1,20 metros.

b) Las pendientes longitudinales serán como máximo de un 8 por 100 y las transversales no mayores a un 2 por 100.

c) El bordillo de separación de las áreas destinadas al tráfico peatonal y al de vehículos tendrá una altura máxima de 0,15 metros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento en los pasos de peatones.

d) Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10.

e) Los hitos o mojones que se coloquen en los itinerarios peatonales para impedir el paso de vehículos tendrá una luz libre mínima de 1,00 metros para permitir, de este modo, el paso de una silla de ruedas, quedando prohibido el uso de cadenas entre mojones.

3. Los planes y normas de ordenación urbana y, en su caso, las ordenanzas de edificación y uso de suelo, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) Identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal.

b) Determinación de aquellos elementos que hayan de ser objeto, con carácter preferente, de posterior desarrollo, de acuerdo con las determinaciones que se fijen.

c) Señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo en el suelo consolidado por la edificación o urbanización, al objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autonómico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

#### **Artículo 6. Pavimentos.**

El pavimento de los itinerarios especificados en el artículo anterior será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando la textura y color del mismo, con franjas de 1 metro de ancho, en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido. Las rejas y registros situados en dichos itinerarios estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

#### **Artículo 7. Vados.**

1. A los efectos de esta Ley se consideran vados las superficies inclinadas destinadas a facilitar la comunicación entre dos planos horizontales de distinto nivel.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

Los vados tendrán en todo caso una señalización específica que prohíba el aparcamiento de vehículos automóviles ante ellos.

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño serán:

a) Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.

b) Los destinados a la eliminación de barreras, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y del 2 por 100, respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo en el artículo 6 de esta Ley.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autonómico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

#### **Artículo 8. Pasos de peatones.**

1. A los efectos de esta Ley se consideran pasos de peatones sobre viales tanto los regulados por semáforos como los pasos de cebra.

En los pasos de peatones se tendrán en cuenta, entre otros, los parámetros que se refieran al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el artículo 7.

b) Los vados se situarán siempre enfrentados; en el caso de que no sea posible, se instalará una franja de guía táctil de 5 centímetros de ancho por 6 milímetros de altura, de un vado al otro, por la mediana del paso de peatones.

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- c) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas, en un ancho igual al del paso de peatones.
- d) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro.
- e) Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas o tapices rodantes.

### **Artículo 9. Escaleras.**

1. El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos. Asimismo, cumplirá con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección contra incendios, debiendo señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y el final de las escaleras,

2. Las especificaciones concretas de diseño y trazado serán:

- a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
- b) Ser realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 30 centímetros y de tabica no superior a 17 centímetros.
- c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- d) Su anchura libre será como mínimo de 1,20 metros.
- e) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 70 y 90 centímetros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro asimiento también a personas con dificultades de manipulación. El pasamanos se prolongará 0,45 metros a partir del último escalón, bien adosado a la pared si existiera o, en caso contrario, mediante solución en ángulo recto o similar, de forma tal que facilite la aproximación al mismo y no se convierta en un obstáculo para posibles itinerarios transversales, debiendo ser rematados hacia dentro y hacia abajo para eliminar riesgos.
- f) La huella se construirá en material antideslizante, sin resalte significativos en la arista de intersección, ni discontinuidad sobre la tabica.
- g) Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios con un fondo mínimo de 1,20 metros.
- h) Los rellanos que den acceso a puertas deberán permitir el giro completo de una silla de ruedas por lo que sus dimensiones mínimas serán de 1,50 por 1,50 metros.
- i) Deberá señalarse con pavimento, de textura y color diferentes, el inicio y final de la escalera.
- j) En escalinatas de más de 5 metros de anchura se dotará de pasamanos central de acuerdo con las prescripciones anteriormente indicadas.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autonómico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

### **Artículo 10. Rampa.**

1. El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos, escaleras o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán:

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curvas.
- b) Su pendiente longitudinal máxima será del 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros y del 8 por 100 en recorridos superiores hasta un límite de 10 metros. Las rampas de largo recorrido deberán partirse introduciendo descansillos intermedios o distintos tramos en zig zag hasta alcanzar la longitud total; la pendiente máxima transversal será del 2 por 100.
- c) Deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el apartado 2.e) del artículo 9; además de contar con bordillos resaltados a todo lo largo de sus laterales, estén o no exentos de paramentos verticales, que sirvan de guía y eviten el deslizamiento lateral, las dimensiones mínimas del bordillo serán 10 por 10 centímetros (alto por ancho) medidas desde la rasante de la rampa y desde el límite horizontal del paso libre normalizado.
- d) Su anchura libre mínima será de 1,20 metros,
- e) El pavimento será compacto, regular, antideslizante, duro y sin resalte distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando su textura y color en el inicio, descansos o cambios de dirección, y final de las mismas.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autónomico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

### **Artículo 11. Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.**

- 1. Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general se ajustarán a los criterios señalados en artículos precedentes para itinerarios peatonales.
- 2. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán al menos de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en el artículo 21 de la presente Ley.

### **Artículo 12. Aparcamientos.**

- 1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente, y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, así como contarán con ascensor adaptado o practicable, según los casos, todos los aparcamientos subterráneos.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 40 o fracción en aparcamientos de hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o fracción en que se rebase esta previsión.

- 2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán las siguientes:

- a) Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a vehículos de personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.
- b) Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en batería serán 6 metros por 3,60 metros. Las plazas organizadas en paralelo serán de las mismas dimensiones que las anteriores y su disposición evitará riesgos innecesarios para sus usuarios.

Asimismo, podrán establecerse plazas en paralelo a ambos lados de la calzada siempre que dichas plazas cuenten con una dimensión de 6,40 metros por 3,60 metros y no invadan la alineación exterior de la línea de aparcamientos donde se sitúen.

- c) Las plazas dispondrán de vados de acceso a las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la presente Ley.

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

3. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de vehículos y automóviles pertenecientes a personas en situación de movilidad reducida cerca de su centro de trabajo o estudio y domicilio particular, y con carácter general las plazas que se consideren necesarias, en las cercanías de centros docentes, asistenciales, recreativos, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, comerciales, sanitarios, hoteleros y de ocio y esparcimiento.

A tal fin los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que faciliten esas actuaciones, así como especificaciones concretas relativas a:

- a) Permitir a dichas personas aparcar sus vehículos más tiempo que el autorizado en los lugares de tiempo limitado.
- b) Permitir a los vehículos ocupados por dichas personas parar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no se entorpezca la circulación de vehículos o peatones.
- c) Proveer a las personas que puedan beneficiarse de las facilidades expuestas en los apartados anteriores de una tarjeta, cuyas características se determinarán reglamentariamente y que sea utilizable en cualquier Concejo de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autonómico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

### **Sección 2.<sup>a</sup> Diseño y ubicación del mobiliario urbano**

#### **Artículo 13. Señales verticales.**

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con comodidad.

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 120 centímetros.

Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

b) Las plazas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros; en el caso de no ser posible, su borde inferior se prolongará hasta el suelo para que pueda ser detectado.

c) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

d) Todos aquellos mecanismos que se instalen en las señales verticales con el fin de facilitar su uso por personas con movilidad reducida deberán instalarse a una altura máxima de 0,90 metros.

e) Los semáforos peatonales instalados en vías públicas deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

#### **Artículo 14. Elementos urbanos varios.**

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, fuentes, papeleras, soportes publicitarios, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal.

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará posibilitando que sean detectados y evitando que se constituyan en obstáculos.

2. Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplirse serán:

a) No estará permitida la construcción de los salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros o que no sean prolongados hasta el suelo.

b) Las cabinas telefónicas, de información, cajeros automáticos y otros análogos deberán diseñarse de forma tal que los elementos a utilizar estén a una altura entre 90 centímetros y 1,20 metros.

Asimismo cumplirán las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas en la presente Ley y cuidarán que su piso esté a nivel del suelo colindante con una tolerancia máxima de 2 centímetros.

c) Las bocas de contenedores, buzones, papeleras y otros elementos de uso público análogos estarán situados a una altura máxima de 90 centímetros.

d) Los caños o grifos de las fuentes para suministro de agua potable estarán situados a una altura de 70 centímetros sin obstáculos o bordes para acceso y serán fácilmente accionables.

e) Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1 metro de ancho todos los elementos del mobiliario urbano a que se refiere el presente artículo que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

### **Artículo 15. Protección y señalización de las obras en la vía pública.**

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes.

2. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 50 centímetros. En su caso se permitirá la sustitución de las vallas por cintas de plástico o entramados de cintas que garanticen adecuadamente la seguridad de los viandantes.

b) Las protecciones estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

c) Cuando las obras afecten a las condiciones de accesibilidad de un itinerario peatonal, deberán adoptarse las medidas necesarias con el fin de que, en tanto no se acaben, éste pueda ser utilizado por personas con movilidad reducida.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autonómico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

## CAPÍTULO II

### **Disposiciones sobre barreras en edificios**

#### **Sección 1.<sup>a</sup> Accesibilidad en los edificios de uso público**

[ . . . ]

**Sección 2.<sup>a</sup> Accesibilidad en los edificios de uso privado****Artículo 24. Accesibilidad en los edificios de uso privado.**

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:
  - a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio, así como con las edificaciones o servicios anexos o próximos de uso comunitario.
  - b) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.2.d) de esta Ley.
2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a la planta baja y piso, agrupen, al menos, nueve viviendas en cada núcleo de comunicación vertical, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los accesos y elementos comunes de estos edificios deberá reunir los requisitos de accesibilidad.
3. La reforma de edificios se regirá por lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ley.

Téngase en cuenta la modificación de las especificaciones técnicas contenidas en este artículo hechas por el Reglamento aprobado por Decreto autonómico 37/2003, de 22 de mayo (BOPA de 11 de junio de 2003)

**Sección 3.<sup>a</sup> Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente****Artículo 25. Viviendas para personas con movilidad reducida permanente.**

1. Con el fin de garantizar el acceso a la vivienda de las personas con movilidad reducida permanente, en los programas de promoción de viviendas del Principado de Asturias u otras Administraciones públicas se señalará, a principios de cada año, el número de viviendas que, en cada Concejo donde se realicen los citados programas de protección, deban reservarse para las personas con dicha discapacidad.

A tal fin, tanto los Ayuntamientos como la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales dispondrán de un registro de demandas de vivienda para personas con movilidad reducida permanente. Tal registro se cerrará a finales de cada año y deberá ponerse a disposición de otras Administraciones, cuando así lo soliciten para elaborar sus planes de vivienda.

2. En las promociones de viviendas de protección oficial, los promotores deberán reservar, en los proyectos que presenten para su aprobación, la proporción mínima de viviendas que se establezca reglamentariamente con destino a personas con movilidad reducida.

Lo establecido en el punto anterior no será de aplicación en los supuestos de promoción para uso propio, cuando la persona física, comuneros o cooperativistas no sean personas con movilidad reducida.

3. La Dirección Regional de Vivienda y Arquitectura del Principado de Asturias podrá eximir de la necesidad de construir las viviendas para personas con movilidad reducida cuando los promotores, una vez obtenida la calificación provisional y no antes de la cubierta de aguas, acrediten fehacientemente la falta de demanda.

A efectos de acreditar la falta de demanda se deberá acompañar, a la petición de exención, documentación que acredite haber realizado una adecuada campaña de difusión consistente en anuncios en, al menos, dos periódicos escritos de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias durante tres días distintos, y la comunicación a la Consejería de

Sanidad y Servicios Sociales del Principado de Asturias para que por su parte dé publicidad a la oferta por un plazo no inferior a treinta días.

**Artículo 26.** *Características técnicas del interior de las viviendas de protección oficial reservadas a personas con movilidad reducida permanente.*

Para facilitar la movilidad de los minusválidos en el interior de la vivienda se cumplirán las siguientes exigencias:

a) Las puertas podrán abrirse y maniobrarse con una sola mano. La anchura libre mínima de cualquier hueco de paso será de 80 centímetros.

En los cuartos de aseo las puertas abrirán hacia afuera o serán correderas.

b) Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros. En los recorridos interiores de la vivienda, para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas y poder realizar giros parciales, se deberá considerar que el diámetro mínimo necesario para su giro completo es de 1,50 metros.

c) Todas las áreas de estas viviendas dispondrán de un espacio libre de obstáculos que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.

El equipamiento de ambos locales estará previsto para poderse adaptar a las necesidades del usuario minusválido respecto a la altura de uso de los aparatos y la instalación de barras asideros y otros elementos de ayuda para su movilidad.

### CAPÍTULO III

#### Disposiciones sobre barreras en los transportes públicos

##### *Sección 1.<sup>a</sup> Accesibilidad en los transportes públicos*

[ ... ]

### CAPÍTULO IV

#### Disposiciones sobre barreras en la comunicación sensorial

[ ... ]

### CAPÍTULO V

#### Disposiciones sobre ayudas técnicas

**Artículo 33.** *Ayudas técnicas.*

El Principado de Asturias fomentará el uso de las ayudas técnicas y potenciará su investigación, por ser elementos que aportan soluciones a situaciones no resueltas mediante otras fórmulas, tales como el acceso a edificios de valor histórico-artístico o en reformas muy costosas no previstas en esta Ley o en sus normas de desarrollo.

### TÍTULO III

#### Medidas de fomento

**Artículo 34.** *Fondo para la supresión de barreras.*

1. El Principado de Asturias destinará partidas presupuestarias finalistas en cada ejercicio para financiar la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación sensorial, así como para la dotación de ayudas técnicas.

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

2. Anualmente se destinará un porcentaje de esta partida presupuestaria para subvencionar los programas específicos de los entes locales para la supresión de barreras en el espacio urbano, los edificios de uso público y el transporte de su término municipal.

Estos programas específicos de actuación contendrán, como mínimo, un inventario de los espacios, edificios, locales y medios de transporte que deban ser objeto de adaptación, el orden de prioridades en que se ejecutarán y los plazos de ejecución del proyecto.

Para acceder a la citada financiación los entes locales deberán asignar una partida presupuestaria similar o igual en porcentaje a la del Principado de Asturias para la eliminación de barreras.

3. La Comunidad Autónoma destinará una parte de esta partida presupuestaria al concierto o subvención de entidades privadas y a particulares para la supresión de barreras y adquisición de ayudas técnicas, siempre que no sea para establecimientos con ánimo de lucro.

El régimen jurídico de dichos conciertos, subvenciones y ayudas, se establecerá reglamentariamente.

### TÍTULO IV

#### Medidas de control

##### **Artículo 35. Licencias y autorizaciones municipales.**

El cumplimiento de los preceptos de la presente Ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

##### **Artículo 36. Contratos administrativos.**

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente Ley.

##### **Artículo 37. Control de las condiciones de accesibilidad.**

Si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento sancionador establecido por la presente Ley.

### TÍTULO V

#### Régimen sancionador

##### **Artículo 38. Infracciones.**

1. Las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre supresión de barreras constituyen infracción y serán tipificadas y sancionadas con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Las infracciones a que se refiere el párrafo anterior tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

3. Tienen carácter de muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio infringiendo lo establecido en la presente Ley, y en especial, las siguientes, siempre que determinen dicho resultado:

a) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras urbanísticas, en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción, ampliación y reforma de espacios destinados al uso público.

b) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, construcción, ampliación o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público.

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

c) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los edificios de nueva construcción o rehabilitados totalmente que deban ser destinados a vivienda.

d) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los medios de transporte público de viajeros.

e) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los sistemas de comunicación y señalización.

f) El incumplimiento de la reserva de viviendas establecida en el artículo 25 de la presente Ley.

g) El incumplimiento de las normas sobre acceso de las personas con disminución sensorial, en relación a los lugares, alojamientos, establecimientos, locales y transportes públicos.

4. Tienen carácter de grave las infracciones normativas que, no impidiendo el libre acceso a cualquier medio o espacio, lo obstaculicen o entorpezcan gravemente infringiendo lo establecido en la presente Ley, y, en especial, las siguientes, siempre que determinen dicho resultado:

a) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras urbanísticas, en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción y reforma de espacios destinados a uso público.

b) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, construcción, o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público.

c) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los edificios de nueva construcción o reformados sustancialmente que deban ser destinados a vivienda,

d) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras en los medios de transporte público de viajeros.

e) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los sistemas de comunicación y señalización.

f) El incumplimiento de las normas sobre acceso a las personas con discapacidad sensorial, en relación a los lugares, alojamientos, establecimientos, locales y transportes públicos.

5. Son infracciones leves el mantenimiento de los elementos de accesibilidad y el resto de infracciones no calificadas como graves o muy graves.

### Artículo 39. Sanciones.

1. Las sanciones que podrán imponerse en función de la calificación de la infracción serán las siguientes:

a) Por faltas muy graves, multa de 5.000.001 a 10.000.000 de pesetas.

b) Por faltas graves, multa de 500.001 a 5.000.000 de pesetas.

c) Por faltas leves, multa de 25.000 a 500.000 pesetas.

Dichas cuantías podrán ser objeto de actualización mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.

2. Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta la gravedad de la infracción, el coste económico derivado de las actuaciones necesarias para corregir los defectos de accesibilidad, el perjuicio directa o indirectamente causado, la reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los infractores.

3. En las obras y demás actuaciones que se ejecutaren sin licencia de obras, o con inobservancia de lo previsto en la presente Ley, serán sancionados con multa, en las cuantías determinadas en la misma, el promotor, el autor del proyecto, el empresario constructor de las obras y los técnicos directores de las mismas.

### Artículo 40. Procedimiento sancionador.

1. Las infracciones de las normas reguladoras de la supresión de barreras serán sancionadas de acuerdo con la normativa vigente sobre el procedimiento sancionador.

## § 13 Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

2. Las personas protegidas por la presente Ley, o las asociaciones y federaciones en las que se integren, tendrán siempre la consideración de interesadas en estos procedimientos en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o resolución desestimativa, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones sobre barreras, las personas, asociaciones y federaciones antes referidas quedarán legitimadas para interponer los recursos, o en su caso, las acciones judiciales que consideren procedentes.

### **Artículo 41. Órganos competentes.**

Las autoridades competentes para imponer sanciones son las siguientes:

- a) Los Directores Regionales de las Consejerías competentes por razón de la materia, para las infracciones leves.
- b) Los Consejeros competentes por razón de la materia, para las infracciones graves.
- c) El Consejo de Gobierno, para las infracciones muy graves.

### **Artículo 42. Prescripción.**

Las infracciones muy graves prescribirán a los cuatro años.

Las infracciones graves prescribirán a los dos años.

Las infracciones leves prescribirán al año.

El plazo de prescripción empezará a computarse desde el día en que la infracción se hubiese cometido.

## TÍTULO VI

### **Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras**

[ ... ]

### **Disposición adicional primera.**

Las correspondientes Administraciones públicas, en el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, elaborarán los planes de adaptación y supresión de barreras. Estos planes serán revisados cada cinco años y su planificación formulará previsiones a un plazo máximo de quince años para la total virtualidad de los objetivos de la presente Ley.

[ ... ]

### **Disposición adicional cuarta.**

Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación en los edificios o inmuebles declarados bienes de interés cultural o edificios de valor histórico-artístico o catalogados, cuando las modificaciones necesarias se opongan a la normativa específica que les resulte aplicable.

### **Disposición adicional quinta.**

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollem, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, y no serán aprobados si no observan las determinaciones y criterios básicos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

2. Las ordenanzas vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrolle.

**Disposición transitoria primera.**

Lo dispuesto en la presente Ley no será de aplicación a los siguientes supuestos:

1. Los proyectos de edificación y urbanización que hayan sido presentados para su visado ante los Colegios Profesionales competentes en la materia respectiva antes de su entrada en vigor.
2. Los proyectos de edificación y urbanización complementaria que tengan solicitada licencia de obra en la fecha de su entrada en vigor.

**Disposición transitoria segunda.**

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento que los desarrollem, que dispongan de aprobación definitiva a la entrada en vigor de la presente Ley, se adaptarán a las determinaciones y criterios básicos en ellas establecidos en la primera revisión de los mismos, no superando, en todo caso, el plazo de cinco años.

**Disposición final primera.**

1. Se faculta al Consejo de Gobierno a que, por Decreto, pueda modificar cualquiera de las especificaciones técnicas contenidas en la presente Ley, cuando razones objetivas y la propia realidad y finalidad social así lo aconsejen.
2. El alcance de la facultad a que se refiere el apartado anterior se extiende a las prescripciones técnicas contenidas en el Título II de la presente Ley.

**Disposición final segunda.**

Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones que resulten precisas para el desarrollo y ejecución de lo previsto en esta Ley.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 14

Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico. [Inclusión parcial]

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 134, de 11 de junio de 2003  
Última modificación: sin modificaciones  
Referencia: BOPA-a-2003-90252

---

Los artículos 9.2, 47 y 49 de la Constitución encomiendan a los poderes públicos el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos y les impone la obligación de acometer las políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad, prestándoles la atención especializada que requieran y amparando especialmente el disfrute de los derechos que dicha norma fundamental reconoce a todos los ciudadanos.

La Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, vino a dar cumplimiento a dicha obligación al establecer las normas y criterios básicos para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras en los ámbitos urbanístico, arquitectónico, de los transportes y en la comunicación, con el objetivo fundamental de favorecer la integración de las personas con discapacidad; si bien, la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras es una actuación que favorece a todos los ciudadanos.

La citada Ley, en su disposición final segunda, autoriza al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones que resulten precisas para el desarrollo y ejecución de la misma y le faculta para que, por Decreto, pueda modificar cualquiera de sus especificaciones técnicas contenidas en su título II cuando razones objetivas y la propia realidad y finalidad social de la norma así lo aconsejen.

El presente Decreto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, cumple esa doble finalidad, desarrollando la norma legal en los citados ámbitos y estableciendo nuevas especificaciones técnicas que permitirán en mayor medida potenciar la accesibilidad y la supresión de las barreras, modificaciones introducidas al amparo de la nueva realidad social, de los avances técnicos acaecidos y de la experiencia adquirida desde la fecha de su entrada en vigor.

Este Reglamento contribuirá sin ningún género de duda a la mejora de la calidad de vida de toda la población, ya que la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras en los ámbitos urbanístico y arquitectónico a todos beneficia, y más específicamente de las personas con movilidad reducida o con cualquier otra discapacidad, ya que, junto con la Ley que desarrolla, constituye un instrumento fundamental para potenciar la igualdad y la

§ 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

---

integración de las personas, obligación impuesta a las instituciones de nuestra Comunidad Autónoma en el artículo 9 del Estatuto de Autonomía de Asturias.

El presente Reglamento ha sido sometido a informe del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44.2 c) de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

En su virtud, a propuesta de los Consejeros de Asuntos Sociales, e Infraestructuras y Política Territorial, de acuerdo con el Consejo de Estado y previo acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de mayo de 2003,

DISPONGO

**Artículo único.**

Se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, cuyo texto se inserta a continuación.

**Disposición adicional.**

Al amparo de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, el presente Decreto modifica las especificaciones técnicas contenidas en los preceptos de la citada Ley que se relacionan a continuación: artículos 5.2 a), b), d) y e); 7.2 a); 9.2 b), d), e) y g); 10.2 d); 12.2 b); 15.2 a); 19.2 b), c) y d); 20.2 d); 21.2 c), d) e), f) y g); 22.2 c) y 24.1 b).

**Disposición transitoria primera.**

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento que los desarrollen, que dispongan de aprobación definitiva a la entrada en vigor del presente Decreto, se adaptarán a las determinaciones y criterios básicos en ellos establecidos en la primera revisión de los mismos, no superando, en todo caso, el plazo de cinco años.

**Disposición transitoria segunda.**

Lo dispuesto en el presente Decreto no será de aplicación a los siguientes supuestos:

- a) Los proyectos de edificación y urbanización que hayan sido presentados para su visado ante los colegios profesionales competentes en la materia respectiva antes de su entrada en vigor.
- b) Los proyectos de edificación y urbanización complementaria que tengan solicitada licencia de obra en la fecha de su entrada en vigor.

**Disposición final primera.**

Se autoriza a los titulares de las Consejerías competentes en materia de servicios sociales y de urbanismo y vivienda para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, que se aprueba por este Decreto, sean necesarias.

**Disposición final segunda.**

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

**REGLAMENTO DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 5/1995, DE 6 DE ABRIL, DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS, EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO**

**TÍTULO I**

**Disposiciones generales**

**Artículo 1. Objeto.**

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. El presente Reglamento será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los instrumentos de ordenación urbanística y a la construcción de nueva planta de edificios públicos y privados.

De igual manera, será de aplicación a los edificios y elementos de urbanización existentes que se reformen de manera sustancial, a juicio de los organismos y corporaciones públicas que intervengan preceptivamente en la supervisión del proyecto de reforma, así como en la concesión de la correspondiente licencia o autorización (artículo 2 de la Ley del Principado de Asturias, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras).

2. A efectos de lo dispuesto en el presente Reglamento, se entenderá que la reforma de los edificios o de los elementos de urbanización existentes tiene carácter sustancial cuando las obras de ampliación, modificación o rehabilitación de los mismos tengan carácter de intervención total, o en el supuesto de intervención parcial cuando se produzca una variación de volumetría, o del conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto la reorganización interna del edificio.

**Artículo 3. Definiciones.**

1. A los efectos del presente Reglamento se entiende por:

a) Discapacidad: La restricción o ausencia de la capacidad para realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano.

b) Personas con movilidad reducida: Aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de relacionarse de forma independiente con el medio, de utilizarlo o de desplazarse por él.

c) Accesibilidad: Aquella cualidad del medio que permite a todas las personas comprender los espacios, integrarse, participar y comunicarse con sus contenidos, posibilitando el acceso, utilización y disfrute de manera autónoma, normalizada, segura y eficiente.

d) Barrera: Cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida a las personas el acceso, utilización, disfrute o interacción de manera normalizada, digna, cómoda y segura con el entorno.

e) Ayuda técnica: Consiste en cualquier producto, instrumento, equipo o sistema técnico fabricado especialmente o disponible en el mercado para uso de personas con discapacidad con la finalidad de prevenir, compensar, mitigar o neutralizar las limitaciones derivadas de su discapacidad.

2. Los espacios de uso público y los edificios tendrán la consideración de:

a) Accesibles: Siempre que se ajusten a los requisitos funcionales y de dimensión que garanticen su utilización independiente y normalizada para personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

b) Practicables: Siempre que, sin ajustarse a todos los requisitos anteriormente citados, permitan su utilización de forma autónoma a las personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

c) Adaptables: Siempre que puedan ser modificados sin grandes obras de reconstrucción que no afecten a su configuración esencial, a fin de permitir su utilización por personas con movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

## TÍTULO II

### Disposiciones sobre barreras urbanísticas

#### CAPÍTULO I

##### Accesibilidad en los espacios de uso público

###### **Artículo 4. Barreras urbanísticas.**

1. Se consideran barreras urbanísticas las existentes en las vías públicas, así como en los espacios libres de uso público (artículo 3 de la Ley).

2. Las barreras urbanísticas pueden originarse en:

a) Los elementos de la urbanización, entendiendo por tales las obras de pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las indicaciones del planeamiento urbanístico [artículo 4.2 a) de la Ley].

b) El mobiliario urbano, entendiendo por tal el conjunto de elementos, objetos y construcciones ubicados en las vías y espacios libres, superpuestos o adosados a los elementos de la urbanización o de la edificación, de uso o concurrencia públicos, destinados a la utilización, disfrute y ornato de los mismos o a prestar, en su caso, un determinado servicio al ciudadano, tales como barandillas, pasamanos y otros elementos de apoyo y protección, semáforos, postes de señalización, mástiles y señales verticales, bancos, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, kioscos y cualesquiera otros de naturaleza análoga [artículo 4.2 b) de la Ley].

###### **Artículo 5. Espacios de uso público.**

1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles y transitables para todas las personas.

2. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados gradualmente de acuerdo con un orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y concurrencia de personas a las reglas y condiciones previstas en la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras y en el presente Reglamento.

3. Cuando se trate de Conjuntos Históricos etnográficos, industriales o jardines históricos, cuevas, zonas arqueológicas y espacios públicos catalogados; la aplicación de lo dispuesto en el presente Reglamento quedará supeditado a no contrariar el cumplimiento de la normativa específica reguladora de estos Bienes Culturales y espacios naturales protegidos.

###### **Artículo 6. Clasificación de los espacios de uso público.**

A los efectos del presente Reglamento, los espacios de uso público se clasifican en dos categorías:

a) Espacios de uso público de nueva creación, que incluyen las vías públicas, parques y otros espacios de uso público, cuando la planificación urbanística haya sido aprobada con posterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento.

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

b) Espacios de uso público existentes, que incluyen las vías públicas, parques y otros espacios, cuando la planificación urbanística se hubiera aprobado, esté en fase de ejecución o ejecutada con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento.

### **Artículo 7. Accesibilidad en los espacios de uso público de nueva creación.**

1. La planificación y urbanización de los espacios de uso público de nueva creación se efectuará de forma que resulten accesibles para todas las personas y especialmente para las que se encuentren en situación de limitación o con movilidad reducida.

2. Los instrumentos de planeamiento, ordenanzas y proyectos de urbanización que los desarrollen deberán respetar para su aprobación las determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras establecidas en la normativa vigente.

3. Si el plan urbanístico, ordenanza o proyecto de urbanización justificara la imposibilidad de conseguir la accesibilidad en todo el área de nueva urbanización por exigir soluciones inviables por motivos orográficos, técnicos o económicos debidamente justificados, dichos documentos contendrán las disposiciones necesarias para garantizar que, al menos, los equipamientos dotacionales y servicios de carácter público tanto de nueva creación como los ya existentes en el ámbito de la actuación considerada sean practicables.

### **Artículo 8. Accesibilidad en los espacios de uso público existentes.**

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras en la adaptación de las vías públicas, los parques y demás espacios de uso público existentes, de sus respectivas instalaciones de servicios y el mobiliario urbano, se dará atención prioritaria a la promoción de la accesibilidad de los equipos dotacionales y servicios de carácter público ya existentes en el ámbito de la actuación considerada mediante la adaptación de itinerarios peatonales accesibles alternativos.

2. Las Entidades Locales deberán elaborar planes especiales y ordenanzas de accesibilidad para adaptar los espacios de uso público existentes.

Con este objeto, deberán consignar en sus presupuestos las dotaciones necesarias para la financiación de dichas adaptaciones.

### **Artículo 9. Itinerarios peatonales.**

1. Se consideran itinerarios peatonales aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o al tránsito mixto de peatones y vehículos.

El trazado y diseño de los itinerarios peatonales se realizará de forma que resulten accesibles y transitables por cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta para ello, entre otros parámetros, el pavimento, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos (artículo 5 de la Ley).

2. Los itinerarios peatonales deberán ajustarse a las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

a) El ancho libre mínimo será de 1,50 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 1,20 metros como mínimo.

b) Todo su recorrido tendrá una altura libre de obstáculos de 2,20 metros.

c) La pendiente longitudinal será inferior al 8 por ciento y las transversales no mayores del 2 por 100.

d) No podrán incluir ningún peldaño aislado.

e) El bordillo de separación de las áreas destinadas al tráfico peatonal y al de vehículos tendrá una altura máxima de 15 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones [artículo 5.1 c) de la Ley].

f) Los itinerarios peatonales que se eleven por cualquiera de sus lados más de 15 centímetros respecto del nivel del medio físico inmediato deberán estar provistos de elementos de protección adecuados contra el riesgo, de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes verticales y horizontales de, al menos, 1 kN/m, siendo su altura proporcional a la altura libre de caída y

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (metros)	Altura mínima de protección (metros)	Diámetro máximo de sus huecos (metros)
Menor que 1,40	0,95	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,95	0,16
Mayor que 2,90	0,95	0,12

g) El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 60 centímetros.

h) Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger mediante espacios horizontales no transitables como zonas verdes y siempre que estos últimos tengan un ancho menor de 2 metros, se dispondrá igualmente de un pasamanos, o equivalente, a 95 centímetros de altura.

i) Los itinerarios de tránsito mixto de peatones y vehículos deberán tener una anchura libre mínima de 3,50 metros, permitiéndose zonas de estrechamiento puntuales de 3 metros. En las zonas de giro o cambio de dirección de un vehículo de motor, éste deberá de inscribir un círculo de 6,50 metros de diámetro mínimo.

3. Los itinerarios peatonales adaptados cuando haya otros alternativos no adaptados deberán señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles en las condiciones que se señalan en este Reglamento.

4. En los itinerarios peatonales adaptados se variará la textura y color del pavimento en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido, con franjas de 1 metro de ancho como mínimo.

5. Los planes y normas de ordenación urbana y, en su caso, las ordenanzas de edificación y uso de suelo contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) La identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal [artículo 5.3 a) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras].

b) La determinación de aquellos elementos que hayan de ser objeto, con carácter preferente, de posterior desarrollo, de acuerdo con las determinaciones que se fijen [artículo 5.3 b) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras].

c) El señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo en el suelo consolidado por la edificación o urbanización, al objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes [artículo 5.3 c) de la Ley del Principado de Asturias de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras].

### Artículo 10. Pavimento.

El pavimento de los itinerarios peatonales debe reunir las condiciones y especificaciones siguientes:

a) Será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resalte distintos a los propios del grabado de las piezas, que serán los mínimos que resulten necesarios, variando la textura y color del mismo, con franjas de 1 metro de ancho, en las esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido.

b) Las rejas y registros, así como los alcorques de los árboles, estarán enrasados con el pavimento circundante.

c) Las aberturas de los huecos de las rejas y registros situados al nivel del pavimento serán tales que, como máximo, permitan la inscripción en su interior de círculos de 2 centímetros de diámetro que impidan el tropiezo de las personas que utilizan bastones o sillas de ruedas.

d) En las rejas y registros de tipo lineal cuya anchura exceda de 20 centímetros, sus entramados estarán dispuestos perpendicularmente al sentido del itinerario.

**Artículo 11. Vados.**

1. Se consideran vados las superficies inclinadas destinadas a facilitar la comunicación entre dos planos horizontales de distinto nivel.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. Los vados tendrán en todo caso una señalización específica que prohíba el aparcamiento de vehículos automóviles ante ellos (artículo 7.1 de la Ley).

2. Los vados se clasifican en las siguientes categorías:

a) Vados peatonales o mixtos, que son los destinados al tránsito de peatones o al mixto de peatones y vehículos.

b) Vados para vehículos, que son aquellos destinados exclusivamente al tránsito de vehículos.

3. Los vados, con independencia de su categoría, deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

a) Las partes superior e inferior de las superficies inclinadas del vado deben enrasarse con el pavimento del nivel superior enlazado sin que exista en esas aristas desnivel vertical alguno.

b) El pavimento señalizador se ejecutará perpendicular al propio vado.

c) Los destinados a la eliminación de barreras se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinales serán como máximo del 8 por 100 y las transversales serán como máximo del 2 por 100. La anchura del vado será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las prescripciones establecidas en el artículo anterior [artículo 7.2 b) de la Ley].

4. Los vados peatonales o mixtos deberán cumplir las siguientes especificaciones:

a) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea mayor o igual a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 8 por 100 al igual que las pendientes laterales máximas.

b) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea menor a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 2 por 100 y las pendientes laterales máximas serán del 8 por 100.

5. Los vados para uso exclusivo de vehículos deberán cumplir las siguientes especificaciones:

a) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea mayor o igual a 1,50 metros, la pendiente principal máxima no tendrá límite en el vado y será del 2 por 100 en la parte libre, sin límite en el vado en las pendientes laterales máximas.

b) En el supuesto de que la anchura libre del itinerario peatonal invadido sea menor a 1,50 metros, la pendiente principal máxima será del 2 por 100 y las pendientes laterales máximas serán del 8 por 100.

**Artículo 12. Pasos de peatones.**

Se consideran pasos de peatones sobre viales tanto los regulados por semáforos como los pasos de cebra.

En los pasos de peatones se tendrán en cuenta, entre otros, los parámetros que se refieran al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate (artículo 8.1 de la Ley).

**Artículo 13. Pasos de peatones en superficie.**

1. Los pasos de peatones en superficie deberán cumplir las especificaciones técnicas de diseño y trazado siguientes:

a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el artículo 11 en función de su categoría [artículo 8.2 a) de la Ley].

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- b) Los vados se situarán siempre enfrentados, en el caso de que no sea posible, se instalará una franja de guía táctil de 5 centímetros de ancho por 6 milímetros de altura de un vado al otro por la mediana del paso de peatones [artículo 8.2 b) de la Ley].
- c) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones [artículo 8.2 c) de la Ley].
- d) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro [artículo 8.2 d) de la Ley].
- e) El pavimento de las isletas destinadas a permitir paradas intermedias tendrá textura y color diferentes al de las calzadas que atraviesan.

2. En los accesos a los pasos de peatones sobre viales se colocará una franja de pavimento señalizador de 1 metro de ancho como mínimo.

### **Artículo 14. Pasos de peatones elevados y subterráneos.**

Los pasos de peatones elevados y subterráneos destinados a conectar dos itinerarios peatonales se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o elementos mecánicos adaptados, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a) En pasos subterráneos la anchura mínima de paso en tramos horizontales será de 2,40 metros.
- b) La altura mínima libre será de 2,30 metros.
- c) En los pasos subterráneos las luces deberán ser permanentes y tener una luminosidad de 200 Lux.
- d) En los pasos elevados la anchura mínima en tramos horizontales debe ser de 1,50 metros.

### **Artículo 15. Escaleras.**

1. El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos (artículo 9.1 de la Ley).

2. Las escaleras deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

- a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva con radio mínimo de curvatura de 50 metros.
- b) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas [artículo 9.2 c) de la Ley].
- c) El ancho libre coincidirá con el ancho del itinerario peatonal y será como mínimo de 1,50 metros.
- d) Las dimensiones de los peldaños deberán satisfacer la siguiente condición: dos tabicas más una huella igual a 64 centímetros con un margen de variación en más o en menos de 1 centímetro.
- e) Los parámetros de la escalera serán uniformes en su desarrollo. Los peldaños serán continuos en su forma, con tabica y sin bocel.
- f) El número de peldaños contiguos no podrá ser superior a 14. A partir de dicho número las escaleras deben incluir descansillos intermedios de 1,50 metros de longitud.
- g) La huella se construirá en material antideslizante sin resalte significativo en la arista de intersección ni discontinuidad sobre la contrahuella o tabica [artículo 9.2 f) de la Ley].
- h) Los rellanos que den acceso a puertas deberán permitir el giro completo de una silla de ruedas, por lo que sus dimensiones mínimas serán de 1,50 por 1,50 metros [artículo 9.2 h) de la Ley].
- i) Los espacios bajo las escaleras deben acotarse y señalizarse de manera que se eviten posibles accidentes a personas invidentes o con deficiencias visuales.
- j) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 70 y 95 centímetros, de diseño ergonómico, con un diámetro comprendido entre 30 y 50 milímetros y con una

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

distancia mínima a paramentos de 40 milímetros, que permita un fácil y seguro asimiento a personas con dificultad para ello.

k) El pasamanos se prolongará 45 centímetros a partir del último escalón, bien adosado a la pared si existiera o, en caso contrario, mediante solución en ángulo recto o similar, de forma tal que facilite la aproximación al mismo y no se convierta en un obstáculo para posibles itinerarios transversales debiendo ser rematados hacia dentro y hacia abajo para eliminar riesgos.

l) En escalinatas de más de 5 metros de ancho se dotará de pasamanos central de acuerdo con las prescripciones anteriormente indicadas.

m) Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

3. Toda escalera incluida en un itinerario peatonal accesible debe complementarse con una rampa que reúna las especificaciones definidas en el artículo siguiente o bien con un ascensor accesible o aparato mecánico adaptado equivalente.

### Artículo 16. *Rampas.*

1. El diseño y trazado de las rampas, como elementos, que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos, escaleras o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento (artículo 10.1 de la Ley).

2. Las rampas deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas de diseño y trazado:

a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curvas, con un radio mínimo de curvatura de 50 metros.

b) La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa será del 8 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12 por 100 en tramos de longitud inferior a 3 metros. La rampas de largo recorrido deberán partirse introduciendo descansillos intermedios o distintos tramos en zigzag hasta alcanzar la longitud total; la pendiente máxima transversal será del 2 por 100.

c) Los tramos de una rampa tendrán que mantener la pendiente longitudinal a lo largo de su desarrollo.

d) La anchura de la rampa será de 1,50 metros permitiéndose en casos excepcionales anchuras mínimas de 1,20 metros con recorridos máximos de 3 metros.

e) Deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en los apartados j) y k) del artículo 15.2; además de contar con bordillos resaltados a todo lo largo de sus laterales, estén o no exentos de paramentos verticales, que sirvan de guía y eviten el deslizamiento lateral, las dimensiones mínimas del bordillo serán de 10 por 10 centímetros, alto por ancho, medidas desde la rasante de la rampa y desde el límite horizontal del paso libre normalizado.

f) Al inicio y final de cada tramo de rampa deberá existir un rellano o espacio donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros cuya superficie no debe tener pendientes superiores al 2 por 100.

g) El inicio, descansos, cambios de dirección y final de la rampa se deberán señalar mediante cambio de textura y color del pavimento con una anchura igual a la de la rampa.

### Artículo 17. *Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.*

1. Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general se ajustarán a los criterios señalados en artículos precedentes para itinerarios peatonales (artículo 11.1 de la Ley).

2. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán al menos de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en el artículo 44 del presente Reglamento (artículo 11.2 de la Ley).

**Artículo 18. Aparcamientos.**

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles y los aparcamientos subterráneos contarán con ascensor.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 40 o fracción en aparcamientos de hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o fracción en que se rebase esta previsión (artículo 12.1 de la Ley).

2. Las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros cumplirán los siguientes requisitos:

a) Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en batería serán de 5 por 3,60 metros.

b) Las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en línea serán de 6 por 2,50 metros y su disposición evitará riesgos innecesarios para sus usuarios. Asimismo, podrán establecerse plazas en paralelo a ambos lados de la calzada siempre que dichas plazas cuenten con unas dimensiones de 6 por 3,60 metros y no invadan la alineación exterior de la línea de aparcamientos donde se sitúen.

c) Los aparcamientos en línea tendrán que estar vinculados a un espacio peatonal adaptado.

d) Las plazas dispondrán de vados de acceso a las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del presente Reglamento [artículo 12.2 c) de la Ley].

3. El símbolo internacional de accesibilidad se colocará tanto vertical como horizontalmente y se señalizará la prohibición de aparcar a vehículos que no transporten a personas en situación de movilidad reducida.

Asimismo, en la entrada de los aparcamientos públicos se indicará gráficamente la ubicación de las plazas reservadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

4. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de vehículos pertenecientes a personas en situación de movilidad reducida cerca de su centro de trabajo o estudio y domicilio particular y con carácter general las plazas que se consideren necesarias en las cercanías de centros docentes, asistenciales, recreativos, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, comerciales, sanitarios, hoteleros y de ocio y esparcimiento.

A tal fin, los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que faciliten esas actuaciones, así como especificaciones concretas relativas a:

a) Permitir a dichas personas aparcar sus vehículos más tiempo que el autorizado en los lugares de tiempo limitado.

b) Permitir a los vehículos ocupados por dichas personas parar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no entorpezcan la circulación de vehículos o peatones.

c) Proveer a las personas que puedan beneficiarse de las facilidades expuestas en los apartados anteriores de una tarjeta, cuyas características se determinarán reglamentariamente y que sea utilizable en cualquier concejo del Principado de Asturias (artículo 12.3 de la Ley).

**CAPÍTULO II****Diseño y ubicación de elementos urbanos****Artículo 19. Elementos urbanos.**

1. A efectos del presente Reglamento se consideran elementos urbanos:

- a) Las señales de tráfico y semáforos.
- b) Cabinas telefónicas.

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- c) Papeleras y buzones.
- d) Paneles de información.
- e) Fuentes.
- f) Kioscos.
- g) Terrazas.
- h) Paradas de autobús y marquesinas.
- i) Cabinas de servicios higiénicos públicos.
- j) Cualquier otro elemento vertical que deba colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal.

2. Todos los elementos urbanos deberán respetar las medidas mínimas de paso, se situarán en el borde de la acera más próximo a la calzada alineados y pintados de modo que contrasten con ésta y evitarán aristas y bordes cortantes.

Todos aquellos elementos que lleven mecanismos de acción situarán éstos en un rango de altura entre 0,90 y 1,20 metros, salvo que se disponga otra medida específica.

### **Artículo 20. Señales verticales.**

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con comodidad (artículo 13.1 de la Ley).

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño, sin perjuicio de las especificidades contempladas en los artículos siguientes en función del tipo de señal vertical, serán las siguientes:

- a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros.
- b) Si la dimensión referida en la letra anterior fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
- c) Las plazas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros; en el caso de no ser posible, su borde inferior se prolongará hasta el suelo para que pueda ser detectado.
- d) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

### **Artículo 21. Semáforos.**

1. Los semáforos dejarán una anchura mínima entre ellos y la fachada de 1,20 metros, y cuando esto no sea posible, irán colgados. El semáforo que indica luz verde o roja para peatones tendrá una altura libre mínima desde su parte inferior al suelo de 2,20 metros. En los semáforos de llamada el pulsador estará situado a una altura entre 0,90 y 1,20 metros.

2. Cuando se instalen semáforos acústicos, funcionarán a petición del usuario mediante un mando a distancia o mecanismo situado en el soporte del semáforo y deberán emitir una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, indicando el tiempo de paso para el peatón, calculando la duración del mismo en razón a una velocidad de 50 centímetros por segundo.

### **Artículo 22. Paneles de información.**

Los paneles de información tendrán una altura máxima de 1,80 metros y mínima de 75 centímetros medida desde el suelo.

### **Artículo 23. Elementos urbanos varios.**

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, fuentes, papeleras, soportes publicitarios, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan un obstáculo para el tránsito peatonal.

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará posibilitando que sean detectados y evitando que se constituyan en obstáculos (artículo 14.1 de la Ley).

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño, sin perjuicio de las especificidades contempladas en los artículos siguientes en función del tipo de elemento urbano, serán las siguientes:

a) No estará permitida la construcción de los salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros o que no sean prolongados hasta el suelo.

b) Las cabinas telefónicas, de información, cajeros automáticos y otros análogos deberán diseñarse de forma tal que los elementos a utilizar estén a una altura entre 0,90 y 1,20 metros.

Asimismo, cumplirán las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas en el presente Reglamento y cuidarán de que su piso esté a nivel del suelo colindante con una tolerancia máxima de 2 centímetros.

c) Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1 metro de ancho todos los elementos del mobiliario urbano a que se refiere el presente artículo que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

### **Artículo 24. Papeleras y buzones.**

Las papeleras quedarán a una altura de entre 70 y 90 centímetros y las bocas de los buzones se situarán preferentemente a 1 metro de altura, ambos deberán llegar hasta el suelo.

### **Artículo 25. Fuentes.**

Las fuentes, cuya altura estará comprendida entre 0,70 y 1,20 metros, permitirán su utilización a personas mayores, discapacitadas y niños, evitando la colocación de pedestales o cualquier otro elemento que limite su accesibilidad. Los mecanismos de apertura y cierre deberán ser de fácil accionamiento para cualquier persona.

### **Artículo 26. Kioscos.**

Los kioscos deberán colocarse en zonas suficientemente anchas y despejadas que no interrumpan la circulación peatonal, cumpliendo las siguientes especificaciones técnicas:

a) La anchura libre mínima de paso será de 1,20 metros.

b) Deberá ser posible para los usuarios en sillas de ruedas el acercamiento a los expositores y el acceso a los mismos.

c) La zona de atención al público tendrá total o parcialmente una altura máxima con respecto al suelo de 80 centímetros.

d) Si disponen sólo de aproximación frontal, deberá quedar libre de obstáculos un espacio como mínimo de 70 centímetros de altura y de 80 centímetros de ancho para permitir la aproximación de una persona en silla de ruedas.

e) Cualquier elemento volado dejará una altura libre de paso de 2,20 metros.

### **Artículo 27. Terrazas.**

Las terrazas al aire libre deberán acotarse y señalizarse con elementos estables de forma que sean fácilmente detectables por las personas invidentes o con deficiencias visuales.

### **Artículo 28. Paradas de autobuses y marquesinas.**

Las marquesinas de las paradas de autobús deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- a) Deberán estar rodeadas en todo su perímetro de una franja de 1,20 metros libre de obstáculos que asegure el acceso a la misma a personas con movilidad reducida, invidentes o con deficiencias visuales.
- b) Si los elementos de cierre son de material transparente, deberán estar provistos de una doble banda señalizadora horizontal con contraste de color y a una altura comprendida entre 0,60 y 1,20 metros y entre 1,50 y 1,70 metros, respectivamente, que facilite su identificación por las personas con deficiencias visuales.
- c) Se colocará el símbolo internacional de accesibilidad junto a la información sobre las líneas que cuenten con autobuses adaptados.
- d) La información gráfica sobre el recorrido de las líneas se realizará de forma que sea legible, incorporando una placa con información en escritura Braille.
- e) Deberán disponer de un espacio libre de 90 centímetros reservado a la colocación de sillas de ruedas.

### **Artículo 29. Hitos, mojones y bolardos.**

Los hitos, mojones y bolardos que se coloquen en los itinerarios peatonales para impedir el paso de vehículos serán de un solo fuste, no siendo admisibles los de tipo horquilla, tendrán una luz libre mínima de 80 centímetros para permitir el paso de una silla de ruedas y quedando prohibido el uso de cadenas entre los mismos.

### **Artículo 30. Tiestos y jardineras.**

Los tiestos y jardineras deberán dejar entre ellos un espacio mínimo de 80 centímetros y se evitara que las plantas que contengan invadan el citado espacio.

### **Artículo 31. Bancos.**

Al menos un 25 por 100 de los bancos situados en espacios públicos deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

- a) Las dimensiones serán:
  - Altura de asiento, 45 centímetros, más o menos 2 centímetros.
  - Fondo de asiento, entre 40 y 45 centímetros.
  - Altura del respaldo, entre 45 y 61 centímetros.
  - El ángulo comprendido entre el asiento y respaldo será de 105º.
  - Si existiera apoyabrazos, estará a una altura entre 18 y 26 centímetros.
- b) Por debajo del banco el espacio deberá estar libre.
- c) Estarán sujetos al suelo.

### **Artículo 32. Mesas.**

Las mesas instaladas en áreas recreativas, de descanso, parques y espacios públicos en general, tendrán una altura máxima de 80 centímetros, teniendo la parte hasta 70 centímetros libre de obstáculos, permitiendo uno o varios espacios de aproximación de un ancho mínimo de 80 centímetros.

### **Artículo 33. Parques y jardines.**

Los árboles y otros elementos de jardinería situados en los espacios transitables de uso público deberán tratarse del modo siguiente:

- a) Se podarán las ramas de los árboles cuya altura desde el suelo sea inferior a 2,20 metros.
- b) Se evitará la excesiva inclinación de los troncos mediante guías verticales de crecimiento.
- c) Los troncos de árboles con inclinaciones mayores de 20º desde la línea vertical se acotarán mediante enrejados o sistemas que proporcionen una seguridad similar.
- d) Se controlará la aparición de raíces o sus efectos sobre los pavimentos con objeto de evitar que constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- e) Los setos, zonas ajardinadas, estanques o cualquier otro elemento irregular se delimitarán con bordillos de altura igual o superior a 5 centímetros.
- f) Las zonas de juegos infantiles contarán, dependiendo de su tamaño, con uno o dos elementos adaptados.

### **Artículo 34. Protección y señalización de las obras en la vía pública.**

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes (artículo 15 de la Ley).

2. En la protección y señalización de las obras en la vía pública deberán cumplirse las siguientes especificaciones técnicas:

a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas, y separadas de ellas al menos 50 centímetros. En ningún caso se utilizarán cintas de plástico o entramados de cintas como elemento substitutivo de las vallas estables en la señalización de obras de zanjas, pozos u otras análogas.

b) El área donde se sitúe cualquier obra en la vía pública deberá contar con una iluminación natural o artificial mínima de 10 Lux para advertir de la presencia de obstáculos o desniveles, con luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

c) Cuando las obras afecten a las condiciones de accesibilidad de un itinerario peatonal, deberán adoptarse las medidas necesarias con el fin de que, en tanto no se acaben, éste pueda ser utilizado por personas con movilidad reducida [artículo 15.2 c) de la Ley].

d) Los andamios que para su montaje precisen elementos de arriostramiento en altura inferior a 2,20 metros deberán ser protegidos con vallado perimetral de la misma altura.

3. La ocupación temporal de la vía pública por elementos vinculados con las obras respetará, salvo imposibilidad, las medidas mínimas de accesibilidad señaladas en el artículo 9 del presente Reglamento, debiendo quedar garantizada en todo caso la seguridad de los viandantes.

### **Artículo 35. Símbolo internacional de accesibilidad.**

1. Deberán señalizarse con el símbolo internacional de accesibilidad de forma que sea fácilmente visibles:

- a) Los itinerarios peatonales adaptados cuando haya otros alternativos no adaptados.
- b) Las plazas de estacionamiento adaptadas se señalarán con unas dimensiones de 30 por 30 centímetros en vertical y de 90 centímetros en horizontal.
- c) Las cabinas de servicios higiénicos públicos adaptadas.
- d) Los elementos de mobiliario adaptados que por su uso o destino precisen señalización.
- e) Las paradas de transporte público adaptado.
- f) Los transportes públicos adaptados.
- g) Los edificios de uso público siempre y cuando ello no perjudique el valor cultural del inmueble.

2. Los elementos que pueden utilizarse para señalizar la inexistencia de barreras arquitectónicas son los siguientes:

- a) Rótulos individuales o en directorios.
- b) Pictogramas.
- c) Planos.
- d) Empleo de colores identificativos por plantas o zonas que contrasten con los colores de otros elementos próximos en solados, paramentos verticales, hojas de puerta, molduras, cercos y protecciones de puertas.

3. Los rótulos deberán colocarse de forma que sean visibles con total nitidez y claridad desde cualquier punto desde donde se avisten. El tipo de letra y tamaño de los mismos debe ser legible, no debiendo utilizarse letras cursivas ni deformaciones de éstas. Se utilizarán los siguientes tamaños de letra según la distancia.

Distancia (metros)	Altura letra (milímetros)	Cuerpo de letra
0,5	3	12
1,0	6	24
5,0	29	106
10,0	58	212
100,0	580	2.120

Se deben utilizar colores que contrasten las letras con el fondo y con los parámetros donde se fijen, según la siguiente combinación de colores:

Símbolo o letra	Fondo
Blanco	Azul oscuro
Negro	Amarillo
Verde	Blanco
Rojo	Blanco
Azul	Blanco
Negro	Blanco
Amarillo	Negro
Blanco	Rojo
Blanco	Verde oscuro
Blanco	Negro

### TÍTULO III

#### Disposiciones sobre barreras arquitectónicas

##### CAPÍTULO I

###### Edificios de uso público

###### Artículo 36. Barreras arquitectónicas.

1. A los efectos del presente Reglamento se considerarán barreras arquitectónicas las existentes en los edificios tanto de uso público como privado.
2. Las barreras arquitectónicas pueden originarse:
  - a) En el acceso al interior de los edificios.
  - b) En los itinerarios de comunicación horizontal y vertical de los edificios.
  - c) En el interior de las dependencias de los edificios.

[ ... ]

##### CAPÍTULO II

###### Edificios de uso privado

###### Artículo 51. Accesibilidad en edificios de uso privado.

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor dispondrán de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio, así como las edificaciones o servicios anexos o próximos de uso comunitario, excepto a los recintos o dependencias de uso exclusivo por empresas suministradoras o de mantenimiento. Facilitará además el acceso, al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.

2. Para que un itinerario sea considerado practicable para personas con movilidad reducida deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) No incluir escalera ni peldaños aislados.

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

- b) Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 1 metro.
- c) La anchura libre mínima de los huecos de paso será de 80 centímetros.
- d) La anchura libre mínima de acceso al aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente será de 70 centímetros.
- e) En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para poder inscribir en él un círculo de 1,20 metros de diámetro.
- f) La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa será del 8 por 100. No obstante, será admisible hasta un 10 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12 por 100 en tramos de longitud inferior a 3 metros.
- g) Las rampas y planos inclinados tendrán pavimento antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.
- h) El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal o acceso del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 12 centímetros salvada por un solo escalón.
- i) A ambos lados de las puertas, excepto en el interior de la vivienda, deberá haber un espacio libre en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro no barrido por la apertura de ninguna puerta.
- j) Las características particulares que tendrá al menos uno de los aparatos elevadores que sirva a un itinerario practicable cumplirán lo establecido el artículo 42.2.e) del presente Reglamento, excepto lo referido a las características dimensionales de la cabina, que serán, como mínimo, las siguientes:
  - Fondo en el sentido de acceso: 1,20 metros.
  - Ancho: 90 centímetros.
  - Superficie: 1,20 metros cuadrados.

3. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a la planta baja y piso, agrupen, al menos, nueve viviendas en cada núcleo de comunicación vertical y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los accesos y elementos comunes de estos edificios deberá reunir los requisitos de accesibilidad.

4. El espacio dispuesto para alojar el ascensor practicable, requerido en el apartado anterior, deberá cumplir los requisitos siguientes:

- a) Tener comunicación directa con un espacio practicable.
- b) Tener la consideración de elemento común del edificio y estar sometido, en la documentación de la declaración de obra nueva y escritura de división horizontal, a una cláusula de servidumbre que permita su utilización, en caso de futura necesidad, como hueco de ascensor.
- c) Estar previsto de tal manera que en el momento de la instalación del ascensor no sea necesario modificar ni la cimentación ni la estructura principal, posibilitando realizarse las obras en este espacio comunitario del edificio sin afectar en modo alguno al interior de ninguna vivienda o local de propiedad privada.
- d) La documentación de los proyectos arquitectónicos incorporarán la justificación técnica de la previsión del ascensor. Sus disposiciones deberán quedar reflejadas en los planos de distribución y secciones.

5. La reforma de edificios se regirá por lo dispuesto en el artículo 2 de este Reglamento.

**Artículo 52. Edificios declarados Bien de Interés Cultural.**

Cuando se trate de edificios o inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural, incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o los pertenecientes a los Catálogos Municipales, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, quedará supeditado a no contravenir el cumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes culturales.

## § 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

La Administración del Principado de Asturias fomentará y potenciará la investigación y el uso de ayudas técnicas que faciliten el acceso a edificios de valor histórico-artístico.

### **Artículo 53. Viviendas protegidas para personas con movilidad reducida permanente.**

1. Con el fin de garantizar el acceso a la vivienda de las personas con movilidad reducida permanente, en los programas de promoción de viviendas del Principado de Asturias u otras Administraciones Públicas se señalará, a principios de cada año, el número de viviendas que, en cada concejo donde se realicen los citados programas de protección, deban reservarse para las personas con dicha discapacidad. A tal fin, tanto los Ayuntamientos como la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales dispondrán de un registro de demandas de vivienda para personas con movilidad reducida permanente. Tal registro se cerrará a finales de cada año y deberá ponerse a disposición de otras Administraciones, cuando así lo soliciten para elaborar sus planes de vivienda (artículo 25.1 de la Ley).

2. En todos los proyectos de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección que se presenten para su trámite de supervisión y aprobación se deberá reservar un 3 por 100 sobre el número total de viviendas con destino a personas con movilidad reducida.

Lo establecido en el párrafo anterior no será de aplicación en los supuestos de promoción para uso propio, cuando la persona física, comuneros o cooperativistas no sean personas con movilidad reducida.

3. Los edificios en los que existan viviendas reservadas en aplicación de lo previsto en el número anterior, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones de accesibilidad:

a) Han de disponer de un itinerario practicable tal como se define en el artículo 51 del presente Reglamento, que permita además la comunicación de las viviendas con las dependencias o locales de uso privativo vinculados a las mismas, tales como plazas de garaje, trasteros, etc.

b) Las plazas de garaje correspondientes a las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida deberán cumplir los parámetros dimensionales establecidos en el artículo 18.2 del presente Reglamento.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá eximir de la necesidad de construir las viviendas para personas con movilidad reducida cuando los promotores, una vez obtenida la calificación provisional y no antes de la cubierta de aguas, acrediten fehacientemente la falta de demanda. A efectos de acreditar la falta de demanda se deberá acompañar, a la petición de exención, documentación que acredite haber realizado una adecuada campaña de difusión consistente en anuncios en, al menos, dos periódicos escritos del Principado de Asturias durante tres días distintos, y la comunicación a la Consejería competente en materia de servicios sociales para que por su parte dé publicidad a la oferta por un plazo no inferior a treinta días (artículo 25.3 de la Ley).

### **Artículo 54. Características del interior de las viviendas protegidas para personas con movilidad reducida permanente.**

Para facilitar la movilidad en el interior de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida se cumplirán las siguientes especificaciones técnicas:

a) Las puertas y aberturas de paso tendrán una anchura mínima de 80 centímetros y una altura no inferior a 2 metros. En los cuartos de aseo abrirán hacia fuera o serán correderas.

b) Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o palanca.

c) En los cuartos de baño adaptados se cumplirán los requisitos especificados en el artículo 46 del presente Reglamento.

d) Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros. En los recorridos interiores de la vivienda para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas, deberá considerarse que el diámetro mínimo necesario para efectuar un giro completo es de 1,50 metros.

e) En el salón, el comedor, la cocina, al menos en un dormitorio y en un baño completo dotado de lavabo, inodoro y bañera o ducha, existirá, entre 0 y 35 centímetros de altura respecto del nivel de su pavimento, un espacio libre de giro de 1,50 metros de diámetro como mínimo.

§ 14 Reglamento promoción de la accesibilidad y supresión de barreras [parcial]

---

f) Las llaves de paso, mecanismos eléctricos y de control, pulsadores, porteros automáticos, timbres, etc., se montarán en una altura comprendida entre 0,40 y 1,20 metros sobre el nivel del pavimento, y a una distancia mayor de 50 centímetros de los encuentros de paramentos verticales.

**ANEXO**

**Nivel de accesibilidad exigible para edificios de uso público de nueva construcción**

[ ... ]

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### § 15

#### Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 160, de 12 de julio de 2010

«BOE» núm. 232, de 24 de septiembre de 2010

Última modificación: sin modificaciones

Referencia: BOE-A-2010-14628

#### EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley del Principado de Asturias de Cooperativas.

#### PREÁMBULO

I

La Constitución de 1978 supuso un punto de inflexión en el desarrollo legislativo del derecho cooperativo español y fue el origen del complejo panorama legislativo actual. El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, establece, en su artículo 10.1.27, que el Principado de Asturias tiene la competencia exclusiva en materia de cooperativas. Posteriormente, a través de la Ley Orgánica 9/1992, de 23 de diciembre, el Estado transfirió dicha competencia al Principado de Asturias, traspasándose por medio del Real Decreto 2087/1999, de 30 de diciembre, las correspondientes funciones y servicios.

En este escenario, el Principado de Asturias ha considerado conveniente impulsar una legislación propia que suponga una seria apuesta de las instituciones públicas asturianas en favor del movimiento cooperativo existente en el Principado de Asturias y, además, capaz de satisfacer las legítimas aspiraciones que aquél demanda.

En la redacción del texto legal se ha procurado la adaptación de la normativa cooperativa a la realidad económica y social del Principado de Asturias, pero, al mismo tiempo, se ha pretendido que éste constituya un instrumento jurídico eficaz para que el cooperativismo asturiano pueda hacer frente a los grandes desafíos económicos y empresariales que el siglo XXI plantea. Este segundo objetivo ha exigido, igualmente, crear un marco normativo preciso, moderno e innovador, que, alejado de visiones localistas, incorpore una regulación técnica y actualizada para las sociedades cooperativas de Asturias. Por ello, el objeto de la presente ley es configurar a las cooperativas asturianas como sociedades modernas y competitivas, con un régimen jurídico y económico consolidado y flexible, que se adapte bien a las necesidades actuales y futuras del mercado, sin perder de vista los principios cooperativos que deben regir en este tipo de sociedades, y que se caracteriza singularmente

por el alto grado de autonomía estatutaria o la amplia libertad autorreguladora reconocida a estas sociedades para decidir el diseño organizativo que juzguen más apropiado y conveniente para afrontar eficazmente todas sus exigencias estructurales, financieras y funcionales.

La ley consta de 208 artículos, estructurados en siete títulos, tres disposiciones transitorias y una final.

## II

El texto articulado comienza con una definición de cooperativa, en la que se subraya que su objeto prioritario es la promoción de las actividades económicas y sociales de sus miembros y la satisfacción de sus necesidades, a través de una empresa gestionada democráticamente. La ley ha seguido el criterio de delimitación espacial utilizado por la estatal y la mayoría de las autonómicas, declarándose aplicable a las cooperativas que desarrollen total o principalmente en el territorio del Principado de Asturias la actividad cooperativizada con sus socios, esto es, la actividad societaria típica de la cooperativa. Para estas sociedades, la legislación de cooperativas del Estado se aplicará como norma supletoria, para cubrir eventuales lagunas legales.

La personalidad jurídica de las cooperativas se supedita a la clásica doble exigencia de escritura pública e inscripción en el registro de cooperativas, en este caso, del Principado de Asturias. Al efecto, se crea un registro definido por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y trato sucesivo.

La ley regula los derechos y las obligaciones de los socios que configuran el estatuto básico del cooperativista, lo que se ha de completar con las previsiones adicionales legales y estatutarias, sin perjuicio de las especialidades que concurren en las distintas categorías de socios. Aunque el trato igualitario a los socios es una característica consustancial al cooperativismo, los derechos y las obligaciones de los socios de la cooperativa no van a ser siempre los mismos, sino que dependerán del tipo de socio que sea y de las concretas previsiones estatutarias al respecto. En este sentido, debe ser objeto de especial consideración la disciplina del derecho de baja del socio, ya que si bien es regulado como forma tradicional de abandono voluntario de la sociedad por parte de los socios, ello se hace sin perjuicio del reconocimiento expreso de la plena autonomía estatutaria de la cooperativa para acordar su supresión o prohibición, para decantarse por la transmisión de las aportaciones sociales como vía preferente de salida voluntaria de los socios, como acontece en otros tipos de sociedades, y así dar una respuesta adicional a la problemática derivada de la inevitable aplicación a las sociedades cooperativas de los nuevos criterios contables que, por decisión de la Unión Europea, son fruto de la plena vigencia en nuestro ordenamiento de las Normas Internacionales de Contabilidad, especialmente, por lo que a este tipo de empresas interesa, la número 32 (NIC 32), que supone la consideración del capital social cooperativo como un recurso ajeno si éste fuere incondicionalmente reembolsable al socio con motivo del ejercicio de su derecho de baja voluntaria.

El socio de trabajo, caracterizado por realizar una actividad cooperativizada consistente en la prestación de su trabajo personal en las cooperativas que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra, ostenta un peculiar estatuto jurídico que debe ser precisado en los estatutos de la cooperativa, determinando tanto los requisitos de admisión y baja, como las principales condiciones de su prestación de servicios, siendo de aplicación subsidiaria las normas establecidas en la ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado.

El socio colaborador se define, en concordancia con otras leyes autonómicas, como el socio vinculado a la cooperativa por realizar aportaciones al capital social de carácter voluntario, especificándose legalmente las particularidades de su régimen en cuanto a los derechos y obligaciones que ostenta.

La ley, tras reconocer el principio de igualdad en el trato a los socios, recoge un catálogo de los derechos mínimos y obligaciones básicas de los socios, para después regular con cierto detalle algunos de ellos, debiendo destacarse, por su novedad, la regulación específica de la participación de los socios en la actividad cooperativizada.

Una cuestión especialmente tratada ha sido la de las normas de disciplina social. Se parte del principio de tipicidad estatutaria de los hechos sancionables, que deben ser

calificados en faltas leves, graves y muy graves. Del mismo modo, se deben establecer en los estatutos el procedimiento sancionador y las consecuencias concretas derivadas de su infracción, que pueden consistir en sanciones pecuniarias, la suspensión de derechos, e incluso, la exclusión de la sociedad.

La suspensión de derechos, que se precisará necesariamente en los estatutos, sólo podrá establecerse en los casos en el que el socio se halle al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en la actividad cooperativizada que le corresponda, y, en ningún caso, puede alcanzar al derecho de información y a los derechos económicos básicos del socio. En cuanto a la expulsión del socio, que sólo puede acordarse por falta muy grave establecida en los estatutos, se regula con cierto detalle su procedimiento y, como novedad, se incluye expresamente en la propia Ley un listado de causas susceptibles de motivar la exclusión.

En consonancia con la tradición en el derecho cooperativo, la ley establece la presencia de tres órganos sociales obligatorios: el órgano de administración como órgano de gestión y representación, la asamblea general como órgano soberano de decisión y la intervención como órgano de fiscalización. También, se contempla la posibilidad de que estatutariamente se prevean un comité de recursos y otras instancias de carácter consultivo o asesor, aunque éstas en ningún caso tendrán la consideración de órganos sociales.

En relación con la asamblea general se han determinado con precisión sus competencias, y en atención a su condición de órgano soberano de la cooperativa se admite que imparta instrucciones al órgano de administración sobre determinados asuntos de gestión.

El régimen jurídico del órgano de administración presenta novedades sobre su estructura y configuración, que han pretendido dejar margen para la determinación estatutaria de la configuración que se ajuste mejor a los intereses de la cooperativa. Así, frente al sistema más generalizado en la legislación cooperativa que establece como órgano prototípico el consejo rector, admitiendo la posibilidad de la figura del administrador único sólo para las cooperativas de menor dimensión, esta ley permite que el órgano de administración se configure de cuatro maneras diferentes, bien la tradicional del consejo rector, o por un administrador único, dos solidarios o dos mancomunados, pudiendo los socios optar por uno de estos sistemas sin que la elección esté condicionada por la dimensión de la cooperativa.

La ley regula el régimen jurídico de la intervención partiendo de la idea de que su competencia, como órgano de fiscalización, resulta importante para garantizar, por lo menos, la existencia de un control interno de la contabilidad de la sociedad, frente a otras posturas doctrinales que cuestionan su utilidad y que incluso abogan por la eliminación de este órgano.

En la regulación del régimen económico, la ley persigue un doble objetivo: por una parte, pretende fortalecer la vertiente empresarial de las cooperativas y, por otra, garantizar la solvencia y credibilidad económica de estas entidades, en especial, ofreciendo vías concretas para preservar la fortaleza patrimonial de la cooperativa ante la entrada en vigor de la NIC 32.

Para conseguir el primer objetivo, además de la referida exigencia de un capital mínimo para ofrecer un testimonio real de seriedad del proyecto, se permite, siguiendo la orientación marcada por las leyes más recientes, que la aportación obligatoria inicial sea diferente para los distintos tipos de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma en la actividad cooperativizada.

Para garantizar la solvencia y credibilidad de las cooperativas y los derechos de los terceros que contratan con ellas, el texto articulado prevé dos medidas fundamentales: el sistema de imputación de pérdidas y la exigencia de mantener la cuantía de la aportación obligatoria para adquirir la condición de socio. Y, por otro lado, como consecuencia de la inevitable aplicación de la NIC 32 en nuestro ordenamiento, para garantizar la indemnidad patrimonial y no mermar la estructura financiera ni los actuales niveles de solvencia empresarial en el mercado de las sociedades cooperativas, frente a terceros o al resto de operadores económicos, la ley ha optado básicamente por consagrar la absoluta autonomía de las propias cooperativas para decidir lo que estimen más conveniente y adecuado al respecto para sí, aunque ofreciéndoles en esencia dos posibilidades: de un lado, el reconocimiento del derecho de baja del socio pero con la decisión de que haya un porcentaje

determinado de capital social, algunas aportaciones sociales, que sean consideradas como no exigibles por parte de los socios, pero que pudieran ser reembolsables por la cooperativa, si quisiera, para con ello consentir su calificación como recurso propio de la sociedad, si bien esta decisión estatutaria se compatibiliza con la salida justificada de aquellos socios que no estuvieren de acuerdo con esta medida y, de otro lado, la prohibición del derecho de baja voluntaria del socio y su salida mediante la enajenación de sus aportaciones sociales, lo que comportaría la total consideración del capital social cooperativo como recurso propio, en tanto que no reembolsable.

Dentro del régimen económico de las cooperativas también es conveniente resaltar la regulación de otros aspectos en los queda patente la singularidad de este tipo societario como la remuneración, la actualización, el reembolso y la transmisión de las aportaciones, la determinación de resultados, la distribución de excedentes y los criterios sobre posibles destinos de los fondos sociales obligatorios.

Por lo que se refiere a la documentación social y la contabilidad, no ha habido novedades significativas respecto al régimen general de las sociedades mercantiles, si acaso la especial regulación que se ha hecho de la auditoría externa, en la que se ha afrontado el complejo tema de la designación y nombramiento de los auditores cuando la asamblea general no quiera o no pueda hacerlo.

En materia de modificación de estatutos, la ley introduce una referencia general a las modificaciones estatutarias antes de abordar las llamadas modificaciones estructurales que son la fusión, la escisión y la transformación.

En la ley se admite la fusión de varias cooperativas en una nueva, así como la fusión de una o varias cooperativas por absorción de otra cooperativa ya existente. Se contempla el derecho de separación de los socios que no han votado a favor del proyecto de fusión, indicando el plazo y la forma de ejercicio de su derecho a la liquidación de su participación.

La escisión de una cooperativa puede consistir en su extinción, previa división de todo su patrimonio en dos o más partes que se trasmiten en bloque a otra sociedad de nueva creación, o que será absorbido por una sociedad ya existente. La escisión de las cooperativas también puede consistir en la segregación de una parte del patrimonio de la cooperativa que se transmite en bloque a otra sociedad ya existente.

La ley admite la transformación de la cooperativa en sociedades civiles o mercantiles, para lo que se establece con detalle el contenido del proceso de transformación, respetando el derecho de separación de los socios que no votaron a favor de la transformación.

La ley, asimismo, regula el proceso de disolución de la sociedad, determinando las causas de disolución y sus efectos.

### III

Para aclarar el régimen jurídico de las cooperativas de segundo o ulterior grado, en vez de introducir a lo largo del articulado de la ley excepciones al régimen general, se ha preferido regular sus especialidades en un único capítulo. En cuanto al grupo cooperativo, como realidad de integración empresarial que goza de una larga tradición en España, se ha puesto de manifiesto la necesidad para su existencia de una dirección unificada, y se han precisado algunos aspectos de su régimen. Por otra parte, para el mejor cumplimiento de su objeto social y defensa de sus intereses, se prevé que las cooperativas puedan constituir sociedades, agrupaciones, consorcios, y formalizar convenios o acuerdos, entre sí o con otras personas. A su vez, también se prevé la posibilidad de constituir uniones, federaciones y confederaciones, lo que nos lleva al tema del asociacionismo cooperativo, que también se regula de manera específica.

Las sociedades cooperativas asturianas, siguiendo un criterio ya clásico en el ordenamiento cooperativo español, se ordenan en atención a la finalidad perseguida y al concreto objeto de la actividad desarrollada, en cooperativas de trabajo asociado, de consumidores y usuarios, de viviendas, agrarias, de explotación comunitaria de la tierra, de servicios, del mar, de transportistas, de seguros, de crédito, sanitarias, de enseñanza, aparte de las cooperativas sin ánimo de lucro, integrales y mixtas.

Se ha aclarado el estatuto profesional de los socios en las cooperativas de trabajo asociado, reconociendo legalmente el carácter societario del vínculo entre la cooperativa y el socio trabajador.

Se han regulado con cierto detalle determinados aspectos de las cooperativas de viviendas, al considerarse que si bien éste puede ser un instrumento muy útil con el que resolver algunos problemas relacionados con la vivienda en nuestro territorio, se deben garantizar al máximo los derechos de los socios y evitar algunos de los abusos que se han dado en el sector.

Intentando adaptar la ley a las peculiaridades concretas de la realidad económica asturiana, respecto a las cooperativas agrarias, cabe destacar las normas sobre las actividades cooperativizadas, permitiendo que los estatutos exijan una participación mínima o exclusiva, y un tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa.

La ley ha abordado con peculiar detalle el régimen de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, precisando las actividades que pueden desarrollar esta clase de cooperativas.

Se fijan legalmente las actividades que pueden desarrollar las cooperativas del mar, que son aquéllas que asocian a personas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras o de industrias marítimo-pesqueras y derivadas, y a profesionales por cuenta propia.

En las cooperativas integrales se hace especial hincapié en que deben regularse en sus estatutos los derechos y obligaciones correspondientes a las distintas clases de socios y en la necesaria representación equilibrada, que debe fijarse también estatutariamente, en los órganos sociales de las distintas actividades realizadas por la cooperativa.

La regulación de las cooperativas mixtas se introduce para ofrecer soluciones al problema de la participación de una sociedad de capitales en una sociedad cooperativa.

#### IV

En cuanto a la acción de la Administración autonómica, la regulación de la política de fomento refleja el interés real de los poderes públicos de la comunidad autónoma por apoyar el cooperativismo con fidelidad al mandato constitucional. Esta afirmación se pone de manifiesto al reconocer como de interés general la promoción y el desarrollo de las cooperativas y de sus estructuras de integración económica, en las medidas de fomento incluidas en la ley, en la previsión de creación de cooperativas de servicios públicos y en el compromiso asumido por el Principado de Asturias de fomentar la formación cooperativa.

Por otra parte, se crea el Consejo Asturiano de la Economía Social, con funciones asesoras y consultivas para las actividades relacionadas con la economía social, y que se configura como un órgano de colaboración y coordinación del movimiento asociativo, de la administración autonómica y otros agentes sociales.

En materia de inspección en relación con el cumplimiento de la ley, se atribuye con carácter general a la Consejería competente en materia de cooperativas la función inspectora. Se regulan las clases de infracciones, que pueden ser leves, graves y muy graves, y sus respectivas sanciones, así como las causas y el procedimiento de descalificación de una sociedad cooperativa.

#### TÍTULO PRELIMINAR

##### Disposiciones generales

###### **Artículo 1. Concepto y denominación.**

1. La cooperativa es una sociedad constituida por personas físicas o jurídicas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la satisfacción conjunta de sus necesidades e intereses socioeconómicos comunes, a través del desarrollo de actividades empresariales y de la adopción de una estructura, funcionamiento y gestión democráticos, siempre con el propósito de mejorar la situación económica y social de sus miembros y de su entorno comunitario.

2. Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente ley.

3. La denominación social de la cooperativa incluirá necesariamente las palabras «Sociedad Cooperativa Asturiana» o su abreviatura «S. Coop. Astur.». Esta denominación deberá ser exclusiva, y reglamentariamente podrán regularse sus requisitos.

4. Las sociedades cooperativas podrán revestir la forma de cooperativa de primero y ulterior grado, de acuerdo con las especificidades previstas en esta ley.

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. La presente ley se aplicará a las sociedades cooperativas que desarrollen total o principalmente la actividad cooperativizada con sus socios en el territorio del Principado de Asturias, sin perjuicio de la actividad que realicen con terceros no socios, de la instrumental o de la personal accesoria que puedan realizar fuera de dicho ámbito territorial.

2. Se entenderá que la actividad cooperativizada se realiza principalmente en el territorio del Principado de Asturias cuando la misma resulte superior en su conjunto a la desarrollada fuera del mismo.

3. Asimismo, esta ley será aplicable a todas las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas que, con domicilio social en el Principado de Asturias, desarrollen su objeto social principalmente en ese ámbito territorial.

#### **Artículo 3. Domicilio social.**

La sociedad cooperativa fijará su domicilio social dentro del territorio del Principado de Asturias, en el lugar donde realice principalmente las actividades con sus socios o centralice su gestión administrativa y dirección empresarial.

#### **Artículo 4. Capital social y responsabilidad.**

1. El capital social de la cooperativa, que será variable, deberá alcanzar, al menos, la cifra de tres mil euros y, en la cuantía correspondiente a ese mínimo legal, estará íntegramente desembolsado desde la constitución de la sociedad con cargo a aportaciones obligatorias.

En el supuesto de baja voluntaria del socio los estatutos sociales podrán establecer si el órgano de administración puede rehusar incondicionalmente el reembolso del importe de las aportaciones obligatorias del socio que integraren la cifra de capital social mínimo estatutariamente previsto, y que tendría la condición de recurso propio de la cooperativa. En todo caso, el socio disconforme con esta previsión estatutaria podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

2. La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de educación y promoción cooperativa, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

3. Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales, limitándose su responsabilidad exclusivamente al importe de las aportaciones al capital social que hubieren suscrito. No obstante, el socio que cause baja en la cooperativa responderá, previa excusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición y hasta el importe reembolsado o pendiente de rembolsar de sus aportaciones al capital social, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja.

4. El Consejo de Gobierno podrá actualizar la cuantía prevista en el apartado 1 de este artículo.

#### **Artículo 5. Operaciones con terceros.**

Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, si así lo prevén sus estatutos, con las limitaciones y condiciones contenidas en ellos y en la presente ley, sin perjuicio de la normativa fiscal y sectorial que les sea aplicable.

#### **Artículo 6. Secciones.**

1. Los estatutos podrán regular la constitución y el funcionamiento de secciones sin personalidad jurídica independiente, que desarrollem, dentro del objeto social, actividades

económico-sociales específicas con autonomía de gestión, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa, con la salvedad prevista en el artículo 156.3 para las cooperativas de vivienda que ejecuten más de una promoción o fase separada.

2. Las secciones habrán de observar una contabilidad diferenciada e integrada dentro de la contabilidad general de la cooperativa, que permitirá informar separadamente sobre los activos, pasivos, gastos e ingresos correspondientes a la misma, de conformidad con la legislación contable que resultare aplicable. En su caso, las pérdidas de la sección serán imputadas a sus socios conforme al criterio general previsto en el artículo 99.

La cooperativa podrá repetir contra los socios de la sección para resarcirse de las cantidades desembolsadas por el cumplimiento de responsabilidades contraídas en el ejercicio de sus actividades específicas.

3. Las cooperativas de cualquier clase, excepto las de crédito, podrán regular en los estatutos la existencia de una sección de crédito, que limitará sus operaciones activas y pasivas al seno de la propia cooperativa y a sus socios, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excedentes de tesorería en depósitos en otros intermediarios financieros, fondos públicos y valores emitidos por empresas públicas. El volumen de las operaciones activas de la sección de crédito en ningún caso podrá superar el 50 por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de cooperativas y previa audiencia del Consejo Asturiano de la Economía Social, fijará la proporción máxima permitida entre el total del pasivo exigible de la sección y los recursos propios de la cooperativa.

4. Las cooperativas que dispongan de alguna sección estarán obligadas a auditar sus cuentas anuales.

#### **Artículo 7. Acuerdos y representación de las secciones.**

1. Los acuerdos de la junta de socios de la sección se reflejarán en un libro de actas especial, obligarán a todos los socios integrados en la misma, con inclusión de los ausentes y disidentes, y serán impugnables en los términos señalados en los artículos 57 y 58. La asamblea general podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la junta de socios de una sección, haciendo constar los motivos por los que los considera ilegales, antiestatutarios o contrarios al interés general de la cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos, sin perjuicio de que pueda ser impugnado según lo establecido en los artículos 57 y 58.

2. La representación y gestión de la sección corresponderá a los administradores de la cooperativa, sin perjuicio de que pueda ser designado un director o apoderado de la sección encargado del giro o tráfico de la misma.

### **TÍTULO I**

#### **Constitución y organización de la sociedad cooperativa**

##### **CAPÍTULO I**

###### **Constitución**

#### **Artículo 8. Constitución e inscripción.**

La cooperativa se constituirá mediante escritura pública y adquirirá personalidad jurídica desde el momento en que se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

#### **Artículo 9. Número mínimo de socios.**

Las cooperativas de primer grado deberán estar integradas al menos por tres socios ordinarios, entendiendo por socio ordinario aquel que participa en la actividad

cooperativizada. Las de segundo grado estarán integradas como mínimo por dos cooperativas.

**Artículo 10. Modalidad de constitución.**

1. Los promotores de la cooperativa podrán optar por constituirla directamente mediante escritura pública con la asistencia de todos ellos ante notario, o por celebrar, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, una asamblea constituyente.

2. Si se celebra la mencionada asamblea, se levantará la correspondiente acta, que reflejará:

- a) la voluntad de los promotores de fundar una cooperativa y la clase de cooperativa de que se trate,
- b) la aprobación de los estatutos sociales que han de regir la futura cooperativa,
- c) la suscripción de la aportación obligatoria inicial para ser socio,
- d) el nombramiento, entre los promotores, del gestor o gestores que actuarán en nombre de la futura cooperativa,
- e) el nombramiento, entre los promotores, de quienes, una vez inscrita la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, han de constituir el primer órgano de administración, los interventores y, si estuviera previsto por los estatutos sociales, el comité de recursos, y
- f) la valoración de las aportaciones no dinerarias, de existir éstas.

3. En el acta deberá figurar, además, la relación de promotores, que será suscrita por todos ellos, con los siguientes datos identificativos: para las personas físicas, nombre y apellidos, edad, número de identificación fiscal y domicilio; para las personas jurídicas, nombre o razón social, código de identificación fiscal y domicilio; nombre, apellidos y número de identificación fiscal de su representante legal. Al acta se incorporará el texto de los estatutos sociales aprobados por la propia asamblea constituyente.

**Artículo 11. Sociedad cooperativa en constitución.**

1. Los promotores de la sociedad cooperativa en constitución, o los gestores designados de entre aquéllos en la asamblea constituyente, celebrarán, en nombre de la sociedad, los actos y contratos indispensables para su constitución, así como los que la asamblea constituyente les encomienda expresamente. También estarán habilitadas para actuar en nombre de la sociedad durante esta fase las personas designadas y con mandato específico para ello.

2. De los actos y contratos celebrados en nombre de la sociedad antes de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias responderán solidariamente quienes los hubiesen celebrado, salvo que su eficacia hubiese quedado condicionada a la inscripción y, en su caso, a la posterior asunción de los mismos por parte de la sociedad cooperativa.

3. En el supuesto de que el valor del patrimonio social, sumado el importe de los gastos indispensables para la inscripción de la sociedad cooperativa, fuese inferior a la cifra del capital social, los socios estarán obligados a cubrir la diferencia.

4. Hasta que no se produzca la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias la sociedad deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

**Artículo 12. Contenido de los estatutos.**

1. Los estatutos deberán regular como contenido mínimo los siguientes extremos:

- a) la denominación de la sociedad,
- b) la actividad que constituya el objeto social,
- c) el domicilio social,
- d) el ámbito territorial de actuación,
- e) la duración de la sociedad,
- f) el capital social mínimo,

- g) la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la cooperativa,
- h) la forma de acreditar las aportaciones al capital social,
- i) devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social,
- j) las clases de socios, requisitos para su admisión y baja voluntaria u obligatoria y régimen aplicable,
- k) derechos y deberes de los socios,
- l) derecho de reembolso de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas,
- m) normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio, y
- n) estructura y composición del órgano de administración, y período de duración de los cargos. Asimismo, determinación del número y período de actuación de los intervenientes y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.

Se incluirán también las exigencias impuestas por esta ley para la clase de cooperativas de que se trate.

2. Los promotores de la cooperativa podrán, con carácter previo a la elevación a pública de la escritura de constitución, solicitar al Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias la calificación previa del proyecto de estatutos.

3. Los estatutos podrán ser desarrollados a través del reglamento de régimen interno, que deberá ser aprobado por la asamblea general.

#### **Artículo 13. Escritura de constitución.**

1. La escritura de constitución de la cooperativa será otorgada por todos los promotores o por las personas facultadas a tal efecto por la asamblea constituyente. En este caso, el plazo de su otorgamiento será como máximo de tres meses desde la celebración de la asamblea constituyente.

2. La escritura pública de constitución de la cooperativa, que recogerá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener como mínimo los siguientes extremos:

- a) la identidad de los otorgantes,
  - b) manifestación de éstos de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios,
  - c) voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate,
  - d) acreditación por los otorgantes de haber suscrito la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio y de haberla desembolsado, al menos, en la proporción exigida estatutariamente,
  - e) si las hubiere, la valoración asignada a las aportaciones no dinerarias realizadas por los socios, haciendo constar, en su caso, sus datos registrales, con detalle de las que realicen los distintos promotores. Quedarán excluidos de responsabilidad los socios cuyas aportaciones no dinerarias sean sometidas a valoración pericial por experto independiente,
  - f) acreditación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones desembolsadas no es inferior al del capital social mínimo establecido estatutariamente,
  - g) identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer órgano de administración, el de intervención o intervenientes y declaración de que no estén incursos en causa de incapacidad o prohibición alguna para desempeñarlos establecida en esta u otra ley,
  - h) declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará al notario la oportunua certificación acreditativa expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias,
  - i) los estatutos.
- En la escritura se podrán incluir todos los pactos y condiciones que los promotores juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

**Artículo 14. Inscripción de la cooperativa.**

1. Una vez otorgada la escritura de constitución de la cooperativa, los promotores facultados deberán solicitar en el plazo de un mes desde su otorgamiento la inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.
2. Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya procedido a su inscripción o verificada la voluntad de no inscribir la cooperativa, cualquier socio podrá instar la disolución de la sociedad en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de sus aportaciones. En tales circunstancias, si la cooperativa ha iniciado o continúa sus actividades, le serán de aplicación las normas reguladoras de la sociedad colectiva o, en su caso, de la sociedad civil.
3. Para la inscripción de las cooperativas de crédito y de seguros deberá adjuntarse la previa autorización del organismo competente.
4. Inscrita la sociedad cooperativa, ésta quedará obligada por los actos y contratos a que se refiere el artículo 11. También quedará obligada por aquellos actos y contratos que acepte dentro del plazo de tres meses desde su inscripción. En ambos supuestos cesará la responsabilidad solidaria de los promotores, gestores o mandatarios.

## CAPÍTULO II

**El Registro de sociedades cooperativas del Principado de Asturias****Artículo 15. Características, estructura y ámbito competencial.**

1. El Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias está adscrito a la Consejería competente en materia de cooperativas desarrollando sus actuaciones en coordinación con los demás registros de cooperativas.
2. Tiene carácter público y estructura orgánica unitaria y competencia sobre todo el territorio de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias respecto de las sociedades cooperativas asturianas así como de sus uniones, federaciones y confederaciones. Su régimen jurídico se regulará reglamentariamente.

**Artículo 16. Funciones del Registro.**

El Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias asumirá las siguientes funciones:

- a) la calificación, inscripción y certificación de los actos que, según la normativa vigente, deben acceder a dicho Registro,
- b) la legalización de los libros sociales y de contabilidad de las cooperativas así como de las asociaciones, uniones y federaciones de cooperativas,
- c) el depósito de las cuentas anuales, de los informes de gestión y de auditoría, así como de los libros y documentación social en los casos de liquidación de la cooperativa,
- d) el nombramiento de auditores y otros expertos independientes, en los casos en que le corresponda al Registro,
- e) la calificación de las cooperativas como entidades no lucrativas, de acuerdo con lo establecido en esta ley,
- f) la expedición de certificaciones sobre la denominación social de las sociedades cooperativas así como de certificaciones acreditativas del número de socios al cierre del ejercicio económico,
- g) la resolución de las consultas que sean de su competencia,
- h) la colaboración y coordinación con otros registros e
- i) cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por esta ley u otras disposiciones legales y por sus normas de desarrollo.

**Artículo 17. Eficacia.**

1. La eficacia del Registro viene definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

2. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido de los asientos expedida por el Registro o mediante simple nota informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados, respetando las garantías correspondientes. La certificación será expedida por el encargado de dicho Registro, en los términos previstos reglamentariamente, y constituirá el único medio de acreditación fehaciente del contenido de los asientos registrales.

3. Se presume que el contenido de sus libros es conocido por terceros y no se podrá invocar ignorancia de ello. Los documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. No podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

4. Los asientos inscritos se presumen exactos y válidos. Esta presunción de exactitud y validez no alcanza a las cuentas anuales ni al informe de auditoría depositados en el registro.

En todo caso, la inscripción no convalida los actos y contratos nulos según la legislación vigente, pero desplegará todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad. La declaración de inexactitud o nulidad no perjudicará los derechos de terceros de buena fe, adquiridos conforme al contenido del Registro.

#### **Artículo 18. Calificación.**

1. La inscripción en el Registro se practicará en virtud de documento público, salvo en los casos expresamente previstos en esta ley y en sus normas de desarrollo.

2. El Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias calificará bajo su responsabilidad, con referencia a los documentos presentados, la competencia y facultades de quienes los autorizan y firman, la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad y legitimación de los otorgantes y la validez del contenido de los documentos, examinando si han cumplido los preceptos legales de carácter imperativo.

La calificación se basará en lo que resulte de los títulos presentados y en los correspondientes asientos del Registro.

Al depósito de cuentas anuales, acompañadas en su caso del informe de gestión, y al depósito del informe de auditoría, se aplicará lo previsto al respecto en la legislación de sociedades anónimas y las demás normas mercantiles que sean aplicables.

3. Cuando, dentro de los plazos establecidos y en la forma legal o reglamentaria prevista, el Registro no notifique a los interesados la correspondiente resolución referente a la práctica de cualquier inscripción o asiento solicitados, el solicitante podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, todo ello sin perjuicio de la obligación de dictar y notificar la resolución registral expresa.

Si las normas legales o reglamentarias de aplicación no establecieren expresamente plazo para dictar y notificar las resoluciones registrales, se entenderá que dicho plazo es de tres meses. El plazo será de un mes para los actos de constitución, fusión, escisión, transformación, prórroga de la sociedad y cesión global de activo y pasivo.

En todo caso, practicada la inscripción o el asiento solicitado se entenderá estimada la solicitud del interesado.

#### **Artículo 19. Libros del Registro y asientos registrales.**

1. En el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias se llevarán los siguientes libros:

- a) libro diario,
- b) libro de inscripción de sociedades cooperativas,
- c) libro de inscripciones de uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas del Principado de Asturias,
- d) libro de nombramientos,
- e) libro de legalización de libros,
- f) libro de reserva de denominaciones, y
- g) los demás libros que se establezcan reglamentariamente.

2. En los libros de inscripción se extenderán las siguientes clases de asientos: inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y notas marginales. La inscripción se

hará de forma sucinta, remitiéndose al expediente correspondiente. Donde constará el documento objeto de inscripción. La ordenación y práctica de los asientos registrales se regulará reglamentariamente.

**Artículo 20. *Actos inscribibles.***

1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas, así como la transformación de éstas, será constitutiva. Las restantes inscripciones serán declarativas.

2. La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, prórroga, disolución, reactivación, declaración de haber finalizado el proceso de liquidación y aprobación del balance final, y transformación, se practicará en virtud de escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa.

3. La inscripción del nombramiento y cese de los cargos sociales y auditores, y el depósito de cuentas anuales, podrá practicarse mediante certificación del correspondiente acuerdo adoptado por el órgano social competente, elevado a público o con las firmas del secretario y del presidente de la cooperativa, legitimadas por notario o autenticadas por el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias. También podrá practicarse en virtud de resolución administrativa o judicial que así lo acuerde.

4. Se practicarán mediante escritura pública:

a) La inscripción de la delegación permanente de facultades en consejeros delegados, su modificación o revocación se practicará en virtud de escritura pública que determinará las facultades delegadas.

b) La inscripción del nombramiento y cese del director de la cooperativa y la del otorgamiento de poderes de gestión y administración con carácter permanente a cualquier persona, así como su modificación y revocación, se practicará mediante escritura pública, que expresará las facultades y poderes conferidos al director o apoderado.

5. La inscripción de la descalificación de la cooperativa o la constatación de su disolución por ministerio de la ley se practicará en virtud de la correspondiente resolución administrativa, cuando adquiera firmeza. Podrá solicitarse la anotación preventiva de dichos actos cuando se encuentren pendientes de adquirir firmeza.

6. Con carácter previo a la inscripción de los actos que se refieran a la liquidación, transformación o fusión especial, el registro deberá exigir la acreditación de que el haber líquido resultante se ha consignado o puesto a disposición de quienes sean sus destinatarios legítimos.

## CAPÍTULO III

## Los socios

**Sección primera. Cualidad del socio y sus clases****Artículo 21. Personas que pueden ser socias.**

1. En las sociedades cooperativas de primer grado pueden ser socios, en función de la actividad cooperativizada, tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas, y asimismo las comunidades de bienes.

En las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado se estará a lo dispuesto en la presente ley en su regulación específica.

2. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio de acuerdo con el objeto social y demás características de la cooperativa.

3. Nadie podrá ser socio de una cooperativa a título de empresario, contratista, capitalista u otro análogo respecto a la misma o a los socios como tales.

**Artículo 22. Procedimiento de admisión de nuevos socios.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, toda persona que esté interesada en formar parte de la cooperativa tiene derecho a solicitar el ingreso como socio y, en su caso, a ser admitido.

La solicitud de admisión se formulará por escrito al órgano de administración de la cooperativa, que resolverá en un plazo no superior a tres meses, a contar desde el recibo de aquélla, y dando publicidad interna del acuerdo en la forma que estatutariamente se establezca.

Dentro del citado plazo, el órgano de administración comunicará por escrito su resolución. La admisión sólo podrá denegarse por causa justificada derivada de los estatutos o de alguna disposición legal o por imposibilidad técnica o estructural debidamente acreditada, debiendo motivarse tal resolución. Transcurrido el plazo sin haberse comunicado la decisión, se entenderá estimada.

2. El acuerdo denegatorio podrá ser impugnado por el solicitante en un plazo de veinte días, a contar desde el día de recepción de la notificación, ante el comité de recursos, si existiera, el cual resolverá en el plazo de un mes, y, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que celebre mediante votación secreta. Transcurridos dichos plazos, sin resolución expresa, el recurso se entenderá estimado.

Será preceptiva, en todo caso, la audiencia del interesado.

3. El acuerdo de admisión podrá ser impugnado, ante los mismos órganos y plazos que los indicados en el número anterior salvo que los estatutos establezcan otro procedimiento específico, por un porcentaje de socios no inferior al 5 por ciento del total o menor, si los estatutos así lo permiten. En todo caso, será preceptiva la audiencia del interesado. Si el recurso de los socios no fuere resuelto por el órgano competente en los plazos previstos en el apartado anterior se entenderá que ha sido desestimado.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general.

4. El acuerdo social del órgano social competente que resolviere negativamente los recursos a que se refieren los dos apartados anteriores podrá ser objeto de impugnación ante la jurisdicción competente con arreglo a lo previsto en los artículos 57 y 58 por quienes los hubieran hecho valer.

**Artículo 23. Socio de trabajo.**

1. En las cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra y en las de segundo o ulterior grado podrán adquirir la condición de socios de trabajo, si los estatutos lo prevén, las personas físicas cuya actividad cooperativizada consista en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

2. Los estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de socios de trabajo deberán fijar los requisitos de admisión y baja, así como su estatuto jurídico, determinando las principales condiciones de su prestación de servicios y estableciendo criterios que aseguren su participación equitativa y ponderada en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

3. Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada que corresponda soportar a los socios de trabajo se imputarán al fondo de reserva y, en su defecto, a los socios usuarios en la cuantía necesaria para garantizar a los primeros una compensación en la cuantía fijada por los estatutos sociales, que será, como mínimo, equivalente al salario mínimo interprofesional vigente.

4. En todo lo que no haya sido previsto en este artículo resultarán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas en la presente ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado.

**Artículo 24. Socio temporal.**

1. Si lo prevén los estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos

socios no supere la quinta parte de los socios de carácter indefinido, ni de los votos de éstos en la asamblea general.

En el caso de cooperativas de trabajo asociado y otras que tengan socios de trabajo, el vínculo temporal de los socios que cooperativicen su trabajo no podrá exceder de tres años.

2. Estos socios tendrán los mismos derechos y obligaciones, y deberán cumplir los mismos requisitos de admisión, que los de vinculación indefinida, pero su aportación obligatoria a capital no podrá exceder del 25 por ciento de la exigida a éstos. Asimismo, la cuota de ingreso no será exigible a estos socios hasta que, en su caso, se produjera la integración como socios de vinculación indefinida.

3. Transcurrido el período de vinculación, el socio tendrá derecho a la liquidación de sus aportaciones al capital social, que les serán reembolsadas inmediatamente o, si así se prevé en los estatutos, en el plazo máximo de un año desde la fecha efectiva de su baja, con abono en este caso del interés legal del dinero correspondiente a ese año. Todo ello, sin perjuicio del reconocimiento estatutario al órgano de administración de la cooperativa de la facultad para rehusar incondicionalmente el reembolso al socio temporal, ya fuere en su totalidad o en modo parcial, de las cantidades que éste hubiere efectuado a título de aportación al capital social.

#### **Artículo 25. Socio colaborador.**

1. Si los estatutos lo prevén, la cooperativa podrá incorporar socios colaboradores, personas físicas o jurídicas, que contribuyan a la consecución del fin social necesariamente mediante la realización de aportaciones al capital social de carácter voluntario. Del mismo modo, los socios que causen baja justificada u obligatoria podrán adquirir la condición de socio colaborador, transformando su aportación obligatoria al capital social en voluntaria.

2. Los socios colaboradores no podrán tener simultáneamente la condición de socio usuario, pero ostentarán los mismos derechos y obligaciones que éstos, con las siguientes particularidades:

- a) No estarán obligados a hacer aportaciones obligatorias al capital social.
- b) No participarán en la actividad cooperativizada con la cooperativa.
- c) La suma total de los derechos de voto de los socios colaboradores en la asamblea general no podrá superar el 25 por ciento de los votos presentes y representados en cada votación.
- d) Los estatutos sociales podrán reconocer al socio colaborador el derecho de voto, en las mismas condiciones que para los socios usuarios, incluido el voto plural si a éstos se les reconociere, aunque siempre con el referido límite global de la cuarta parte. Si la suma de votos individuales sobrepasara este límite global, se ponderará el voto de los socios colaboradores del modo previsto en los estatutos.

Los socios colaboradores ejercerán el derecho de voto y los demás derechos políticos en las mismas condiciones que los socios ordinarios, incluido el derecho de impugnación.

e) Si lo establecen los estatutos, podrán ser miembros del órgano de administración hasta un porcentaje que no supere la tercera parte de éstos. En ningún caso podrán ostentar el cargo de presidente o vicepresidente del consejo rector, ni ser designados administradores.

f) Las aportaciones de los socios colaboradores y su retribución se sujetarán al régimen previsto en esta ley para las aportaciones voluntarias. De modo alternativo, si los estatutos así lo establecen, se podrá atribuir hasta un 45 por ciento de los excedentes anuales a su distribución entre los socios colaboradores en proporción al capital desembolsado. En este caso, las pérdidas del ejercicio se soportarán por éstos en la misma proporción, hasta el límite de su aportación.

3. Los socios colaboradores no podrán desarrollar actividades en competencia con las que desarrolle la cooperativa de la que sean colaboradores, salvo autorización expresa del órgano de administración de la cooperativa.

#### **Artículo 26. Socio inactivo.**

1. Los estatutos de la cooperativa podrán prever la figura del socio inactivo para aquellos socios que por cualquier causa justificada, y con la antigüedad mínima que establezcan,

dejen de utilizar los servicios prestados o de realizar la actividad cooperativizada, y sean autorizados para mantener una vinculación con la cooperativa.

2. Tales socios tendrán los derechos y obligaciones que resulten de lo establecido en los estatutos, con estas particularidades:

a) El conjunto de los votos atribuidos a los socios inactivos no podrá ser superior a la décima parte del total de votos presentes y representados en la asamblea general para cada votación, aunque existieren también socios colaboradores en la cooperativa.

b) Los socios inactivos en ningún caso pueden ser miembros de los órganos rectores de la cooperativa, y no tienen derecho al retorno cooperativo.

3. Si la inactividad estuviera provocada por la jubilación del socio, el interés abonable a su aportación al capital social podrá ser superior al de los socios en activo, respetando siempre el límite máximo señalado en la presente ley para las aportaciones voluntarias.

### ***Sección segunda. Derechos y obligaciones de los socios***

#### ***Artículo 27. Derechos de los socios.***

1. Los socios pueden ejercitar todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, de medidas cautelares estatutarias o de las exigencias de la buena fe.

2. Con carácter general, todos los socios ostentan en condiciones de igualdad los mismos derechos económicos y políticos, sin perjuicio de las previsiones particulares establecidas en la presente ley para las distintas categorías de socios.

3. En especial, todo socio tiene derecho a:

a) asistir, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la asamblea general y demás órganos colegiados de los que formen parte,

b) ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales,

c) participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones,

d) el retorno cooperativo, en su caso,

e) la actualización y el reembolso, cuando procedieren, de las aportaciones al capital social, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso,

f) la baja voluntaria o, si ésta se prohibiera estatutariamente, a transmitir sus aportaciones sociales a tenor de lo previsto al efecto en el artículo 92.4,

g) recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, y

h) a cualesquiera otros derechos previstos legal o estatutariamente.

4. Además, los socios trabajadores y los socios de trabajo tienen derecho a la formación profesional adecuada para realizar su trabajo.

#### ***Artículo 28. Obligaciones de los socios.***

Los socios están obligados a cumplir con lealtad los deberes legales y estatutarios, y en especial a:

a) asistir a la reunión de la asamblea general y demás órganos de la cooperativa a los que pertenezcan o fuesen convocados,

b) cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa,

c) participar en las actividades que constituyen el objeto de la cooperativa, según prevean los estatutos,

d) guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos,

e) no realizar actividades competitivas con la actividad empresarial de la cooperativa, ni colaborar con quien las realice, a menos que sean autorizados expresamente por el órgano de administración.

- f) aceptar los cargos sociales para los que fueren elegidos, salvo causa justificada de excusa,
- g) participar en las actividades de formación,
- h) efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma prevista, e
- i) las demás obligaciones que resulten de las leyes y de los estatutos.

**Artículo 29. *La participación en la actividad cooperativizada.***

1. Los socios usuarios ostentan el derecho a participar en la actividad cooperativizada en condiciones de igualdad, con arreglo a lo previsto en esta ley y, en su caso, en los estatutos sociales.

2. Con carácter general, los estatutos sociales establecerán los términos en que los socios están obligados a participar en la actividad cooperativizada. Si bien el órgano de administración, cuando exista causa que lo justifique, podrá dispensar de dicha obligación al socio, en la cuantía o cantidad que proceda y según las circunstancias que concurran.

3. Las relaciones cooperativizadas entabladas por la cooperativa con sus socios se sujetarán a las condiciones fijadas en los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno o, en su caso, en los acuerdos sociales de la asamblea general.

En su defecto, esas relaciones se someterán a las estipulaciones singularmente pactadas por la cooperativa con cada socio, debiendo observar siempre la sociedad el principio de igualdad de trato al establecer las condiciones aplicables.

**Artículo 30. *Derecho de información.***

1. Todo socio de la cooperativa podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general.

2. Los socios tendrán derecho como mínimo a:

a) recibir copia de los estatutos sociales y, si existiese, del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas,

b) libre acceso a los libros de registro de socios de la cooperativa, así como al libro de actas de la asamblea general y, si lo solicita, el órgano administrativo deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales, en plazo no superior a diez días desde la solicitud y asimismo, en su caso, copia certificada de aquellas actas que fueren de su interés y no estuvieren aún incorporadas al libro de actas,

c) recibir, si lo solicita, del órgano de administración copia certificada de los acuerdos del mismo que afecten al socio, individual o particularmente y, en todo caso, a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa,

d) examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de distribución de resultados y el informe de los interventores o el informe de la auditoría, según los casos,

e) solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día.

Los estatutos deberán regular el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social la solicitud por escrito y el plazo máximo en el que el órgano de administración podrá responder fuera de la asamblea, por la complejidad de la petición formulada. El plazo de respuesta en ningún caso será superior a quince días,

f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos y, en particular, sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de 30 días o, si se considera que es de interés general, dentro del plazo existente entre la convocatoria y la celebración de la asamblea general en que se sometan a aprobación las cuentas,

g) cuando el 10 por ciento de los socios de la cooperativa, o cien socios, si ésta tiene más de mil, soliciten por escrito al órgano de administración la información que considere necesaria, éste deberá proporcionarla también por escrito, en un plazo no superior a un mes, y

h) asimismo, el socio tiene derecho a ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos. En tales casos, el órgano de administración estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

3. En los supuestos de las letras e), f) y g) del apartado anterior, el órgano de administración podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos, o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del órgano de administración a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 32.4, además, respecto a los supuestos de las letras a), b) y c) del apartado 2 de este artículo, podrán acudir al procedimiento previsto en el artículo 2.166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **Artículo 31. Baja voluntaria.**

1. El socio podrá solicitar voluntariamente la baja por escrito dirigido al órgano de administración en cualquier momento, con cumplimiento del plazo de preaviso previsto en los estatutos sociales, que no podrá ser superior a seis meses, salvo para las cooperativas agrarias en cuyo caso no podrá exceder de un año.

La solicitud de baja surtirá efectos desde el momento en que fuere recibida por la cooperativa, cuya prueba recae sobre el socio.

2. Los estatutos podrán establecer el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente, sin causa que la califique de justificada, hasta el final del ejercicio económico en el que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a cinco años, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 162.2 y 166.1 para las cooperativas agrarias y las de explotación comunitaria de la tierra, respectivamente. En este caso, de solicitarse la baja voluntaria, se hará mediante escrito motivado dirigido al órgano de administración.

#### **Artículo 32. Calificación y efectos de la baja voluntaria.**

1. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del órgano de administración, que deberá formalizarla en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud por escrito motivado, que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá calificada la baja como justificada.

2. El incumplimiento del plazo del preaviso así como las bajas que se soliciten dentro de período mínimo de permanencia, tendrán la consideración de baja no justificada, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordase motivadamente lo contrario. Todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse al socio, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venia obligado o, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

Los estatutos podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles en el caso de tal incumplimiento.

3. Se considerarán justificadas las bajas derivadas de las siguientes causas:

a) La adopción de acuerdos por la asamblea general que impliquen obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas estatutariamente, si el socio manifiesta su disconformidad por escrito al órgano de administración de la cooperativa, en el plazo que

fijen los estatutos, que no podrá ser inferior a quince días ni superior a cuarenta, contado desde el día siguiente a la adopción del acuerdo para los socios presentes en la asamblea general y desde el día siguiente a la notificación del acuerdo para los socios ausentes de la misma. En ambos casos deberá formalizar su solicitud de baja dentro del mes siguiente a la fecha de realización de la asamblea o de la presentación de dicho escrito.

b) En todos los demás supuestos previstos en la presente ley o en los estatutos.

4. El socio disconforme con el acuerdo del órgano de administración sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria, podrá recurrir, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el comité de recursos, que resolverá en el plazo de dos meses, o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta.

Transcurridos dichos plazos sin resolución expresa del recurso, se entenderá estimado.

En todo caso, la resolución del recurso podrá ser impugnada ante la jurisdicción competente en el plazo de un mes desde su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 57 y 58.

#### **Artículo 33. Prohibición de causar baja voluntaria.**

Con arreglo a lo previsto en el artículo 92.4, el derecho de baja voluntaria podrá prohibirse estatutariamente pero el socio siempre ostentará el derecho a transmitir sus aportaciones sociales a otro miembro de la cooperativa o a un tercero de conformidad al régimen previsto legal y estatutariamente para la transmisión del capital social en estos casos.

#### **Artículo 34. Baja obligatoria.**

1. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta ley o los estatutos de la cooperativa.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el órgano de administración, de oficio o a petición de cualquier otro socio o del propio afectado. En este último caso podrá prescindirse de la audiencia si el acuerdo se basa sólo en la solicitud presentada por el propio interesado.

3. El acuerdo de los administradores no será ejecutivo hasta que se notifique la ratificación de la baja por el comité de recursos o, en su defecto, por la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

#### **Artículo 35. Calificación y efectos de la baja obligatoria.**

1. La baja obligatoria siempre tendrá la consideración de justificada, salvo que la pérdida de los requisitos para ser socio sea consecuencia de la voluntad del socio de incumplir sus obligaciones con la cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria; en estos supuestos, podrá ser acordada la expulsión del socio de la cooperativa y deberá indemnizar a ésta de los daños y perjuicios derivados de su actuación antijurídica y fraudulenta. En todo caso, será asimismo aplicable a los casos de baja obligatoria no justificada lo establecido en el artículo 32.2.

2. El socio disconforme con la decisión de los administradores sobre la calificación o efectos de su baja obligatoria, podrá recurrirla según los trámites previstos en el artículo 32.4.

#### **Artículo 36. Efectos económicos de la baja.**

El socio que salga de la cooperativa, ya sea por baja voluntaria u obligatoria, tendrá derecho al reembolso de sus aportaciones sociales al capital social, con arreglo a lo previsto en los artículos 88 y siguientes, todo ello sin perjuicio de la posibilidad contemplada en el

artículo 80.1. b) de que el órgano de administración de la cooperativa pudiere rehusar total o parcialmente el reembolso de las aportaciones sociales al socio.

Además, el socio seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la cooperativa, que por su naturaleza no se extingan con ocasión de la pérdida de la condición de socio.

### ***Sección tercera. Normas de disciplina social***

#### ***Artículo 37. Tipicidad y prescripción.***

1. Los socios sólo podrán ser sancionados por aquellos hechos previamente tipificados en los estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves. Del mismo modo, deberán establecerse con carácter previo las consecuencias concretas derivadas de su infracción, que podrán consistir en sanciones pecuniarias, la suspensión de derechos e, incluso, la expulsión de la sociedad.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses, y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Específicamente para los socios trabajadores y socios de trabajo, respecto de su prestación laboral a la cooperativa, se estará también a lo establecido en el artículo 144.

#### ***Artículo 38. Procedimiento sancionador.***

Los estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) la facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración, sin perjuicio de lo previsto para el caso de expulsión por el artículo 40.1,

b) en todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de los interesados y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves, y

c) el acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes, desde su notificación, ante el comité de recursos que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la asamblea general que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

Si la impugnación no fuese admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes desde su no admisión o notificación ante la jurisdicción competente, por el cauce procesal previsto para la impugnación de los acuerdos sociales de la asamblea en los artículos 57 y 58.

#### ***Artículo 39. Suspensión de derechos.***

1. El ámbito y alcance de la suspensión de los derechos del socio serán determinados necesariamente por los estatutos sociales y sólo podrá establecerse para los casos en que el socio se hallare al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe, según los términos previstos estatutariamente, en las actividades cooperativizadas.

2. En todo caso, la sanción de suspender al socio en sus derechos no podrá alcanzar:

- a) al derecho de información,
- b) al de percibir el retorno cooperativo, en su caso,
- c) al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, y
- d) al derecho de actualización de las aportaciones sociales.

3. No tendrá carácter sancionador la suspensión cautelar que el órgano de administración pueda acordar respecto a sus miembros, a los de otros órganos o de socios, en los casos y según las reglas estatutarias.

**Artículo 40.** *Expulsión.*

1. La expulsión de los socios sólo podrá acordarla el órgano de administración de la cooperativa, por falta muy grave, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia del interesado. No obstante, los estatutos podrán atribuir la competencia para la exclusión de socios a la asamblea general.

2. En todo caso, se consideran faltas muy graves susceptibles de motivar la exclusión del socio:

- a) la realización de actividades que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones de competencia con ella, salvo cuando sea consentida; el fraude en las aportaciones u otras prestaciones, y cualquier actuación dirigida al descrédito de la misma,
- b) el incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales,
- c) el incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones al capital social,
- d) el incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas asumidas frente a la cooperativa,
- e) prevalecerse de la condición de socio de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas,
- f) las determinadas específicamente por esta ley para alguna clase de cooperativas, y
- g) las que puedan establecerse en los estatutos sociales.

Cuando la causa de la expulsión sea la de encontrarse el socio al descubierto de sus obligaciones económicas, no se aplicarán los plazos de prescripción previstos en el apartado 2 del artículo 37, pudiendo acordarse su expulsión en cualquier momento, salvo que el socio haya regularizado su situación.

**Artículo 41.** *Recursos contra el acuerdo de expulsión.*

1. Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir, en el plazo de un mes desde la notificación del mismo, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general.

El recurso ante la asamblea general deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera que se celebre y se resolverá, previa audiencia del interesado, por votación secreta, salvo que los estatutos o la propia asamblea dispongan lo contrario.

El recurso ante el comité de recursos, en su caso, deberá ser resuelto, con audiencia del interesado, en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de su presentación.

Transcurridos dichos plazos sin haber sido resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

2. El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos.

No obstante, si los estatutos lo contemplan, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en esta ley para la baja obligatoria.

Tras agotar oportunamente la vía interna de impugnación del acuerdo social de exclusión ante el órgano social competente, el acuerdo social que resuelva este recurso podrá ser impugnado ante la jurisdicción ordinaria, en el plazo establecido en la legislación jurisdiccional, salvo para el caso de exclusión de los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado y de los socios de trabajo, en que el plazo será de veinte días. La impugnación de los acuerdos de expulsión se sujetará a los trámites procesales previstos en los artículos 57 y 58.

3. En el caso de que los estatutos sociales atribuyesen la competencia para la expulsión a la asamblea general, la exclusión requerirá acuerdo de este órgano social. A estos efectos, deberá incluirse la exclusión como primer punto del orden del día en la reunión de la asamblea y, tras la debida audiencia del afectado, se resolverá por votación mayoritaria de todos los socios presentes y representados con excepción del interesado.

Si los estatutos sociales lo prevén, la votación podrá realizarse en secreto pero, en todo caso, cualquier socio podrá solicitar que se haga constar en el acta de la reunión el sentido de su voto, a favor o en contra de la expulsión.

El acuerdo favorable a la exclusión será ejecutivo inmediatamente, desde su adopción, y podrá ser impugnado en el plazo de dos meses desde su adopción por el afectado o por cualquier otro socio con arreglo a los trámites previstos para la impugnación de acuerdos sociales de la asamblea.

## CAPÍTULO IV

### Órganos sociales

#### **Artículo 42. Órganos de la sociedad.**

1. Son órganos de la sociedad:

- a) La asamblea general.
- b) El órgano de administración.
- c) La intervención.

2. Los estatutos sociales podrán prever la existencia de un comité de recursos y de otras instancias de carácter consultivo o asesor, cuyas funciones, que se determinarán en los estatutos, en ningún caso podrán confundirse con las propias de los órganos sociales.

#### **Sección primera. La Asamblea General**

#### **Artículo 43. Disposiciones generales.**

1. Los socios reunidos en asamblea general decidirán, por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de su competencia. Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la asamblea.

2. Es competencia de la asamblea general deliberar y adoptar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

- a) el nombramiento y revocación, de las personas administradoras, interventoras y liquidadoras, así como el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos,
- b) el nombramiento y revocación, que sólo cabrá cuando exista justa causa, de los auditores de cuentas,
- c) el examen de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de excedentes o imputación de pérdidas,
- d) el establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, del interés que devengarán las aportaciones al capital social y de las cuotas de ingreso o periódicas,
- e) la emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales,
- f) la modificación de los estatutos sociales. Los estatutos podrán establecer que el cambio de domicilio dentro del mismo término municipal será competencia del órgano de administración,
- g) la constitución de cooperativas de segundo grado o de crédito, y otras entidades, así como la adhesión y separación de las mismas y la regulación, creación, modificación y extinción de secciones de la cooperativa,
- h) fusión, escisión, transformación, cesión global de activo y pasivo y disolución de la sociedad,
- i) toda decisión que implique una modificación sustancial en la estructura organizativa o funcional de la cooperativa, y en la económica que suponga, al menos, un tercio del activo total según el último balance aprobado,
- j) aprobación o modificación del reglamento interno de la cooperativa,
- k) determinación de la política general de la cooperativa, y
- l) todos los demás asuntos en que así lo establezcan la ley o los estatutos.

3. Sin perjuicio de las atribuciones específicas de competencia de otros órganos sociales, la asamblea general podrá decidir sobre los recursos interpuestos con ocasión de las altas y bajas de los socios, y sobre la inadmisión de los aspirantes rechazados por el órgano de administración así como sobre los acuerdos de suspensión de los derechos de los

socios, o sobre los referentes a la imposición de sanciones por faltas muy graves o graves. También podrá decidir sobre la propia sesión asamblearia, respetando las competencias legales de quien la presida y sobre todos los actos en que así lo establezca una normal legal o los estatutos.

Es indelegable la competencia de la asamblea general sobre aquellas materias o actos en que su acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal.

Además, y salvo disposición estatutaria en sentido contrario, la asamblea podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión sin perjuicio de lo establecido en el artículo 60.

#### **Artículo 44. Clases de asamblea general.**

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias. La asamblea general ordinaria tiene que reunirse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social, aprobar si procede, las cuentas anuales y, en su caso resolver sobre la distribución de resultados. Podrá asimismo incluir en el orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la asamblea. Todas las demás asambleas tendrán el carácter de extraordinarias.

2. La asamblea general tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea, aprobando y firmando todos el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto no será necesaria la permanencia de todos los socios para que la sesión pueda continuar.

#### **Artículo 45. Facultad y obligación de convocar.**

1. La asamblea general ordinaria deberá ser convocada por el órgano de administración, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico.

2. Cumplido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria, los intervenientes deberán instarla del órgano de administración, y si éste no la convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento, deberán solicitarla a la jurisdicción competente, que la convocará.

Transcurrido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria de la asamblea ordinaria, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, cualquier socio podrá solicitar de la referida autoridad su convocatoria. En todo caso, la autoridad judicial sólo tramitará la primera de las solicitudes de convocatoria que se realicen.

3. La asamblea general extraordinaria podrá ser convocada por los administradores a iniciativa propia o a petición de la intervención o de un número de socios, que representen el 10 por ciento del total de los socios o de cincuenta socios. A la petición de asamblea se acompañará el orden del día de la misma. Si el requerimiento de convocatoria no fuese atendido por los administradores dentro del plazo máximo de un mes, los solicitantes podrán instar de la jurisdicción competente la convocatoria de la asamblea.

#### **Artículo 46. Forma de la convocatoria.**

1. La convocatoria se hará siempre mediante anuncio publicado en alguno de los diarios de mayor circulación de los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo, además de su constancia en el domicilio social de la cooperativa y en cada uno de los centros de trabajo.

Los estatutos podrán establecer otros medios de comunicación personal de la convocatoria al socio que garanticen su recepción, sea a través de carta certificada o por medios informáticos o telemáticos.

En todo caso, en las cooperativas de hasta 100 socios la convocatoria se hará por carta certificada.

2. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la asamblea deberá existir un plazo de al menos quince días hábiles, y ésta no podrá ser posterior en dos meses a la fecha de la convocatoria.

**Artículo 47. Contenido de la convocatoria.**

1. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, si es en primera o segunda convocatoria, y la hora y el lugar de la reunión, y expresará con claridad y precisión los asuntos a tratar que componen el orden del día. Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompañe, de acuerdo con esta ley.
2. Si la documentación estuviese depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la asamblea.
3. El intervalo de tiempo que debe mediar entre la primera y la segunda convocatoria será de treinta minutos.
4. El orden del día será fijado por el órgano de administración sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 48. Lugar de la asamblea.**

La reunión de la Asamblea deberá celebrarse, salvo que tenga carácter de universal, en cualquier localidad del concejo donde esté ubicado el domicilio social.

**Artículo 49. Constitución de la asamblea.**

1. La asamblea general quedará validamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados más de la mitad de los socios. En segunda convocatoria será suficiente con la asistencia, presentes o representados, del 10 por ciento de los socios o de 50 socios. Los estatutos sociales podrán aumentar el quórum de constitución de la asamblea, sin que en segunda convocatoria pueda superar el 25 por ciento de los socios.
2. Salvo disposición contraria de los estatutos, la asamblea estará presidida por el presidente y asistida por el secretario que, en su caso, serán los del órgano de administración. A falta de estos, la propia asamblea designará los cargos de la mesa.

**Artículo 50. Adopción de acuerdos.**

1. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea. Los estatutos podrán establecer una mayoría superior siempre que no sobrepase los dos tercios de los votos presentes y representados. Para la elección de cargos será suficiente con que los candidatos obtengan la mayoría simple.
2. Exigirán la mayoría de dos tercios de los votos presentes o representados los acuerdos de modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación, cesión de activo y pasivo, emisión de obligaciones, aprobación de nuevas aportaciones obligatorias.
3. Las votaciones serán secretas, salvo disposición contraria de los estatutos, cuando tengan por finalidad la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción.
4. Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la asamblea general universal, salvo cuando se trate de:
  - a) Convocatoria de una nueva asamblea general, o prórroga de la que se está celebrando.
  - b) Nombramiento de un auditor para la verificación extraordinaria de las cuentas anuales.
  - c) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los administradores, los interventores, los auditores o los liquidadores.
  - d) Revocación de los cargos sociales antes mencionados.

**Artículo 51. Funciones de la presidencia de la asamblea.**

Corresponden al presidente las siguientes funciones:

- a) ordenar la confección de la lista de asistentes a cargo del secretario, decidiendo sobre las representaciones defectuosas,
- b) proclamar el número de socios asistentes, y en su caso, declarar constituida la asamblea,
- c) dirigir las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día,
- d) proclamar el resultado de las votaciones, y
- e) decidir con arreglo a las previsiones estatutarias sobre la asistencia de personas no socias cuando resulte conveniente para los intereses de la cooperativa, salvo acuerdo en sentido contrario de la asamblea.

**Artículo 52. Legitimación para asistir y ejercicio del derecho de voto.**

1. Todos los socios tienen derecho a asistir a las reuniones de la asamblea general. En la asamblea a cada socio le corresponde un voto. Los estatutos establecerán los supuestos en que el socio deba abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses incluyendo, en todo caso, la adopción de un acuerdo que le excluya de la sociedad, le libere de una obligación o le conceda un derecho, o por el que la sociedad decida anticiparle fondos, concederle crédito o préstamos, prestar garantías a su favor o facilitarle cualquier asistencia financiera, así como cuando, siendo administrador, el acuerdo se refiera a la dispensa de la prohibición de competencia.

2. En las cooperativas de primer grado los estatutos podrán establecer la posibilidad de voto plural ponderado en proporción al volumen de la actividad cooperativizada del socio para las agrarias, de servicios, de transportistas y del mar, lo que no permitirá atribuir a cada socio en ningún caso más de diez votos sociales, ni consentirá que el colectivo de miembros con voto plural llegue a alcanzar en su conjunto y para cada ejercicio económico un porcentaje de votos que supere a la mitad del número total de votos sociales que habría en la cooperativa. Todo lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de cuanto se indique específicamente para alguna de esas clases de cooperativas.

En las cooperativas de segundo grado, los estatutos pueden establecer el voto de los socios proporcional a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad, o al número de activos que integran la cooperativa asociada, tal como establece el artículo 131.1 sobre cooperativas de segundo grado.

No obstante lo previsto en los párrafos anteriores, en ningún caso un sólo socio podrá ostentar más de un tercio de los votos totales, salvo que la cooperativa sólo tenga tres socios, o dos socios en las cooperativas de segundo grado.

La relación entre los votos sociales y la actividad cooperativizada necesaria para la atribución del voto plural ponderado se recogerá en los estatutos sociales o, en su caso, en el Reglamento de Régimen Interno. En su virtud, el órgano de administración deberá elaborar un listado que recoja el número de votos sociales que correspondan a cada socio, tomando como base los datos de la actividad cooperativizada de cada uno de ellos referidos a los dos últimos ejercicios económicos y, en todo caso, dicho listado deberá estar a disposición de los socios en el domicilio social de la cooperativa desde el momento del anuncio de la convocatoria de la asamblea general, pudiendo los socios interesados solicitar del órgano de administración las correcciones que fueren procedentes hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la referida asamblea.

3. El socio podrá hacerse representar en la asamblea general por otro socio, que no podrá representar a más de dos, o bien por el cónyuge o pareja de hecho, ascendiente o descendiente. La representación debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada asamblea. Los estatutos podrán autorizar el ejercicio del derecho de representación por medio de no socios.

4. Los estatutos podrán autorizar la asistencia a la asamblea de terceros no socios, en particular de los asesores jurídicos o económicos de la cooperativa. También podrán autorizar los estatutos, la asistencia de cualquier otra persona cuya presencia esté justificada en relación con los puntos del orden del día, previa propuesta del órgano de administración sin oposición de la propia asamblea.

**Artículo 53. Acta de la asamblea.**

1. De cada sesión, el secretario redactará un acta, que deberá ser firmada por el presidente y el secretario. En todo caso el acta deberá expresar:

- a) el anuncio de la convocatoria o bien el lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día de la misma,
- b) si se celebra en primera o segunda convocatoria,
- c) manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución,
- d) resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación,
- e) intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en acta, y
- f) los acuerdos tomados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

2. Como anexo al acta, firmada por el presidente y secretario o personas que la firmen, se acompañarán la lista de los socios asistentes, presentes o representados, y los documentos que acrediten la representación.

3. El acta de la asamblea deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la presidencia. En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince días, por el presidente, el secretario y dos socios, designados entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectados a título particular por algún acuerdo asamblario, quienes la firmarán junto con el presidente y el secretario. En los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el acta socios que ostenten cargos sociales.

4. El secretario del órgano de administración, cualquiera de los administradores solidarios, los dos administradores mancomunados de forma conjunta y, en su caso, el administrador único incorporarán el acta de la asamblea al correspondiente libro de actas de la misma.

**Artículo 54. Certificación del acta.**

Cualquier socio podrá solicitar certificación del acta. Dicha certificación podrá ser expedida por el administrador único, cualquiera de los administradores solidarios, los dos administradores mancomunados, y en su caso, por el secretario o por cualquier miembro del consejo rector, debiendo llevar siempre el visto bueno del Presidente de dicho órgano, y deberá ser entregada al socio en el plazo máximo de diez días desde su solicitud.

**Artículo 55. Acta notarial de la asamblea.**

El órgano de administración podrá requerir la presencia de notario para que levante acta de la asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que lo solicite al menos el 10 por ciento de los socios en las cooperativas con más de quince socios y del 25 por ciento en las cooperativas con quince o menos socios, con cinco días de antelación al previsto para la sesión. Los honorarios notariales irán a cargo de la cooperativa. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de acta de la asamblea.

Si la presencia del notario hubiera sido solicitada por los socios de conformidad con las exigencias establecidas para su ejercicio en el párrafo anterior, los acuerdos sólo serán eficaces si constan en acta notarial.

**Artículo 56. Asamblea general de delegados.**

1. Si la cooperativa tiene más de 500 socios o si concurren circunstancias que dificulten la presencia de todos los socios en la asamblea general, los estatutos podrán establecer que la asamblea general se constituya como una asamblea de delegados de los socios.

2. Los estatutos regularán los criterios de adscripción de los socios a las juntas preparatorias, el sistema de convocatoria y constitución de éstas, las normas para la elección entre los socios de los delegados y el número de votos que les correspondan a estos en la asamblea, así como el carácter, y duración del mandato.

3. Las actas correspondientes a la reunión se aprobarán al final o conforme establece el artículo 53.3.

4. En lo no previsto en este artículo sobre las juntas preparatorias se estará a lo dispuesto para las asambleas generales.

**Artículo 57. *Impugnación de acuerdos de la asamblea general.***

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la asamblea general que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios, o de terceros, los intereses de la cooperativa.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la ley. Los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. No procederá la impugnación de un acuerdo que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el juez otorgará un plazo para que pueda ser subsanada.

**Artículo 58. *Acción de impugnación de acuerdos de la asamblea general.***

1. La acción de impugnación de los acuerdos nulos podrá ser ejercitada por cualquier socio, miembro del órgano de administración, interventor y en su caso por cualquier tercero que acredite interés legítimo. La acción de impugnación de los acuerdos nulos caducará en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos, que por causa o contenido, resulten contrarios al orden público.

2. La acción de impugnación de acuerdos anulables podrá ser ejercitada por los socios asistentes que hubieren hecho constar su oposición al acuerdo en el acta de la asamblea o mediante documento fehaciente entregado dentro de los cuatro días siguientes a su conclusión, los ausentes y los que hubiesen sido ilegítimamente privados del voto, así como por los miembros del órgano de administración o los interventores. La acción de impugnación de los acuerdos anulables caducará a los cuarenta días.

3. Los plazos de caducidad mencionados en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo, o, si fuera inscribible, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

4. Sin perjuicio de lo previsto en esta ley, las acciones de impugnación se ajustarán en su ejercicio conforme a lo establecido específicamente al respecto por la legislación reguladora de las Sociedades Anónimas.

**Sección segunda. Órganos de administración**

**Artículo 59. *Modos de organizar la administración.***

1. La administración de la sociedad se podrá confiar a:

- a) Un administrador único.
- b) Dos administradores solidarios.
- c) Dos administradores mancomunados.
- d) Un consejo rector.

2. Los estatutos podrán establecer distintos modos de organizar la administración atribuyendo a la asamblea general la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos sin necesidad de modificación estatutaria.

3. Todo acuerdo de modificación del modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de estatutos, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

**Artículo 60. *Competencia y ámbito de representación.***

1. La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá a:

- a) Al administrador único.
- b) A cada uno de los administradores solidarios.
- c) A los dos administradores mancomunados conjuntamente.
- d) Al consejo rector de forma colegiada.

2. El órgano de administración podrá hacer y llevar a cabo, con sujeción al régimen de actuación propio que corresponda en cada caso a la modalidad adoptada, todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, pudiendo contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la ley o por los estatutos a la asamblea general.

**Artículo 61. Nombramiento.**

1. Para ser nombrado administrador no será necesaria la condición de socio, salvo disposición contraria de los estatutos.
2. Los administradores y, en su caso, los suplentes serán nombrados por la asamblea general en votación secreta, salvo disposición contraria de los estatutos o acuerdo de la asamblea general en sentido contrario, y por el mayor número de votos.
3. Los estatutos deberán regular el proceso electoral. En todo caso, no serán válidas las candidaturas presentadas fuera del plazo previsto en los estatutos, ni los administradores sometidos a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

**Artículo 62. Aceptación e inscripción del nombramiento.**

El nombramiento de administrador tendrá efectos internos a partir de la aceptación. El nombramiento de administrador deberá inscribirse en el plazo de un mes desde su aceptación. Para proceder a su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias será necesario que consten las circunstancias personales del administrador, su declaración de no estar incursa en ninguna causa legal o estatutaria de incompatibilidad, así como su aceptación.

**Artículo 63. Duración del cargo.**

1. El cargo de administrador tendrá la duración fijada en los estatutos, hasta un máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos sucesivamente por iguales períodos de tiempo salvo disposición contraria de los estatutos.
2. Los administradores que hubieran agotado su plazo deberán seguir ocupando el cargo hasta que los nuevos administradores acepten sus cargos.

**Artículo 64. Deber de diligencia del administrador.**

1. Los miembros del órgano de administración deben llevar a cabo una gestión empresarial ordenada. En todo caso tienen que actuar con lealtad a la sociedad, respetando el deber de secreto.
2. Los administradores deben conocer en todo momento cual es la situación de la cooperativa.
3. Salvo autorización expresa de la asamblea general, los administradores no podrán dedicarse por cuenta propia a administrar otra sociedad que se dedique al mismo o análogo género de actividad.

**Artículo 65. Separación del cargo.**

1. Los administradores podrán ser destituidos por la asamblea general aunque no conste en el orden del día, si bien en este caso será necesario que el acuerdo se adopte con el voto a favor de más de la mitad de los socios presentes o representados, y en los demás casos bastará con la mayoría simple.
2. Cualquier socio podrá solicitar judicialmente el cese del administrador que haya incumplido la prohibición prevista en el apartado 3 del artículo anterior.

**Artículo 66. Responsabilidad por daños. Presupuestos y causas de exoneración.**

1. Los administradores responden frente a la cooperativa, los socios y los acreedores sociales del daño causado por actos u omisiones contrarios a la ley, a los estatutos o contrarios a su deber de diligencia.

2. Responderán solidariamente todos los miembros del órgano de administración que realizó el acto o adoptó el acuerdo lesivo. Podrán exonerarse de responsabilidad los administradores que prueben que no habiendo intervenido en la adopción del acuerdo o su ejecución, desconocían su existencia o que conociéndola hicieron todo lo posible por evitar el daño, o al menos se opusieron expresamente a aquél.

3. No exonerará de responsabilidad la circunstancia de que el acto o el acuerdo lesivo, haya sido adoptado, autorizado o ratificado por la asamblea general.

#### **Artículo 67. Acción social de responsabilidad.**

1. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración por los daños causados a la cooperativa, será ejercitada por ésta con el acuerdo previo de la asamblea general. Este será adoptado por mayoría de los votos presentes o representados en la asamblea, sin que sea necesario que conste en el orden del día.

2. Si no se obtiene el acuerdo mencionado o si transcurridos tres meses desde su adopción la cooperativa no entabla la acción de responsabilidad, ésta puede ser ejercida en cualquier momento por cualquier socio y por cuenta de la sociedad.

3. Los acreedores podrán ejercitar la acción de responsabilidad contra los administradores, cuando no haya sido ejercitada por la sociedad o sus socios, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.

#### **Artículo 68. Acción individual de responsabilidad.**

No obstante lo previsto en los artículos precedentes quedan a salvo las acciones de indemnización que puedan corresponder a los socios y a terceros por actos de los administradores que lesionen directamente los intereses de aquéllos.

#### **Artículo 69. El consejo rector. Composición y designación de cargos.**

1. Los estatutos sociales determinarán la composición del consejo rector, siendo su número mínimo de tres miembros y máximo de quince, debiendo existir en todo caso un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Cuando la cooperativa tenga tres socios, el consejo rector estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de Vicepresidente. Además los estatutos sociales podrán prever que la composición de este órgano refleje, en cada cooperativa, su implantación geográfica, las diversas actividades desarrolladas por la misma y la proporción existente entre ellos y otras circunstancias objetivas, estableciendo incluso las correspondientes reservas de puestos vocales.

2. Los miembros del consejo rector serán elegidos por la asamblea general. Los cargos de presidente, vicepresidente, en su caso, y secretario serán elegidos de entre sus miembros por el propio consejo rector, salvo disposición en contrario de los estatutos.

3. El presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal de la sociedad de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

#### **Artículo 70. El consejo rector. Organización y adopción de acuerdos.**

1. El consejo rector se reunirá en sesión ordinaria cuando lo establezcan los estatutos y al menos una vez al trimestre, y en sesión extraordinaria, a iniciativa del presidente o a petición de cualquier consejero. Si la solicitud de este último no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del consejo.

El presidente convocará al consejo con tres días de antelación, como mínimo, pudiendo, en caso de urgencia, hacerse la convocatoria en forma verbal, telefónica o por cualquier otro instrumento. No será necesaria la convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del consejo.

2. El consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia de los mismos a las reuniones será personal e indelegable.

3. Cada consejero tiene un voto. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos de los consejeros presentes.

Los estatutos podrán autorizar que el consejo adopte acuerdos por escrito y sin sesión cuando varios consejeros tuviesen serias dificultades para desplazarse al domicilio social o lugar de reunión habitual del consejo y fuese necesario al interés de la cooperativa la adopción rápida de un acuerdo. En este caso, el presidente dirigirá por correo ordinario o electrónico una propuesta de acuerdo a cada uno de los consejeros, los cuales responderán favorable o desfavorablemente a la propuesta a vuelta de correo; el acuerdo se entenderá adoptado, en su caso, cuando se reciba la última de las comunicaciones de los consejeros, en cuyo momento el secretario transcribirá el acuerdo al libro de actas, haciendo constar las fechas y conducto de las comunicaciones dirigidas a los consejeros, y las fechas y conducto de las respuestas, incorporándose además como anexo al acta el escrito emitido por el presidente y los escritos de respuesta de los demás consejeros. Este procedimiento sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga al mismo.

4. Los acuerdos del consejo serán llevados a un libro de actas. Las actas recogerán los debates en forma sucinta, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Salvo disposición contraria de los estatutos, el acta deberá aprobarse al finalizar la reunión o, si no fuera posible, al inicio de la siguiente. Estas actas deberán estar firmadas por el presidente y el secretario.

#### **Artículo 71. *El consejo rector. Delegación de facultades.***

El consejo rector, con el voto favorable de dos terceras partes de sus miembros, podrá delegar algunas de sus facultades, siempre que legal o estatutariamente no sean indelegables, en uno o varios consejeros delegados que podrán actuar indistinta o mancomunadamente. Tales delegaciones no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro de Cooperativas.

#### **Artículo 72. *Impugnación de acuerdos del órgano de administración.***

Lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general resulta de aplicación a la impugnación de los acuerdos del órgano de administración contrarios a la ley, los estatutos o que lesionen, en beneficio de uno o varios socios, o terceros, los intereses de la cooperativa.

### **Sección tercera. La intervención**

#### **Artículo 73. *Funciones, nombramiento y responsabilidad.***

1. La intervención es el órgano de fiscalización de la cooperativa, y tiene atribuidas, además de las funciones previstas en esta ley, las que se establezcan en los estatutos que no estén expresamente encomendadas a otros órganos.

2. Los estatutos fijarán el número de intervenientes titulares, que no podrá ser superior a tres, pudiendo establecer la existencia de suplentes. La duración del mandato de los intervenientes se fijará en los estatutos hasta un máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos salvo disposición contraria de los estatutos.

3. El interventor o intervenientes serán elegidos por la asamblea general por el mayor número de votos. Un tercio de los intervenientes podrá ser designado entre expertos independientes.

4. Se aplica a la responsabilidad de los intervenientes lo dispuesto para la responsabilidad de los administradores.

#### **Artículo 74. *Informe.***

1. La intervención, como órgano de fiscalización de la cooperativa, tiene como principal función la censura de las cuentas anuales.

2. La intervención dispondrá de un plazo de treinta días desde que las cuentas le fueren entregadas por el órgano de administración, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la asamblea general ordinaria o formulando a aquél los reparos que estime convenientes. Si, como consecuencia del informe, el órgano de administración se

viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, la intervención habrá de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.

3. La intervención tiene derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la cooperativa, y proceder a las verificaciones que estime necesarias, no pudiendo revelar particularmente a los demás socios o a terceros el resultado de sus investigaciones.

4. En tanto no se haya emitido el informe de la intervención o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la asamblea general, a cuya aprobación deberán someterse las cuentas.

#### **Artículo 75. Auditoría externa.**

Cuando la cooperativa tenga designados auditores de cuentas, la intervención queda exonerada de emitir el informe al que se refiere el artículo anterior.

#### **Sección cuarta. Disposiciones comunes al órgano de administración e intervención**

#### **Artículo 76. Retribución.**

Los estatutos podrán establecer que los cargos de administrador y los de interventor sean retribuidos, en cuyo caso deberán establecer el sistema y los criterios para fijarla por la asamblea, debiendo figurar todo ello en la memoria anual. En cualquier caso, los administradores e interventores serán compensados de los gastos que origine su función.

#### **Artículo 77. Incompatibilidades.**

1. No podrán ser administradores los quebrados y concursados no rehabilitados, los menores, los incapacitados, los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio del cargo público, los que hubieren sido condenados por grave incumplimiento de leyes o disposiciones sociales y aquéllos que por razón de su cargo no pueden ejercer el comercio.

2. Tampoco podrán serlo los funcionarios al servicio de la Administración con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la sociedad, ni quienes se hallen incursos en causa legal de incompatibilidad.

3. Los administradores no podrán dedicarse por cuenta propia ni ajena al mismo género de comercio que constituye el objeto de la sociedad, salvo acuerdo de la asamblea general adoptado con la mayoría de votos prevista para la modificación de los estatutos.

4. Los cargos de administradores e interventores son incompatibles entre sí. Tal incompatibilidad se extiende a los cónyuges y parejas de hecho y a los parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

#### **Artículo 78. Conflicto de intereses.**

1. Es necesario el previo acuerdo de autorización de la asamblea general cuando la cooperativa hubiera de obligarse con cualquier administrador o interventor o con uno de sus parientes hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incuso en esta situación de conflicto participar en la votación. El acuerdo previo de la asamblea no será necesario cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

2. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables.

#### **Sección quinta. El comité de recursos**

#### **Artículo 79. Funciones y competencias.**

1. Se podrá establecer estatutariamente la creación de un comité de recursos, que tramitará y resolverá los que se interpongan contra las sanciones impuestas a los socios,

incluso cuando ocupen cargos sociales, por el órgano de administración, y en los demás supuestos que establezcan la presente ley o los estatutos.

2. El funcionamiento y composición del comité se fijarán en los estatutos y estará integrado por, al menos, tres miembros elegidos de entre los socios por la asamblea general en votación secreta. Los estatutos establecerán la duración de su mandato pudiendo ser reelegidos.

3. Los acuerdos del comité de recursos serán inmediatamente ejecutivos y definitivos, pudiendo ser impugnados conforme a lo dispuesto para la impugnación de acuerdos adoptados por la asamblea general.

4. A los miembros del comité les resultan aplicables las causas de abstención y recusación aplicables a los jueces y magistrados. Sus acuerdos, cuando recaigan sobre materia disciplinaria, se adoptarán mediante votación secreta y sin voto de calidad. Además, se aplicarán a este órgano las disposiciones de los artículos 61, 76, 77 y 78, si bien la posibilidad de retribución sólo podrán establecerla los estatutos para los miembros de dicho comité que actúen como ponentes.

## TÍTULO II

### Régimen económico

#### CAPÍTULO I

##### Aportaciones sociales

###### **Artículo 80. Conformación del capital social.**

1. El capital social de la cooperativa estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios, que podrán ser:

a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el órgano de administración.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el órgano de administración, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

Los estatutos podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración; todo ello sin perjuicio de que se contemplare, en su caso, la posibilidad prevista en el segundo párrafo del artículo 4.1. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada. Para este supuesto se aplicarán también los artículos 86.3, 90.2 y 127.4.

2. Las aportaciones de los socios se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, si lo autorizan los estatutos o lo acuerda la asamblea general, también podrán consistir en bienes o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica. En este caso, el órgano de administración deberá designar uno o varios expertos independientes, con el objeto de que éstos, bajo su responsabilidad, determinen justificadamente el valor de la aportación no dineraria, previa descripción de las características de los bienes e indicación de los criterios utilizados para calcular su valor. Si los estatutos lo estableciesen, la valoración anteriormente referida deberá ser aprobada por la asamblea general. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13.2 para el momento de constitución de la sociedad cooperativa.

Se aplicará la normativa reguladora en materia de sociedades anónimas a la entrega de las aportaciones no dinerarias, el saneamiento por evicción y la transmisión de los riesgos.

3. El importe total de las aportaciones de cada socio en las cooperativas de primer grado no podrá exceder de un tercio del capital social, salvo que se trate de socios colaboradores, sociedades cooperativas, entidades sin ánimo de lucro o sociedades participadas mayoritariamente por cooperativas. En esos casos, no rige la limitación general prevista en el precepto, aunque podrá fijarse un límite máximo en los estatutos o por acuerdo en la asamblea general.

4. Con relación a la composición del capital social, se aplicará lo dispuesto en el artículo 94.1, respecto a las participaciones especiales, en caso de que la asamblea general acuerde su emisión.

#### **Artículo 81. Forma de acreditar las aportaciones sociales.**

Los estatutos sociales determinarán si las aportaciones sociales se acreditarán mediante títulos no negociables o libretas de participación nominativos, que habrán de reflejar las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas y las sucesivas variaciones de éstas.

No obstante, si los estatutos sociales prohibieren la baja voluntaria del socio a favor de su salida a través de la técnica de la transmisión de sus aportaciones sociales previsto en el artículo 92.4, cabría la posibilidad de que las aportaciones sociales se documentaran a través de títulos valores, nominativos o no, según la concreta categoría de miembros y de la clase de cooperativa, cuando la cesión de las mismas pueda ser libremente transmisible sin intervención previa de la autorización por parte de la cooperativa.

#### **Artículo 82. Aportaciones obligatorias.**

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria inicial para adquirir y mantener la condición de socio, que podrá ser diferente para los distintos tipos de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada que cada uno de ellos asuma. Las aportaciones obligatorias no serán reembolsables hasta la extinción del vínculo del socio con la cooperativa y siempre que el órgano de administración no tenga reconocido estatutariamente el poder para rehusar incondicionalmente su reembolso al socio, en los términos previstos en los artículos 4.1 y 80.1.b).

2. La aportación obligatoria inicial para adquirir la condición de socio deberá desembolsarse, al menos, en un 25 por ciento en el momento de la suscripción, y el resto en el plazo que se establezca en los estatutos o que se decida en la asamblea general, que como máximo será de cuatro años. Ello sin perjuicio de que, declarado el concurso de la cooperativa, la administración concursal pueda reclamar a los socios, en el momento y cuantía que estime conveniente, el desembolso de la cuantía de las aportaciones que hubiesen sido diferidas, con independencia del plazo fijado para su abono.

En todo caso, el desembolso parcial de las aportaciones obligatorias sólo será posible siempre que se halle íntegramente desembolsado el cifra legal de capital social mínimo de la cooperativa exigida en el apartado uno del artículo 4.

3. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, la aportación al capital social de alguno o algunos de ellos quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria, el socio afectado deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe, para lo cual será inmediatamente requerido por el órgano de administración, el cual deberá fijar un plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser superior a un año.

4. Los socios que no efectúen sus aportaciones en el plazo establecido incurrirán automáticamente en mora. El órgano de administración deberá exigir a los socios que se encuentren en esa situación, incluso por la vía judicial, el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad. A partir del día siguiente al requerimiento extrajudicial que deberá realizar el órgano de administración al socio moroso, quedarán automáticamente suspendidos sus derechos societarios hasta que no regularice su situación con la cooperativa.

#### **Artículo 83. Nuevas aportaciones obligatorias al capital social.**

La asamblea general, por mayoría de las dos terceras partes de votos sociales de los asistentes, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias y fijar su cuantía,

que podrá ser diferente para los distintos socios en función de los criterios recogidos en el artículo anterior, el plazo y las condiciones en que habrán de desembolsarse.

En ese caso, los socios podrán imputar las aportaciones voluntarias que tengan suscritas al cumplimiento de esta obligación, e incluso los disconformes podrán solicitar la baja, que tendrá la consideración de justificada a los efectos regulados en esta ley.

#### **Artículo 84. Aportaciones obligatorias al capital social de los nuevos socios.**

La asamblea general no podrá exigir a los nuevos socios que entren en la cooperativa, aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el índice de precios al consumo o aquél que le sustituya. Su desembolso se efectuará en las condiciones que establezca el acuerdo de admisión.

#### **Artículo 85. Aportaciones voluntarias.**

1. La asamblea general y, si lo prevén los estatutos, el órgano de administración, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, que habrán de desembolsarse en el plazo y en las condiciones que establezca el acuerdo de emisión. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano de administración podrá aceptar en cualquier momento aportaciones voluntarias de los socios al capital social. Su remuneración será la fijada para la última admisión acordada o, en su defecto, la prevista para las aportaciones obligatorias.

2. El órgano de administración podrá decidir, a requerimiento de su titular, la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias, que tienen también el carácter de permanencia propio de las aportaciones obligatorias al capital social del que forman parte, cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio.

#### **Artículo 86. Remuneración de las aportaciones.**

1. La asamblea general acordará, en cada ejercicio, si las aportaciones obligatorias al capital dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias, la remuneración se determinará en el acuerdo de admisión.

2. La remuneración de las aportaciones al capital social estará condicionada a la existencia de resultados positivos para satisfacerla y no excederá en más de seis puntos el interés legal del dinero.

3. Si la asamblea general acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 80.1.b) de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el órgano de administración, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

#### **Artículo 87. Actualización de las aportaciones.**

1. El balance de la cooperativa podrá ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades de derecho común, sin perjuicio de lo establecido por esta ley para la plusvalía resultante de la regularización.

2. La plusvalía citada se destinará, en primer lugar, a la compensación de las pérdidas que la cooperativa pudiera tener sin compensar y, seguidamente, en uno o más ejercicios, a la actualización de las aportaciones al capital social o al incremento de las reservas, obligatorias o voluntarias, en la proporción que estime la asamblea general.

#### **Artículo 88. Reembolso de las aportaciones obligatorias al capital social.**

1. En caso de baja en la cooperativa y con la salvedad establecida en el artículo 80.1 de la presente ley, el socio tiene derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones obligatorias y la parte correspondiente de las reservas voluntarias repartibles, que resultará según los criterios de reparto fijado en los estatutos o en el acuerdo que determinó su constitución o, en su defecto, en atención a su participación media en la actividad cooperativizada durante los últimos cinco años o, en las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a ese plazo,

desde su constitución. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio social en el que se produzca la baja, y su importe se determinará conforme a lo previsto en los apartados siguientes.

2. Del valor acreditado y, en su caso, actualizado de las aportaciones obligatorias se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar.

3. Además, si los estatutos lo prevén, sobre el importe líquido de las aportaciones obligatorias, los administradores podrán practicar las deducciones que acuerden en caso de baja no justificada o expulsión, respetando el límite máximo fijado en los estatutos, que no podrá superar el 20 y el 30 por ciento, respectivamente. Igualmente, los estatutos podrán prever que, en caso de incumplimiento del período de permanencia mínimo pactado, los porcentajes por deducción para la baja no justificada puedan incrementarse hasta diez puntos porcentuales.

4. Los administradores tendrán un plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio para comunicar la liquidación efectuada.

#### **Artículo 89. Reembolso de las aportaciones voluntarias al capital social.**

1. Las aportaciones voluntarias se reembolsarán, liquidadas, en las condiciones que determine el acuerdo de emisión o de transformación. Salvo que dicho acuerdo hubiera previsto un régimen diferente, las aportaciones voluntarias se reembolsarán en el momento en que la baja deba surtir efectos. No podrán practicarse deducciones sobre ellas, salvo si las pérdidas imputables al socio no pueden cubrirse con las aportaciones obligatorias. Tampoco se les podrá aplicar el aplazamiento previsto en el artículo siguiente.

2. Lo previsto en el párrafo anterior se ha de entender sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 del artículo siguiente.

#### **Artículo 90. Plazos de reembolso de las aportaciones al capital social.**

1. Sin perjuicio de lo previsto en el último apartado de este artículo, el plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja o expulsión. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el hecho causante.

Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

2. Para las aportaciones previstas en el artículo 80.1.b) los plazos señalados en el apartado anterior se computarán a partir de la fecha en la que el órgano de administración acuerde el reembolso.

Cuando los titulares de aportaciones previstas en el artículo 80.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el órgano de administración se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

En caso de ingreso de nuevos socios los estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de los mismos deberán preferentemente efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 80.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

#### **Artículo 91. Disconformidad con el reembolso de las aportaciones al capital social.**

El socio disconforme con el importe a reembolsar o con el aplazamiento, podrá impugnarla por el procedimiento previsto en el artículo 32.4.

#### **Artículo 92. Transmisión de las aportaciones sociales y de la condición de socio.**

1. Las aportaciones podrán transmitirse:

a) Por actos ínter vivos entre socios y entre quienes se comprometan a serlo en los tres meses siguientes, en los términos fijados por los estatutos, y sin perjuicio de la debida aplicación de lo previsto en el último párrafo del artículo 90.2.

b) Por sucesión mortis causa, a los causahabientes si fueran socios y así lo soliciten, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22, que habrá de solicitarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrá derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social, en los términos previstos en el artículo precedente, sin perjuicio, en su caso, de que se efectúe merced a la adjudicación de las aportaciones sociales del causahabiente al nuevo socio a tenor de lo previsto en el último párrafo del apartado 2 del artículo 90.

2. En el supuesto del apartado 1. b), el nuevo socio no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso.

3. Los acreedores personales del socio no podrán embargar ni ejecutar las aportaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre los reembolsos, intereses y retornos que pudieran corresponder al socio.

4. Sin perjuicio del régimen ordinario de transmisión de aportaciones sociales previsto en los apartados anteriores, los estatutos sociales podrán prohibir la salida voluntaria del socio de la cooperativa a través del ejercicio del tradicional derecho de baja y a favor del empleo preferente del mecanismo de la transmisión ínter vivos de sus aportaciones sociales con arreglo a los siguientes criterios:

a) A favor de cualquiera que asuma su mismo compromiso obligacional con la cooperativa, bien sea porque ya lo ostentare, por ser miembro de la cooperativa, o bien porque estuviere en condiciones de cumplir debidamente ese mismo compromiso hacia la cooperativa, al tratarse de un tercero susceptible de reunir los requisitos exigidos para ser socio y suceder al socio saliente.

b) En su defecto, a cualquiera que estuviere dispuesto a suceder al socio saliente aunque con un compromiso obligacional distinto al suyo, bien fuere ya miembro de la cooperativa o bien, sin serlo aún, estuviere dispuesto a ingresar en ella, aunque, ello no obstante, sólo estuviere dispuesto a asumir íntegramente el capital social suscrito por el socio saliente, y ostentando una condición de miembro diversa a la que ostentaba su cedente.

En todo caso, sobre el socio saliente recae la carga de encontrar adquirente de sus aportaciones sociales con arreglo al criterio de preferencia previsto y debiendo comunicar a la cooperativa su voluntad de abandonar la cooperativa, si bien esa voluntad no obsta a su obligación de responder, en su caso, ante la cooperativa por los daños derivados para ésta por la pérdida de compromiso obligacional asumido previamente por el socio saliente.

Los estatutos sociales regularán específicamente el modo en que, según la clase de cooperativa y el tipo de miembro de la cooperativa, fuere o no precisa la autorización previa por parte de la cooperativa como condición imprescindible de la transmisión de las aportaciones sociales y, en su caso, de la condición de socio. Podrá preverse para el caso de que la condición de socio se contemplare como libremente transmisible que su acreditación se lleve a cabo a través de títulos nominativos o no, según el tipo de miembros y la clase de cooperativa, y que tendrán la condición de títulos valores.

La previsión estatutaria de este sistema de salida voluntaria de los miembros de la cooperativa habrá de ser acordada con una mayoría de dos tercios de los votos sociales presentes o representados de la cooperativa. El socio disconforme podrá darse de baja, que tendrá el carácter de justificada.

#### **Artículo 93. Aportaciones no integradas en el capital social.**

1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso o periódicas, que no formarán parte del capital social ni serán reembolsables.

Las cuotas de ingreso, que se integrarán en la reserva obligatoria, no podrán exceder del resultado de dividir la mencionada reserva por el número de socios, o número de aportaciones, según vengan determinadas las cuotas por socio o por módulos de participación.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, la cuota de ingreso de los nuevos socios no podrá ser superior al 20 por ciento del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la cooperativa cuando el cociente señalado en el párrafo anterior sea inferior a esta cantidad.

2. La entrega por los socios de cualquier tipo de bienes para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones establecidas con arreglo a lo previsto en el artículo 29. Las entregas referidas no integran el patrimonio de la cooperativa, por lo que no pueden ser embargadas por los acreedores sociales, salvo que se dispusiere o se dedujere lo contrario de los estatutos sociales, del reglamento de régimen interno, de los acuerdos sociales o, en última instancia, de las estipulaciones singularmente pactadas con cada socio, en cuyo caso sí que podrían ser embargadas por los acreedores sociales.

#### **Artículo 94. Participaciones especiales.**

1. Se denominarán participaciones especiales las aportaciones patrimoniales realizadas por los socios y por terceros cuyo reembolso no tenga lugar hasta que transcurran al menos cinco años y que, a efecto de prelación de créditos, se sitúen detrás de todos los acreedores comunes.

Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, salvo decisión de la sociedad para su reembolso anterior, tendrán la consideración de capital social. Sin embargo, en ese caso, para efectuar el reembolso anticipado deberá seguirse el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones en la legislación reguladora de las sociedades limitadas.

2. Las participaciones especiales, que serán libremente transmisibles, se representarán por medio de títulos o anotaciones en cuenta y podrán tener la consideración de valores mobiliarios, si así se prevé en el acuerdo de emisión. Cuando tengan el carácter de valores mobiliarios, su régimen jurídico se ajustará a la normativa relativa a estos activos financieros.

3. El régimen de las participaciones especiales será libremente fijado por la asamblea general cuando acuerde su emisión, aunque, en ningún caso, podrá atribuir a sus titulares los derechos propios de los socios.

4. Lo establecido en este artículo sólo será de aplicación a las cooperativas de crédito y de seguros cuando su normativa reguladora así lo establezca expresamente, pudiendo captar recursos con el carácter de subordinados previo acuerdo del órgano de administración, cualquiera que fuese su instrumentación y siempre que tal posibilidad esté expresamente prevista en los estatutos.

#### **Artículo 95. Otras financiaciones.**

1. La asamblea general podrá acordar la financiación voluntaria de la cooperativa procedente de los socios y de terceros, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y condiciones que se establezcan en el acuerdo.

2. Las sociedades cooperativas, previo acuerdo de la asamblea general, podrán emitir obligaciones de carácter no convertible en partes sociales, cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. La asamblea general, al aprobar la distribución de resultados, podrá acordar que la parte que se determine repartir entre los socios se destine a un fondo de retornos acreditados a éstos. El acuerdo de constitución de este fondo determinará el destino del mismo, el plazo para su restitución al socio y la retribución que devengará para éste, que en ningún caso podrá ser superior a la máxima prevista para el capital social.

4. La asamblea general podrá acordar igualmente la emisión de títulos participativos, que darán derecho a la remuneración que se establezca en el acuerdo de emisión, que deberá fijarse en función de los resultados de la cooperativa, pudiendo, además, incorporar un interés fijo, con los límites establecidos en esta ley para remunerar el capital social.

El acuerdo de emisión, que concretará, asimismo, el plazo de amortización de los títulos y demás condiciones aplicables, podrá establecer el derecho de asistencia de los participes a la asamblea general, con voz y sin voto.

5. También podrán contratarse cuentas en participación cuyo régimen se ajustará a lo establecido por el Código de Comercio.

## CAPÍTULO II

### Ejercicio económico y fondos sociales

#### **Artículo 96. Ejercicio económico.**

El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la cooperativa, y coincidirá con el año natural si los estatutos no disponen lo contrario.

#### **Artículo 97. Determinación de resultados.**

1. Para la determinación de los resultados del ejercicio económico se observarán las normas y criterios establecidos por la normativa contable. No obstante, se considerarán gastos deducibles para obtener el resultado neto los siguientes:

- a) El importe de los bienes entregados para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios de mercado, así como el importe de los anticipos societarios de los socios trabajadores y de trabajo, en cuantía no superior a las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.
- b) El importe de la remuneración de las aportaciones al capital social, de las participaciones especiales y de las aportaciones y financiaciones no integradas en el capital social.

2. La cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, sin perjuicio de su alcance fiscal.

3. Si la cooperativa no opta por el sistema de contabilización previsto en el apartado anterior, deberá contabilizar separadamente los resultados extracooperativos, que son los derivados de la actividad económica cooperativa con no socios, excepto en las cooperativas de trabajo asociado. Donde la actividad cooperativizada llevada a cabo por terceras personas no socias es resultado cooperativo si la cooperativa cumple los límites a la contratación establecidos por la presente ley, los procedentes de inversiones financieras en sociedades y los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, y los extraordinarios, que son los procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando concurren los siguientes requisitos: que se reinvierta la totalidad de la plusvalía en nuevos elementos del inmovilizado con idéntico destino, que la reinversión tenga lugar en el plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de entrega o puesta a disposición de los elementos patrimoniales y los tres años posteriores, y que el elemento adquirido permanezca en el patrimonio social hasta su total amortización, salvo en el supuesto de pérdidas justificadas o su nueva reinversión.

4. Para la determinación de los resultados extracooperativos, de los ingresos derivados de estas operaciones se deducirán, además de los gastos específicos para su obtención, la parte que proceda de los gastos generales de la cooperativa.

5. No obstante, las cooperativas de cualquier clase han de cumplir la ley fiscal y las normas contables que les sean de aplicación en cuanto a la determinación de los resultados cooperativos y extracooperativos.

**Artículo 98.** *Distribución de excedentes.*

1. En la aplicación de resultados, a efecto de fijar los porcentajes de dotación de los fondos obligatorios, cabe distinguir dos supuestos:

a) En caso de optar por la contabilización separada de los resultados extracooperativos:

1.º De los excedentes o resultados cooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, se destinará, al menos, el 20 por ciento al fondo de reserva obligatorio y el 5 por ciento al fondo de educación y promoción cooperativa.

2.º De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, se destinará, al menos, un 50 por ciento al fondo de reserva obligatorio.

b) En caso de optar por la contabilización conjunta, de los resultados de la cooperativa, y no desglosar en nota independiente en la memoria anual los resultados extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores, y antes de la consideración del impuesto de sociedades, se destinará, al menos, el 35 por ciento al fondo de reserva obligatorio y el 5 por ciento al fondo de educación y promoción cooperativa.

2. Realizadas las asignaciones anteriores, la cantidad restante, una vez satisfechos los impuestos exigibles, estará a disposición de la asamblea general, que podrá distribuirla en la forma siguiente: retornos a los socios, dotación a fondos de reserva voluntarios, con el carácter repartible o irrepartible que establezcan los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, y, en su caso, a la participación de los trabajadores asalariados en los resultados de la cooperativa.

3. Los retornos se adjudicarán a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada socio con la cooperativa. Su distribución podrá hacerse, según acuerde la asamblea, mediante su pago efectivo, mediante su incorporación a capital, o mediante la creación de un fondo de retornos en los términos establecidos en el artículo 95.3.

4. La cooperativa podrá reconocer y concretar en sus estatutos, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de sus trabajadores asalariados a participar en los resultados favorables. Esta participación tendrá carácter salarial y sustituirá al complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

**Artículo 99.** *Imputación de pérdidas.*

1. Los resultados positivos del ejercicio se destinarán, en primer lugar, a compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

Cuando los resultados del ejercicio no permitan compensar todas las pérdidas de ejercicios anteriores, los estatutos, que deberán fijar los criterios para su compensación, podrán admitir la apertura de una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la regulación estatutaria de la compensación de pérdidas, la cooperativa habrá de respetar las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios, repartibles o irrepartibles, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) En caso de contabilización separada de los resultados extracooperativos: al fondo de reserva obligatorio podrán imputarse, como máximo, dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.

En caso de no contabilización separada de los resultados extracooperativos: al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse, como máximo, el porcentaje medio de los resultados que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuese anterior a dichos cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará necesariamente a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa o en atención a la participación mínima obligatoria fijada en los estatutos sociales para el socio, si su participación efectiva fuera menor.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubieran producido, con las salvedades previstas en los apartados c) y f), de alguna de las formas siguientes:

a) Directamente, mediante su pago en efectivo.

b) Mediante deducciones en el importe desembolsado de las aportaciones voluntarias del socio al capital social.

c) Mediante deducciones en el importe desembolsado de las aportaciones obligatorias, iniciales o sucesivas, del socio al capital social; en ambos casos, el socio deberá reponer las cantidades deducidas en el plazo fijado en el artículo 82.3.

d) Si existiese el fondo de retornos a que se refiere el artículo 98.3, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la asamblea general.

e) Con cargo a cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esa imputación.

f) Con cargo a los retornos que pudieran corresponder al socio en los cinco años siguientes. Transcurrido este período, si quedasen pérdidas sin compensar deberán ser satisfechas por el socio en el plazo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el órgano de administración.

4. La asamblea general decidirá la forma en que se procederá a la satisfacción de la deuda de cada socio. En todo caso, el socio podrá optar por su pago en efectivo. Si se acuerda el pago mediante reducción de las aportaciones al capital social, se reducirá en primer lugar el importe desembolsado de las aportaciones voluntarias del socio, si las tuviere, y a continuación el importe desembolsado de sus aportaciones obligatorias.

#### **Artículo 100. Fondo de reserva obligatorio.**

1. La cooperativa está obligada a constituir un fondo de reserva obligatorio, que será destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad. Dicho fondo será irrepartible entre los socios, excepto en el supuesto previsto en el artículo 127.2. c), cuando así se hubiera previsto en los estatutos sociales.

2. Al fondo de reserva obligatorio se destinarán necesariamente:

a) los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos o extraordinarios o de los resultados, según la opción de contabilización separada o conjunta que se adopte, que establezca la asamblea general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 98,

b) las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en caso de baja no justificada o expulsión de socios,

c) las cuotas de ingreso de nuevos socios, y

d) la asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

#### **Artículo 101. Fondo de educación y promoción cooperativa.**

1. El fondo de educación y promoción cooperativa tiene por objeto la formación de los socios y trabajadores en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales; la promoción de las relaciones intercooperativas, la difusión del cooperativismo y la promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general.

Para el cumplimiento de sus fines, que serán determinados por los estatutos o por la asamblea general, el fondo puede ser aportado, parcialmente o en su totalidad, a una cooperativa de segundo o ulterior grado, unión, federación o confederación de cooperativas, o a un organismo público o asociación de interés social.

El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo al fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso,

mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

2. Al fondo de educación y promoción cooperativa se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados que establezcan los estatutos o la asamblea general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 98.

b) Las sanciones económicas que imponga la cooperativa a sus socios.

c) Las subvenciones, donaciones y todo tipo de ayuda recibida de los socios o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

3. El importe del fondo de formación y promoción cooperativa es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, e irrepartible, incluso en caso de liquidación de la cooperativa.

El importe del fondo deberá aplicarse o comprometerse en el ejercicio económico en que se haya efectuado su dotación. En caso contrario, y siempre dentro del siguiente ejercicio, su importe deberá aplicarse a su objeto o materializarse en depósitos en entidades financieras o en valores de deuda pública, cuyos rendimientos se aplicarán también al objeto del mismo. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de préstamo.

4. Si el fondo o parte del mismo se aplicase en bienes del inmovilizado, se tendrá que hacer, en su caso, expresa referencia a su carácter inembargable en el Registro de la Propiedad o en aquél en que el bien se hallare inscrito.

### CAPÍTULO III

#### Documentación social y contabilidad

##### **Artículo 102. Documentación social.**

1. Las cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro registro de socios, especificando en el mismo las diferentes clases de socios, así como su fecha de admisión y baja,

b) Libro registro de aportaciones al capital social, en el que se hará constar, al menos, la naturaleza de las mismas, sucesivas transmisiones, su actualización y reembolso,

c) Libros de actas de la asamblea general, del órgano de administración y, en su caso, de otros órganos colegiados,

d) Libro de inventarios y cuentas anuales y libro diario, y

e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización, por el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

3. También son válidos los asientos y las anotaciones realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadrados correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados por el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

4. Los libros y demás documentos de la cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del órgano de administración, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la trascipción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

##### **Artículo 103. Contabilidad y cuentas anuales.**

1. Las cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio y en la normativa contable, con las peculiaridades contenidas en esta ley y normas que la desarrollen, pudiendo formular las cuentas anuales en modelo abreviado cuando concurren las mismas circunstancias contenidas en los artículos 181 y 190 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

2. El órgano de administración está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social, establecida estatutariamente, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

3. El órgano de administración presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes o imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas así como del informe de gestión y del informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría, o ésta se hubiera practicado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

#### **Artículo 104. Auditoría de cuentas.**

1. Las sociedades cooperativas deberán auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando así resulte de la legislación sobre auditoría de cuentas.
- b) Cuando lo establezcan los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
- c) Cuando lo establezca ésta u otra ley.

2. Si la cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el 5 por ciento de los socios en las cooperativas con más de quince socios y del 25 por ciento en las cooperativas con quince o menos socios podrá solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias que, con cargo a la sociedad, nombre un auditor de cuentas para que efectúe la revisión de cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

3. La designación de los auditores de cuentas corresponde a la asamblea general cuando sea obligado su nombramiento por imperativo legal o por solicitud de los socios de acuerdo con el apartado anterior y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los auditores deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la asamblea general anualmente una vez haya finalizado el período inicial. No obstante, cuando la asamblea general no hubiera nombrado oportunamente los auditores, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a cabo su cometido, el órgano de administración y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias que nombre un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio. Una vez nombrado el auditor, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

### TÍTULO III

#### **Modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de la sociedad cooperativa**

### CAPÍTULO I

#### **Modificación de los Estatutos sociales**

#### **Artículo 105. Modificación de estatutos.**

1. La modificación de los estatutos sociales deberá ser acordada por la asamblea general y exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) Que los autores de la propuesta formulen un informe escrito con la justificación de la misma,

b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse, y

c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar expresamente el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo de la misma y de pedir la entrega o envío gratuito de copia de dichos documentos.

2. La modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias. En la escritura se hará constar la certificación del acta del acuerdo de modificación y el texto íntegro de la modificación aprobada.

3. Los acuerdos de cambio de denominación, cambio de domicilio o de modificación del objeto social se anunciarán, además, en uno de los diarios de mayor circulación del Principado de Asturias.

4. Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la cooperativa, en la modificación sustancial del objeto social o en el cambio de responsabilidad de los socios, los que hayan votado en contra o los ausentes en la asamblea que expresen su disconformidad por escrito dirigido a los administradores en el plazo de cuarenta días, a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, tendrán derecho a separarse de la cooperativa y su baja se considerará como justificada.

#### **Artículo 106. Cambio del domicilio social.**

Salvo disposición contraria de los estatutos, la modificación estatutaria consistente en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal podrá acordarse por los propios administradores, sin necesidad de acuerdo de la asamblea. En todo caso, la modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

## CAPÍTULO II

### Fusión

#### **Artículo 107. Clases y efectos de la fusión.**

1. Pueden fusionarse sociedades cooperativas de la misma o diferente clase, mediante la constitución de una cooperativa nueva o la absorción de una o más cooperativas por otra ya existente.

2. La fusión de cualesquiera cooperativas en una cooperativa nueva implicará la extinción de cada una de ellas y la transmisión en bloque de los respectivos patrimonios sociales a la nueva entidad que haya de adquirir por sucesión los derechos y obligaciones de aquellas.

3. Si la fusión hubiere de resultar de la absorción de una o más cooperativas por otra ya existente, ésta adquirirá de igual forma los patrimonios de las cooperativas absorbidas, que se extinguirán, aumentando en su caso, el capital social en la cuantía que proceda.

4. La totalidad de las reservas o fondos sociales obligatorios de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión pasarán a integrarse en los de la cooperativa nueva o absorbente.

#### **Artículo 108. Preparación de la fusión, contenido del proyecto de fusión y derecho de información del socio.**

1. Los administradores de las cooperativas que participen en la fusión deben redactar un proyecto de fusión. Una vez suscrito el proyecto de fusión los administradores de las sociedades que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto u operación que pudiera comprometer la aprobación del proyecto de fusión, o modificar la participación de los socios.

2. El proyecto de fusión contendrá como mínimo las siguientes menciones:

- a) La denominación, clase, ámbito y domicilio de las cooperativas que participen en la fusión y de la nueva cooperativa, en su caso, incluidos los datos registrales de la inscripción de aquellas,
- b) El sistema para fijar la cuantía que, como aportación de capital a la sociedad nueva o absorbente, se reconoce a cada socio de las cooperativas que participan en la fusión,
- c) Los derechos y obligaciones que se reconozcan a los socios de la cooperativa o cooperativas extinguidas en la cooperativa nueva o absorbente,
- d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente, y
- e) Los derechos que correspondan en la cooperativa nueva o absorbente a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extingan.

3. Cuando se convoque la asamblea que deba aprobar la fusión deberá ponerse a disposición de los socios en el domicilio social de cada una de las sociedades que participen en la fusión, la siguiente documentación:

- a) El proyecto de fusión,
- b) Los informes redactados por los administradores de las cooperativas participantes en el proceso de fusión sobre la conveniencia y los efectos de la fusión que se propone. Y si la cooperativa tiene auditores de cuenta nombrados, será necesario un informe de éstos sobre la situación económico financiera de ésta y la previsible situación de la cooperativa resultante,
- c) El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria explicativa, de las cooperativas que participen en el proceso de fusión,
- d) El balance de fusión de cada una de las cooperativas si es diferente del último balance anual aprobado. Puede considerarse balance de fusión el último aprobado, siempre y cuando hubiese sido cerrado dentro de los seis últimos meses anteriores a la fecha de la asamblea que ha de decidir sobre el proyecto de fusión,
- e) El proyecto de estatutos de la nueva cooperativa o de los estatutos resultantes de la cooperativa absorbente, y
- f) Un informe sobre el órgano de administración de la sociedad resultante de la fusión, en el que se indique el tipo de órgano y los miembros que lo integrarían.

#### **Artículo 109. Aprobación del proyecto de fusión y publicidad.**

1. La asamblea general de cada una de las cooperativas participantes en la fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto de fusión, por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

2. El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas, una vez adoptado se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, y en un diario de gran circulación en el Principado de Asturias.

#### **Artículo 110. Derecho de separación.**

Los socios de las cooperativas que se fusionan que no hayan votado a favor de la fusión tendrán derecho a separarse de su cooperativa, por medio de escrito dirigido al órgano de administración, en el plazo de cuarenta días desde la publicación del último anuncio del acuerdo, conforme a lo dispuesto en esta ley. La cooperativa resultante de la fusión asume la obligación de pagar la liquidación de su participación a los socios que hubieran ejercitado el derecho de separación, en el plazo y condiciones previstas en esta ley para las bajas justificadas, y conforme a lo dispuesto en la cooperativa de la que eran socios.

#### **Artículo 111. Derecho de oposición de los acreedores.**

Los acreedores de las sociedades participantes en la fusión cuyos créditos hubieran nacido antes del último anuncio de fusión, podrán oponerse por escrito a la fusión antes de que transcurran dos meses desde la publicación del anuncio de fusión. No podrán oponerse a la fusión aquellos acreedores cuyos créditos se encuentren suficientemente garantizados.

Si algún acreedor se opusiere a la fusión no podrá llevarse a efecto ésta hasta que la sociedad no presente garantía a satisfacción del acreedor o, en otro caso, hasta que le notifique la prestación de fianza solidaria o aval a su favor por una entidad de crédito debidamente habilitada para prestarla.

**Artículo 112. *Inscripción de la fusión.***

Los acuerdos de fusión se harán constar en escritura pública, que deberán contener el balance de fusión de las sociedades que se extinguen, y se presentará en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, teniendo eficacia para la cancelación de las sociedades que se extinguen y la inscripción de las modificaciones de la absorbente. En la escritura pública se manifestará que no se ha producido oposición de los acreedores a la fusión o en su caso que habiéndose opuesto han sido pagados o garantizados con indicación de los acreedores, créditos y garantías prestadas.

**Artículo 113. *Fusión especial.***

Las cooperativas pueden fusionarse con sociedades no cooperativas sin que se vea afectada su personalidad jurídica, siempre que no lo prohíba una norma legal. En estos casos, a la sociedad cooperativa que participe en el proceso se le aplicaran las normas relativas al acuerdo de fusión y derechos de separación de los socios y garantías de terceros previstas en esta ley.

Cuando el resultado de la fusión no sea una entidad cooperativa se aplicarán las disposiciones previstas en esta ley para la transformación.

### CAPÍTULO III Escisión

**Artículo 114. *Escisión.***

1. La escisión de una cooperativa puede consistir en la extinción de la cooperativa, previa división de todo su patrimonio, en dos o más partes, que se trasmitirán en bloque a una o varias sociedades de nueva creación, o que será absorbido por una o varias sociedades ya existentes. La escisión también podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio de la cooperativa que se trasmitirán a una o a varias nuevas sociedades o a una o varias sociedades ya existentes.

2. A la escisión se le aplicarán las normas previstas para la fusión en esta ley, cuando la sociedad o sociedades resultantes de la escisión, en su caso las absorbentes, o las cesionarias no sea una cooperativa se aplicarán las normas previstas para la transformación en cuanto al destino de los fondos especiales.

3. En defecto de cumplimiento por una sociedad beneficiaria de las obligaciones asumidas por ella en virtud de la escisión, las sociedades beneficiarias de la escisión responderán solidariamente del cumplimiento de la misma hasta el importe del activo atribuido a cada una de ellas y, si la sociedad escindida no hubiera dejado de existir, se extiende a la propia sociedad escindida la responsabilidad por la totalidad de la obligación.

### CAPÍTULO IV Transformación

**Artículo 115. *Transformación de sociedad cooperativa.***

1. Las cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal aplicable. En ningún caso se verá afectada la personalidad jurídica de la entidad transformada.

2. El procedimiento de transformación de la sociedad cooperativa será el siguiente:

a) Acuerdo expreso de la asamblea general adoptado conforme a lo establecido para la modificación de los estatutos,

b) Publicación del acuerdo de la asamblea en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en un periódico de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma Principado de Asturias,

c) Elevación del acuerdo a escritura pública, que contendrá todas las menciones exigidas legalmente para la constitución de la nueva entidad respetando lo dispuesto en la presente ley,

d) La escritura deberá presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias para inscribir la baja correspondiente y deberá ir acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación y verificado por los interventores de la cooperativa, o bien el del último ejercicio si hubiesen transcurrido menos de seis meses desde el cierre del mismo y hubiese sido depositado en el domicilio social, a disposición de los socios desde el día de la convocatoria de la asamblea general, y

e) Igualmente deberá acompañarse a la escritura una relación de socios que hayan hecho uso del derecho de separación y el balance final cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura. Lo dispuesto en esta letra se entenderá sin perjuicio de la obligación de presentar dicha escritura, además, en otros registros públicos, conforme a la normativa estatal aplicable.

3. Tendrán derecho de separación los socios que votaron en contra de la transformación en la asamblea general y los no asistentes que se opusieron al acuerdo, por escrito, dirigido al órgano de administración, en el plazo de cuarenta días desde la última publicación realizada. La baja de estos socios tendrá la consideración de baja justificada.

4. El fondo de educación y promoción, así como cualquier otro fondo o reserva no repartible entre los socios, se pondrán a disposición de la Administración del Principado de Asturias, que los destinará, exclusivamente, a los fines de educación y promoción de las cooperativas, a través del Consejo Asturiano de la Economía Social.

#### **Artículo 116. Transformación en sociedad cooperativa.**

1. Las sociedades y agrupaciones de carácter no cooperativo podrán transformarse en cooperativas de conformidad con las disposiciones vigentes.

2. La escritura pública de transformación, que contendrá todos los requisitos previstos en esta ley para la constitución de una cooperativa, deberá presentarse a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al acuerdo de transformación, sin perjuicio de su presentación en los demás registros que resulten pertinentes conforme a la legislación aplicable.

## CAPÍTULO V

### **Disolución y liquidación**

#### **Artículo 117. Causas de disolución.**

1. La cooperativa quedará disuelta por las causas siguientes:

a) Por acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

b) Por la realización de su objeto social. Por la imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada. Por la paralización o inactividad de la asamblea general.

c) Por la paralización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos, sin causa justificada.

d) Por la reducción del número de socios por debajo del mínimo establecido por esta ley para constituir una cooperativa, sin que se restablezca en el plazo de un año.

e) Por reducción del capital social a una cantidad inferior al capital social mínimo establecido en los estatutos.

f) Por cumplimiento del término de duración fijado en los estatutos, a no ser que con anterioridad hubiese sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias. En dicho caso, el socio disconforme con la prórroga podrá causar baja, que tendrá, en todo caso, la consideración de justificada.

g) Por cualquier otra causa establecida en los estatutos.

2. Si por pérdidas o cualquier otra circunstancia la sociedad estuviera en situación de insolvencia, se aplicará lo dispuesto en la legislación concursal. La declaración de concurso de la sociedad no constituye por sí sola causa de disolución; no obstante, si durante la tramitación del concurso se abre la fase de liquidación la sociedad quedará automáticamente disuelta.

#### **Artículo 118. Proceso de disolución.**

1. Cuando concurra cualquiera de las causas de disolución previstas en las letras b), c), d), e) y g) del apartado 1 del artículo anterior, el órgano de administración deberá convocar, en el plazo de treinta días, la asamblea general para que adopte el acuerdo de disolución. Con este fin, cualquier socio podrá requerir al órgano de administración para que convoque la asamblea general, si a su juicio existen algunas de las mencionadas causas de disolución.

2. El acuerdo de disolución, que deberá formalizarse en escritura pública, será adoptado por la asamblea general por más de la mitad de los votos presentes y representados.

3. Si la asamblea no fuera convocada, no se celebrara o no adoptara el acuerdo de disolución o el que fuere necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier socio o tercero con interés legítimo podrá solicitar la disolución de la cooperativa ante el juez competente del domicilio social de la misma.

4. El órgano de administración está obligado a solicitar la disolución judicial de la cooperativa cuando el acuerdo social fuese contrario a la disolución o no pudiera ser logrado. La solicitud de disolución habrá de formularse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la asamblea, cuando ésta no se haya constituido, o desde el día de la asamblea, cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la disolución o no se hubiera adoptado.

#### **Artículo 119. Disolución y legislación concursal.**

El incumplimiento de lo dispuesto en la legislación concursal en orden a la solicitud del concurso, determinará la responsabilidad solidaria de los administradores por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que surja la situación de insolvencia. La responsabilidad de los administradores prescribe a los cuatro años desde que pudo ser ejercitada la acción.

#### **Artículo 120. Inscripción y publicación del acuerdo de disolución.**

El acuerdo de disolución o, en su caso, la resolución judicial, deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias y se publicará en uno de los diarios de mayor circulación del Principado de Asturias y en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en el plazo de treinta días desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

#### **Artículo 121. Liquidación.**

1. La disolución de la cooperativa abre el período de liquidación. La cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

2. Mientras se esté en liquidación, se seguirán aplicando a la cooperativa las normas previstas para la contabilidad de la sociedad en esta ley. En particular, lo dispuesto sobre las auditorías y, en tanto la liquidación dure más de la fecha prevista para el cierre del ejercicio social, se aplicará lo dispuesto para la aprobación de las cuentas anuales.

3. En este período, la cooperativa podrá participar, hasta la aprobación del balance final de liquidación, en un proceso de fusión o escisión que se regulará por las normas previstas en el capítulo IX de este título.

#### **Artículo 122. Nombramiento de liquidadores.**

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, o acuerdo de la asamblea general en sentido contrario, los administradores quedarán convertidos en liquidadores. Se aplicarán a

los liquidadores las normas previstas para los administradores que no sean incompatibles con lo dispuesto en los siguientes artículos.

2. Si transcurriera un mes desde la disolución de la cooperativa sin que se hubiera efectuado la elección y aceptación del liquidador, cualquier socio podrá solicitar del juez competente el nombramiento del mismo, que podrá recaer en persona no socia.

3. Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones legales y estatutarias en cuanto a la convocatoria y reunión de asambleas generales, que se convocarán por el órgano de liquidación, que las presidirá y dará cuenta de la marcha de la liquidación. La asamblea general podrá acordar lo que convenga al interés común.

4. Los liquidadores, en su caso con la colaboración de los antiguos administradores, presentarán para su aprobación por la asamblea general, en el plazo de tres meses desde la disolución de la sociedad, un balance inicial de liquidación, acompañado de una memoria explicativa del proyecto de liquidación de la sociedad. En el caso que se previera que la liquidación durase más de un año, deberá justificarse este extremo exponiendo los motivos en la citada memoria. Si los liquidadores incumplieran lo previsto en la memoria, sin la previa autorización de la asamblea, cualquier interesado podrá pedir al juez del domicilio de la cooperativa, el cese y designación de nuevos liquidadores.

#### **Artículo 123. Funciones de los liquidadores.**

Corresponde al liquidador o liquidadores de la cooperativa, la gestión y representación de la sociedad en liquidación, y en particular:

- a) Velar por la integridad del patrimonio social y llevar la contabilidad de la cooperativa, así como custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad.
- b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.
- c) Percibir los créditos y pagar las deudas sociales.
- d) Enajenar los bienes sociales.
- e) Comparecer en juicio y concertar transacciones cuando convenga al interés social.
- f) Adjudicar el haber social a quien corresponda.

#### **Artículo 124. Responsabilidad de los liquidadores. Insolvencia de la sociedad en liquidación.**

1. A los liquidadores les resulta de aplicación el régimen de responsabilidad por daños previsto para los administradores.

2. En caso de insolvencia de la cooperativa, el liquidador o liquidadores deberán solicitar la declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la legislación concursal. En caso de incumplimiento de esta obligación dentro de los plazos previstos en la legislación concursal, los liquidadores responderán solidariamente por las nuevas deudas sociales que surjan a partir de la aparición de la situación de insolvencia.

#### **Artículo 125. Reactivación de la cooperativa.**

1. La cooperativa podrá ser reactivada previo acuerdo de la asamblea general, con la mayoría necesaria para la modificación de estatutos, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución y no se haya aprobado el balance final de liquidación.

2. El acuerdo de reactivación se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, momento a partir del cual surtirá efecto la reactivación.

#### **Artículo 126. Balance final de liquidación.**

1. Concluidas las operaciones de liquidación, el liquidador someterá a la aprobación de la asamblea general un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de adjudicación del haber social. Tales documentos serán informados siempre por la intervención de la cooperativa, y, en su caso, por los auditores de cuentas de la cooperativa.

2. Tras su aprobación por la asamblea, el balance final y el proyecto de distribución del haber social, se anunciará su aprobación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en uno de los diarios de mayor circulación en el Principado de Asturias, estando dicha documentación en el domicilio social a disposición de los socios y terceros con interés legítimo durante los treinta días siguientes a la publicación del último anuncio.

3. En el plazo de cuarenta días a partir de la publicación a la que se refiere el apartado anterior, el acuerdo aprobatorio podrá ser impugnado por los socios que, no habiendo votado a su favor, se sientan perjudicados por el mismo y, también, por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

4. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto o adjudicación del activo resultante.

#### **Artículo 127. Adjudicación del haber social.**

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, o se haya consignado su importe en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Una vez satisfechas o garantizadas las deudas anteriores, el resto del haber social se adjudicará según el siguiente orden:

a) Se reintegrará a los socios y, en su caso, a los colaboradores, sus aportaciones al capital una vez liquidadas y actualizadas, comenzando por las aportaciones voluntarias y a continuación las obligatorias.

b) La reserva voluntaria, si la hubiera, se distribuirá entre los socios en proporción a su participación en el capital de la cooperativa.

c) El importe correspondiente al fondo de educación y promoción cooperativa se pondrá a disposición de la entidad pública o privada elegida por acuerdo de la asamblea general para la realización de los fines de la cooperativa. Si no se designase ninguna entidad en particular, se destinará a la unión o federación de cooperativas a la que pertenezca la entidad en liquidación, y, en su defecto, al Consejo Asturiano de la Economía Social para la realización de los mismos fines.

De establecerse estatutariamente la posibilidad de reparto parcial del fondo de reserva obligatorio, el 50 por ciento que reste del mismo, después de efectuadas las operaciones indicadas en este apartado, se repartirá entre los socios atendiendo al tiempo de permanencia, así como a la actividad desarrollada en la entidad.

d) El activo sobrante, si lo hubiere, se destinará a los mismos fines que el fondo de educación y promoción cooperativa, poniéndose a disposición de la misma entidad pública o privada encargada de su realización, y, en caso de no producirse dicha designación, de la unión o federación mencionada, y, en su defecto, del Consejo Asturiano de la Economía Social.

3. Si un socio de la cooperativa en liquidación tiene que incorporarse a otra cooperativa Donde le exigen una cuota de ingreso, podrá requerir del haber líquido sobrante, y para el pago de dicha cuota, la parte proporcional que le correspondería en relación al total de socios de la cooperativa en liquidación.

4. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 80.1.b), los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del Fondo de Educación y Promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

#### **Artículo 128. Extinción. Activo y pasivo sobrevenidos.**

1. Finalizada la liquidación, y adjudicado el haber social, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la cooperativa que contendrá:

a) La manifestación de que el balance final y el proyecto de distribución del haber social han sido aprobados por la asamblea general y publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en uno de los diarios de mayor circulación del Principado de Asturias,

b) la manifestación de los liquidadores de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo de aprobación del balance final, sin que se hayan formulado impugnaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto, y

c) la manifestación de que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos, y a la adjudicación del haber social de conformidad con lo previsto en los artículos anteriores.

A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación y la relación de los socios y, en su caso, de los socios colaboradores, haciendo constar su identidad e importe de la cuota de liquidación que les hubiere correspondido a cada uno.

La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, y en ella el liquidador deberá solicitar la cancelación de los asientos referentes a la sociedad extinguida, depositando, asimismo, en dicha dependencia los libros y documentación social, que se conservarán durante un período de seis años.

2. En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la cooperativa, los antiguos socios y, en su caso, socios colaboradores, responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación, si su responsabilidad por las deudas sociales era limitada; y ello sin perjuicio de la responsabilidad del liquidador en caso de dolo o culpa.

3. En caso de activo sobrevenido se repartirá por los antiguos liquidadores entre los antiguos socios y socios colaboradores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127. Si transcurren tres meses desde su aparición sin que hubiera resultado adjudicado dicho activo, cualquier interesado podrá solicitar del juez competente del domicilio que designe, previa audiencia de los antiguos liquidadores, un nuevo liquidador.

## TÍTULO IV

### **Cooperativas de segundo o ulterior grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica**

#### CAPÍTULO I

##### **Cooperativas de segundo o ulterior grado**

###### **Artículo 129. Objeto.**

1. La cooperativa de segundo o ulterior grado tiene por objeto completar, promover, coordinar, reforzar o integrar la actividad económica de las entidades miembros y del grupo resultante en el sentido y con la extensión o alcance que establezcan los estatutos.

2. Los estatutos deberán incluir la enumeración de las facultades esenciales que, por ser precisas para el desarrollo de aquel objeto, quedan transferidas a los órganos de dicha cooperativa. Cuando la cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de éste.

Los estatutos regularán, además, las materias o áreas respecto de las cuales las propuestas de las entidades asociadas serán meramente indicativas, y no vinculantes, para la cooperativa de segundo o ulterior grado. En caso de duda al respecto se presumen transferidas a esta cooperativa todas las facultades directamente relacionadas con su objeto social, teniendo prioridad los acuerdos e instrucciones de la misma frente a las decisiones de cada una de las entidades agrupadas.

###### **Artículo 130. Socios y aportaciones al capital social.**

1. Podrán ser miembros de pleno derecho de estas sociedades, además de las cooperativas de grado inferior y los socios de trabajo, cualesquiera entidades y personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y que los estatutos no lo prohíban. En ningún caso el conjunto de estas últimas entidades podrá ostentar más de la mitad del total de los votos existentes en la

cooperativa de segundo o ulterior grado, si bien los estatutos podrán establecer un límite inferior.

2. La admisión de cualquier socio persona jurídica requerirá acuerdo favorable del consejo rector por mayoría de al menos dos tercios de los votos presentes y representados, salvo previsión de otra mayoría en los estatutos. El socio persona jurídica que pretenda darse de baja habrá de cursar un preaviso de al menos un año, y antes de su efectiva separación estará obligado a cumplir las obligaciones contraídas con la cooperativa de segundo o ulterior grado o a resarcirla económicamente, si así lo decide el órgano de administración de ésta. Asimismo, salvo previsión estatutaria en contra, la entidad separada deberá continuar desarrollando, durante un plazo no inferior a dos años, aquellos compromisos adquiridos que hubiera asumido con anterioridad a la fecha de la baja.

3. Las aportaciones obligatorias al capital social de una cooperativa de segundo o ulterior grado se realizarán en función de la actividad cooperativa comprometida con aquélla por cada socio, siendo los estatutos sociales los que fijarán los criterios para definir las mismas. La distribución de resultados, tanto si son positivos como si registran pérdidas, se acordará en función de la actividad cooperativa comprometida estatutariamente, después de haber realizado la imputación que proceda a los fondos de reserva y, en su caso, al fondo de educación y promoción cooperativa.

#### **Artículo 131. Órganos sociales.**

1. La asamblea general estará formada por un número de representantes legales de los socios personas jurídicas proporcional al derecho de voto de cada entidad social y, en su caso, por los representantes de los socios de trabajo de acuerdo a los estatutos. A su vez, el derecho de voto de las entidades será proporcional a la participación en la actividad cooperativa o al número de socios. El número de votos de una entidad que no sea sociedad cooperativa no podrá ser superior a un tercio de los votos sociales, salvo que hubiese menos de cuatro socios.

2. Las cooperativas de segundo o ulterior grado serán administradas por un consejo rector, que tendrá un número mínimo de tres y un número máximo de quince miembros, y en él estarán representadas, directa o indirectamente, todas las entidades socias. Si éstas fuesen más de quince, las que tengan menor número de votos deberán agruparse a efectos de designar sus representantes, observando las previsiones estatutarias o reglamentarias internas al respecto. El derecho de voto en el seno del consejo podrá ser proporcional a la actividad cooperativa o al número de socios de la entidad o entidades a las que representan los consejeros, con el límite señalado para la asamblea general. Los estatutos podrán prever que hasta un tercio de los miembros del consejo rector puedan ser designados, por los rectores electos, entre personas capacitadas que podrán ser o no miembros de alguna cooperativa del grupo.

#### **Artículo 132. Disolución.**

En caso de disolución con liquidación de una cooperativa de segundo o ulterior grado, el activo sobrante será distribuido entre los socios en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución. En su defecto, se distribuirá en proporción a la participación de cada socio en la actividad cooperativa o, en su caso, al número de miembros de cada entidad agrupada en aquella cooperativa.

#### **Artículo 133. Regulación.**

En lo no previsto en los artículos anteriores, se estará a lo establecido en los estatutos y en el reglamento de régimen interno y, en su defecto, en cuanto lo permita la específica función y naturaleza de las cooperativas de segundo o ulterior grado, a lo establecido en la presente ley sobre cooperativas de primer grado.

CAPÍTULO II  
**Grupo cooperativo**

**Artículo 134. Definición.**

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta ley, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabeza de grupo que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrían incluirse:

- a) El establecimiento en las cooperativas de base de normas estatutarias y reglamentarias comunes.
- b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.
- c) Compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

3. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual que necesariamente deberá incluir:

- a) La duración del mismo, caso de ser limitada,
- b) El procedimiento para su modificación,
- c) El procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa, y
- d) Las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo.

La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá elevarse a escritura pública.

4. La responsabilidad derivada de las operaciones, que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en un grupo, no alcanzará al mismo, ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran, salvo prueba de que su actuación responde al cumplimiento de las instrucciones recibidas de observancia obligatoria que redunde en interés de todos, parte o de alguno del resto de socios del grupo, en cuyo caso serán responsables solidariamente todas aquellas entidades en cuyo interés se hubiera obrado.

**Artículo 135. Integración.**

1. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

2. El acuerdo de integración en un grupo se anotará en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

CAPÍTULO III  
**Otras formas de colaboración económica**

**Artículo 136. Otras formas de colaboración económica.**

1. Las cooperativas de cualquier clase podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios y uniones entre sí, o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.

2. Las cooperativas que concentren sus empresas por fusión o por constitución de otras cooperativas de segundo grado, así como mediante uniones temporales, disfrutarán de

todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

3. Las cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, la cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.

## TÍTULO V

### Clases de cooperativas

#### **Artículo 137. Disposiciones generales.**

1. Las sociedades cooperativas se ordenan, en atención a la finalidad perseguida y al concreto objeto de la actividad desarrollada, en las siguientes clases:

- a) Cooperativas de trabajo asociado,
- b) Cooperativas de consumidores y usuarios,
- c) Cooperativas de viviendas,
- d) Cooperativas agrarias,
- e) Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra,
- f) Cooperativas de servicios,
- g) Cooperativas del mar,
- h) Cooperativas de transportistas,
- i) Cooperativas de seguros.
- j) Cooperativas de crédito,
- k) Cooperativas sanitarias,
- l) Cooperativas de enseñanza,
- m) Cooperativas sin ánimo de lucro,
- n) Cooperativas integrales, y
- ñ) cooperativas mixtas.

2. Las cooperativas que deban constituirse con arreglo a esta ley, se regirán en primer lugar, por las disposiciones de este título específicamente aplicables a la clase de cooperativa a la que pertenezcan y, en lo no previsto, por las normas generales establecidas en los otros títulos de esta ley.

En todo caso, si una cooperativa no se ajustase directamente a ninguna de las clases específicamente contempladas, se regirá, en lo que resulte necesario, por las disposiciones de la clase con la que guarde mayor analogía.

3. Las clases de cooperativas previstas en este título no son excluyentes e incompatibles entre sí. Aun cuando toda sociedad cooperativa deba ser ubicada principalmente dentro de una clase concreta y sujetarse a su regulación específica, ello no impedirá la aplicación de las normas destinadas a otra clase que fueren compatibles en atención a las finalidades perseguidas o su estructura económico-social.

Asimismo, cuando el objeto social de una cooperativa comprenda actividades propias de distintas clases, se regirá prioritariamente por las normas específicas de la actividad principal.

4. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de cooperativas, podrá desarrollar reglamentariamente el régimen de las distintas clases previstas así como establecer las normas específicas necesarias para desarrollar otras actividades en régimen de cooperativa constitutivas de nuevas clases de cooperativas.

## CAPÍTULO I

**Cooperativas de trabajo asociado****Artículo 138. Objeto y actividad cooperativizada.**

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que agrupan a personas físicas que realizan cualquier actividad económica o profesional de producción de bienes o servicios destinados a terceros, como fórmula de autoempleo colectivo.

2. La actividad cooperativizada será la realizada por los socios trabajadores y los trabajadores no socios de la cooperativa, entendiéndose los resultados y rendimientos de los mismos como cooperativos, en los términos señalados por el artículo 97.

**Artículo 139. Socios. Disposiciones generales.**

1. Podrán ser socios trabajadores quienes tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo de acuerdo con la normativa laboral y, en su caso, la legislación específica en materia de extranjería. No obstante, los menores de edad o incapaces necesitarán el complemento de capacidad legalmente exigible.

Los socios trabajadores menores de dieciocho años no podrán realizar trabajos nocturnos ni aquellos que la normativa estatal haya declarado insalubres, penosos, nocivos o peligrosos, tanto para la salud del trabajador menor de edad como para su formación profesional o humana.

2. Se entenderá a todos los efectos que el socio inicia la actividad cooperativizada cuando comience efectivamente la prestación de trabajo.

3. A los efectos de la Seguridad Social, los socios trabajadores estarán asimilados a trabajadores por cuenta ajena o a trabajadores autónomos. Los estatutos deberán necesariamente contener la opción entre el régimen general y cualquiera de los regímenes especiales según lo previsto en las normas relativas a Seguridad Social.

4. La pérdida de la condición de socio trabajador provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa, sin que se posean otros derechos frente a la misma distintos a los propios de la condición de socio.

**Artículo 140. Socios a prueba.**

1. Los estatutos podrán fijar un período de prueba para los socios que no podrá exceder de seis meses, salvo en el caso de técnicos titulados en que podrá extenderse a un año. Cualquiera de las partes podrá rescindir libremente la relación durante este período.

2. Los socios a prueba tendrán los derechos y obligaciones propios de los socios, y en particular los derechos de voz e información, con las excepciones siguientes:

No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos societarios.

No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

No les alcanzará la imputación de pérdidas, ni participarán en los excedentes más allá de los anticipos que hubieran percibido.

3. Aunque los estatutos prevean un período de prueba para los socios trabajadores, no procederá establecerlo cuando el nuevo socio hubiera desempeñado para la cooperativa las mismas funciones con anterioridad como trabajador por cuenta ajena.

**Artículo 141. Socios temporales.**

1. En las cooperativas de trabajo asociado podrán integrarse socios con el carácter de temporales cuando el objeto de su prestación sea realizar una actividad superior a la que se venía desarrollando en la cooperativa a causa de un encargo concreto o un contrato de duración determinada, por un período igual o superior a seis meses.

2. La cooperativa llevará, además de los libros exigidos en el artículo 102, un libro específico para estos socios en el que constará la causa específica a la que se anuda la condición de socio temporal.

3. Los socios temporales tendrán en la cooperativa en la que se integren el mismo estatuto jurídico que los socios ordinarios, con las siguientes particularidades:

a) Una vez finalizado o resuelto el encargo o contrato que motivó la integración y, en su caso, las sucesivas prórrogas, perderán dicha condición, siéndoles de aplicación lo dispuesto en los artículos 35 y 36 sobre la baja obligatoria de los socios cuando dejan de reunir las cualidades objetivas para mantener su condición.

b) En cualquier caso, nadie podrá pertenecer a una cooperativa a título de socio temporal por un plazo superior a tres años ininterrumpidos, a cuyo término causará baja en la entidad en las condiciones establecidas en el apartado anterior, o devendrá socio ordinario.

c) Sólo podrá exigirse a los socios temporales que realicen aportaciones al capital social en el supuesto de que el contrato que motive su incorporación se extienda, al menos, a dos años. En dicho supuesto, el valor de la aportación exigible al socio temporal no superará en ningún caso el 25 por ciento del importe de la aportación obligatoria del socio ordinario. El plazo de devolución de dichas aportaciones no excederá de un año desde que se produzca la baja en la entidad.

d) Los socios temporales tendrán, en todo caso, derecho a percibir, con carácter mensual, anticipos societarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 143.

e) Los socios temporales tendrán derecho en sus respectivas cooperativas al sufragio activo y pasivo para la elección de los órganos sociales, mientras detenten la condición de socio.

f) Los estatutos sociales o el acuerdo social de incorporación podrán establecer reglas de ponderación del voto entre los socios temporales y los ordinarios. Cuando las expresadas reglas las establezca el órgano de administración, deberán ser ratificadas o modificadas, en su caso, por la primera asamblea general, provocando la modificación estatutaria correspondiente.

g) En cualquier caso, el conjunto de votos de los socios temporales, no podrá representar más del 33 por ciento de la suma de los correspondientes a los socios ordinarios.

#### **Artículo 142. Estatuto profesional.**

1. La relación de los socios trabajadores con la cooperativa tendrá exclusivamente carácter societario, siendo su estatuto profesional, en consecuencia, el establecido en la presente ley y en los estatutos sociales o, en su caso mediante un reglamento de régimen interno, que deberá aprobarse en asamblea general por una mayoría de dos tercios de votos de los asistentes.

2. En el estatuto profesional deberá regularse, como mínimo, las materias que a continuación se detallan:

- a) La forma de organización de la prestación del trabajo,
- b) La movilidad funcional y geográfica,
- c) La clasificación profesional,
- d) El régimen de fiestas, vacaciones y permisos,
- e) La jornada, turnos y descanso semanal,
- f) Las causas de suspensión o extinción de la prestación laboral,
- g) Los anticipos societarios y
- h) La disciplina laboral, de acuerdo con el artículo 144.

En cualquier caso, la regulación que se haga de la jornada, descanso semanal, fiestas, vacaciones y permisos respetará los mínimos establecidos en la legislación estatal de cooperativas. Asimismo, serán de plena aplicación las reglas sobre reducciones de jornada por razones familiares, suspensiones por riesgo durante el embarazo, maternidad, adopción y acogimiento establecidas en la legislación vigente para los trabajadores asalariados.

3. La asamblea general, por mayoría de dos tercios, podrá acordar la modificación del estatuto profesional. En tal caso, el socio disconforme podrá solicitar al órgano de administración su baja en el plazo de un mes desde la efectiva aplicación de la modificación, que tendrá el tratamiento de baja voluntaria justificada.

4. En ausencia de regulación cooperativa, se aplicará, supletoriamente, lo establecido en la normativa laboral común.

**Artículo 143. *Anticipos societarios.***

Los socios trabajadores tendrán derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes de la cooperativa denominadas anticipos societarios, que no tienen la consideración de salario, según su participación en la actividad cooperativizada. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23.3, en el caso de que una cooperativa de trabajo asociado mantenga más del 80 por ciento de su facturación anual con un único cliente o con un único grupo de empresas, el anticipo societario garantizado al socio en cómputo anual deberá ser equivalente al salario medio de la zona, sector y categoría profesional correspondientes.

**Artículo 144. *Disciplina de la prestación de trabajo.***

1. Los estatutos o el reglamento de régimen interno aprobado por la asamblea general deberán establecer los tipos de faltas que pueden producirse en la prestación del trabajo, así como las diferentes sanciones, los órganos y las personas con facultades sancionadoras delegadas. También regularán el procedimiento sancionador, con expresión de los trámites, plazos y recursos.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, la expulsión de los socios trabajadores sólo podrá ser acordada por el órgano de administración, contra cuya decisión el socio podrá recurrir, en el plazo de quince días desde la notificación, ante el comité de recursos, que resolverá en el plazo de dos meses, o ante la asamblea general, que resolverá en la primera asamblea que se convoque. Transcurrido dicho plazo sin haber adoptado la decisión, se entenderá estimado el recurso. El acuerdo de expulsión sólo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, aunque el órgano de administración podrá suspender al socio trabajador en su empleo, conservando éste todos sus derechos económicos.

**Artículo 145. *Prevención de riesgos laborales.***

1. Serán aplicables a los socios trabajadores, con carácter inderogable, la legislación de prevención de riesgos laborales y sus normas de desarrollo, con las precisiones establecidas en sus reglamentos de régimen interno en aquellos aspectos en que la norma estatal haya previsto su aplicación.

2. El procedimiento para la designación de los delegados de prevención en las sociedades cooperativas deberá estar previsto en sus estatutos o ser objeto de acuerdo en asamblea general.

A los efectos de determinar su número, cuando, además de los socios que prestan su trabajo personal, en la sociedad cooperativa existan trabajadores asalariados se computarán ambos colectivos. En este caso, la designación de los delegados de prevención se realizará conjuntamente por los socios que prestan trabajo y los trabajadores asalariados o, en su caso, los representantes de éstos.

**Artículo 146. *Suspensión de la relación de trabajo.***

1. En las cooperativas de trabajo asociado se suspenderá temporalmente la obligación y el derecho del socio trabajador a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas correspondientes a dicha prestación, por las siguientes causas:

- a) Incapacidad temporal.
- b) Maternidad o paternidad, adopción o acogimiento de menores.
- c) Privación de libertad del socio trabajador, mientras no exista sentencia condenatoria.
- d) Excedencia forzosa, por designación o elección para un cargo público o desempeñado en el movimiento cooperativo que imposibilite la asistencia al trabajo.
- e) Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, así como situaciones de fuerza mayor temporal.
- f) Las consignadas válidamente en los estatutos sociales.

2. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, la asamblea general, salvo previsión estatutaria, deberá declarar la necesidad de que, por alguna de las mencionadas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de los socios trabajadores que integran la cooperativa, así como el tiempo que ha de durar la suspensión, designando los concretos socios trabajadores que deban quedar en situación de suspensión.

3. Los socios trabajadores incursos en los supuestos a), b), c) y e) del apartado 1, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como socio.

Los socios trabajadores en excedencia, mientras permanezcan en dicha situación, tendrán los derechos establecidos en la presente ley para los socios excepto el derecho a percibir anticipos y retornos, el derecho al voto y a ser elegidos para ocupar cargos en los órganos sociales, debiendo guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos que puedan perjudicar los intereses sociales de la cooperativa. Si durante el tiempo en que estén en situación de suspensión, la asamblea general acordara la realización de nuevas aportaciones obligatorias, estarán obligados a realizarlas.

4. En los supuestos a), b), c), d) y f) del apartado 1, las cooperativas de trabajo asociado, para sustituir a los socios trabajadores en situación de suspensión, podrán celebrar contratos de trabajo de duración determinada con trabajadores asalariados en los que conste la persona a la que se sustituye y la causa que lo motiva. Estos trabajadores asalariados no serán computables a efectos del porcentaje a que se refiere el apartado 1 del artículo 151.

#### **Artículo 147. Cese de las causas de suspensión.**

Al cesar las causas legales de suspensión, el socio trabajador recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones como socio, con derecho a la reincorporación al puesto de trabajo reservado.

#### **Artículo 148. Excedencia voluntaria.**

1. Los estatutos o el reglamento de régimen interno podrán prever la posibilidad de conceder a los socios trabajadores excedencias voluntarias con la duración máxima que se determine por el órgano de administración. La excedencia voluntaria también podrá ser acordada por la asamblea general, salvo que existiese una limitación prevista en las disposiciones referenciadas.

2. La situación de los socios trabajadores en situación de excedencia voluntaria se ajustará a las siguientes normas:

a) No tendrán derecho a la reincorporación automática, sino un derecho preferente a reingresar en la cooperativa si hubiera en ella al finalizar la excedencia, o se produjera con posterioridad, un puesto de trabajo vacante igual o similar al que tenían en origen y

b) Sus demás derechos y obligaciones serán los establecidos en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 146 para los socios trabajadores en excedencia forzosa.

#### **Artículo 149. Causas de baja obligatoria.**

1. Cuando por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, así como las derivadas de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa sea preciso reducir con carácter definitivo el número de socios trabajadores a criterio de la asamblea general, ésta, en votación secreta, designará a los que, concretamente, deberán causar baja en la cooperativa, que tendrá la consideración de obligatoria y justificada.

2. Las expresadas causas serán debidamente constatadas por la autoridad laboral, con arreglo a lo dispuesto en el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable.

3. Los socios trabajadores que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el apartado 1 tendrán derecho a la devolución de su aportación social en el plazo de un año, salvo que los estatutos, desde la constitución de la cooperativa o con una antelación no inferior a dos años a la fecha de las mencionadas bajas obligatorias, hubieran establecido expresamente que no sea de aplicación este plazo especial de reembolso de las aportaciones.

Ello no obstante, en caso de que los socios cesantes sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 80.1.b) y la cooperativa no acuerde su devolución inmediata, los socios que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas aportaciones inmediatamente en los términos que acuerde la asamblea general.

**Artículo 150. Sucesión de empresas.**

1. Cuando una cooperativa se subrogue en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular de una empresa, centro de trabajo o unidad productiva autónoma, en aplicación del artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, los trabajadores afectados por esta subrogación tendrán la opción de incorporarse como socios trabajadores, siempre que así lo acuerden con la cooperativa y que superen el correspondiente periodo de prueba. Dicho periodo se regirá por lo establecido en el artículo 140.

En el acuerdo, que deberá constar por escrito, se especificará si la nueva relación mercantil sustituye a la laboral anterior o si esta última simplemente se suspende hasta la fecha en que finalice el periodo de prueba pactado, reanudándose sus efectos en el caso de no consolidarse la condición de socio trabajador.

2. Cuando una cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y un nuevo empresario se hiciese cargo de éstas, los socios trabajadores que vinieran desarrollando su actividad en las mismas tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido de acuerdo con la normativa vigente, como si hubiesen prestado su trabajo en la cooperativa en la condición de trabajadores por cuenta ajena.

**Artículo 151. Trabajadores asalariados de la cooperativa.**

1. El número de horas realizadas por trabajadores asalariados no podrá ser superior, en cómputo anual, al 30 por ciento del total de horas realizadas por los socios trabajadores. No se computarán en este porcentaje las realizadas por:

- a) Los integrados en la cooperativa mediante subrogación legal.
- b) Los que presten servicios en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Se entenderá como trabajo prestado en centro subordinado o accesorio el realizado directamente para una Administración Pública o entidad que coadyuve al interés general cuando sea realizado en locales o espacios de titularidad pública.
- c) Los que sustituyan a socios trabajadores en situación de incapacidad temporal, riesgo durante el embarazo, maternidad o paternidad, adopción o acogimiento, así como a los que estén ejercitando un cargo público o en excedencia.
- d) Los que sustituyan a trabajadores asalariados que hayan interrumpido la prestación de servicios con derecho a la reserva del puesto de trabajo.
- e) Los que formalicen un contrato en prácticas o para la formación.
- f) Los contratados conforme a disposiciones de fomento del empleo.
- g) Los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.
- h) Los que reuniendo los requisitos establecidos al efecto se negaren explícitamente a ser socios trabajadores.

2. Los estatutos podrán determinar el procedimiento por el que los trabajadores asalariados puedan acceder a la condición de socios. En todo caso, cuando la cooperativa de trabajo asociado rebase el límite establecido en el apartado anterior, los trabajadores con contrato indefinido y dos años de antigüedad deberán ser admitidos como socios trabajadores si así lo solicitan dentro de un plazo de seis meses, siempre que reúnan los demás requisitos y condiciones estatutarias. No procederá establecer un periodo de prueba a los que accedan a la condición de socio trabajador conforme a lo establecido en este precepto.

## CAPÍTULO II

**Cooperativas de consumidores y usuarios****Artículo 152. Objeto.**

1. Son cooperativas de consumidores y usuarios aquéllas que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para uso o consumo de los socios y de quienes con ellos conviven, así como la educación, formación y defensa de los derechos de sus socios en particular y de los consumidores y usuarios en general.

2. Pueden ser socios de estas cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

## CAPÍTULO III

**Cooperativas de viviendas****Artículo 153. Objeto.**

1. Son aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste, exclusivamente a sus socios, viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, tanto nuevas como rehabilitadas. Asimismo pueden tener como objeto, incluso único, mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar servicios comunes a dichas edificaciones y a sus socios.

Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2. En consecuencia, podrán ser socios de estas cooperativas las personas físicas que necesiten alojamiento para sí o sus familiares, así como los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro mercantil que precisen alojamiento para sus empleados o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Cuando así lo prevean los estatutos, podrán igualmente ser socios las personas que cofinancien la vivienda o local, segundos aportantes, pero poseyendo entre ellas un voto por vivienda que ejercerá la persona que hayan decidido de común acuerdo y comunicado al consejo rector.

Las cooperativas de viviendas necesariamente adoptarán la forma de consejo rector como órgano de administración.

3. Las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán, mediante cualquier título admitido en derecho, ser adjudicadas en propiedad a los socios o cedidos a los mismos para su uso y disfrute por ellos o sus familiares, con parentesco de hasta tercer grado, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o discapacitadas. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto el uso o disfrute por los socios o sus familiares como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiéndose prever la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta posibilidad. En el supuesto de viviendas de protección pública en la modalidad de alquiler con opción de compra, cuando la vivienda vaya a ser disfrutada por el familiar del socio, de acuerdo con lo establecido anteriormente, la cooperativa suscribirá el contrato de alquiler con opción de compra no con el socio sino con dicho familiar, que deberá reunir los requisitos exigidos en la legislación especial de viviendas protegidas.

4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento de los mismos. Excepcionalmente, en el caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicación de las viviendas a los socios, quedara alguna sin adjudicar, podrá ser adjudicada a una tercera persona no socia siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijen los estatutos sociales y las específicas señaladas en los mismos para adquirir la

condición de socio, y siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del 30% del conjunto de viviendas de la promoción. Dicha enajenación deberá ser sometida a comunicación del Registro de Cooperativas. El incumplimiento de esta obligación de comunicación será causa de responsabilidad de los miembros del Consejo Rector, en los términos previstos en esta Ley.

**Artículo 154. Ámbito geográfico.**

Las cooperativas de viviendas asturianas sólo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio del Principado de Asturias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.

**Artículo 155. Disposiciones específicas sobre los socios.**

1. Son causas de baja justificada de los socios de las cooperativas de vivienda, además de las generales previstas en esta ley y en los estatutos, las siguientes:

- a) Los cambios del centro o lugar de trabajo del socio a un municipio alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción.
- b) Las situaciones de desempleo, grave enfermedad u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.
- c) Un aumento superior al 20 por ciento de la cuantía total de las aportaciones previstas por la cooperativa en el plan de financiación de la vivienda.
- d) Un retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho meses a la fecha prevista por la cooperativa o en todo caso que hubiera transcurrido al menos cinco años desde que el socio se inscribió en la cooperativa o en su caso en la promoción.

En caso de baja no justificada el consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente y que no podrán ser superiores al 20 por ciento de las cantidades entregadas por el socio en concepto de capital y al 5 por ciento de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales.

2. Las cantidades a que se refiere el último párrafo del apartado anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero no socio cuya subrogación en la posición de aquel sea válida o, en todo caso, en el plazo de tres años y si la baja fuese justificada, en el plazo máximo de dieciocho meses. Este plazo se reducirá a un año a favor de los herederos o legatarios del socio fallecido. En cuanto a los intereses por las cantidades aplazadas se aplicará lo establecido en el artículo 90.

3. Cuando las viviendas se construyan para su adjudicación en propiedad, al concluir la recepción definitiva de las mismas, dentro de una fase o promoción y los socios adscritos a la misma estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto en los específicos de la fase como en la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con los estatutos y el reglamento de régimen interno, tendrán derecho a pedir la adjudicación de las viviendas y a causar baja justificada en la cooperativa, con un preaviso no superior a tres meses.

En cualquier caso, el consejo rector podrá promover la baja obligatoria justificada de los socios de una determinada fase cuyas viviendas y locales hubieran sido adjudicadas, previa liquidación de los derechos económicos financiados con sus aportaciones, y siguiendo el procedimiento previsto en los estatutos conforme a lo establecido en los artículos 35 y 36.

4. Cuando la cooperativa no tuviera viviendas o locales en promoción, habiendo adjudicado las mismas a sus socios, y gestione únicamente servicios comunes a los inmuebles, el consejo rector podrá dar de baja de oficio a los socios que hubieran transmitido la propiedad de sus viviendas o locales, adquiriendo los nuevos propietarios la condición de socios siempre que lo soliciten conforme a lo establecido en el artículo 22, quedando subrogados los mismos en los derechos y obligaciones de los socios a los que sustituyan.

**Artículo 156. Construcciones por fases o promociones.**

1. Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o fase separada, por acuerdo del consejo rector, que deberá ser ratificado en la primera asamblea general

que se celebre e inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, con indicación de la localización prevista, estará obligada a dotar a cada una de ellas, incluida la promoción inicial no terminada, de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad independiente para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no sean generales. Cada fase se identificará con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares se hará constar la fase a la que están destinados, y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición se hará constar por nota marginal a solicitud del representante de la cooperativa.

2. Deberán constituirse por cada fase juntas especiales de socios, cuya regulación deberá contener los estatutos, siempre respetando las competencias propias de la asamblea general sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase respectiva. La convocatoria de las juntas se hará en la misma forma que las de las asambleas generales.

En el libro de socios de la cooperativa, legalizado por el Registro, se deberá anotar la promoción en la que está incluido el socio. La junta especial será presidida conforme a lo previsto para las juntas preparatorias de la asamblea de delegados. Para documentar los acuerdos deberá existir un libro de actas legalizado por el Registro. Si los estatutos lo prevén, las juntas especiales actuarán como juntas preparatorias.

3. Los bienes y derechos que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una determinada promoción o fase separada no responderán de las deudas de las restantes.

4. En el momento de alcanzarse el 80 por ciento de los socios previstos para la promoción, el consejo rector deberá convocar una junta especial con el objeto de ratificar o en su caso modificar las normas de la promoción y designar asimismo un representante de la promoción en el consejo rector, como vocal, cuando ninguno de los miembros de este órgano forme parte de la promoción. Los estatutos tendrán prevista esta circunstancia, sin que la limitación del número máximo de miembros del consejo rector dispuesta en el artículo 69 sea de aplicación en este supuesto.

#### **Artículo 157. Auditoría.**

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la asamblea general, deberán someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a veinte.
- b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
- c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del consejo rector.
- d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
- e) Cuando concurran los demás supuestos previstos en el artículo 104.

#### **Artículo 158. Garantías especiales.**

1. Los estatutos de las cooperativas de vivienda deberán incluir al menos las siguientes medidas de participación, información y control por parte de los socios:

- a) Ámbito geográfico de actuación cooperativa, que no podrá ser superior al del Principado de Asturias;
- b) La obligatoriedad de garantizar mediante aval o seguro las cantidades que los socios entreguen a la cooperativa para financiar la construcción de las viviendas. En el momento en que los socios comiencen a entregar dichas cantidades, las viviendas deberán estar aseguradas o avaladas;

c) La Convocatoria de todas las asambleas generales, salvo las universales, por un medio que asegure la recepción de la convocatoria por los socios con una anticipación no inferior a quince días hábiles;

d) Determinación de la minoría de socios de una promoción o, en su caso, de la cooperativa, entre el 20 y el 40 por ciento, que podrá solicitar motivadamente, con cargo a la cooperativa y una vez al año, la elaboración de un informe por consultores externos, en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales expertos no podrán ser socios ni estar vinculados directa o indirectamente con ellos ni con los administradores independientes, auditores, apoderados, gestores y profesionales con los que la cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción de las viviendas, pudiendo ser auxiliados a este fin por el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias;

e) Establecimiento y regulación en las promociones de doscientas o más viviendas, de sendos comités, financiero y de obras para el seguimiento de las actividades de la cooperativa en ambas vertientes, debiendo evacuar informe en la correspondiente junta especial cuando en el desarrollo de la promoción adviertan modificaciones sustanciales sobre los proyectos arquitectónicos o financieros iniciales. En las promociones con más de cien viviendas y menos de doscientas, deberán constituirse un solo comité que asumirá ambas funciones, y

f) La incompatibilidad para desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del consejo rector en otra cooperativa de viviendas, así como que el ejercicio del cargo será gratuito, sin perjuicio de su derecho a ser resarcido por los gastos que se le originen.

2. Con carácter previo al ingreso de cantidades por los socios para financiar la promoción a la que estén adscritos, ésta deberá estar definida y dotada de unas reglas básicas denominadas «normas de la promoción» que tendrá como contenido mínimo el siguiente:

- a) La denominación específica de la promoción;
- b) El concejo, la localización dentro del mismo y extensión aproximada de los terrenos sobre los que se edificarán las viviendas, ordenanza que les afecte, y en sus caso indicación de la existencia de superficie comercial o de otros usos diferentes al residencial;
- c) El tipo constructivo o clase de viviendas a promover;
- d) En su caso, el régimen de protección oficial al que se pretendan acoger las viviendas con la cita de las normas jurídicas reguladoras;
- e) El estudio financiero previsto para el desarrollo de la promoción;
- f) El calendario previsto de actuaciones que señalará los hitos más relevantes de la promoción: adquisición de terrenos; aprobación del planeamiento correspondiente; urbanización de los terrenos; obras de edificación y su finalización;
- g) Requisitos y formalidades exigidas a los socios, así como compromisos económicos y calendario de ingresos a efectuar por los mismos;
- h) El sistema de elección de las viviendas, locales y anexos por los socios, e
- i) La eventual existencia de compromisos previos de la cooperativa con terceras personas o empresas, indicando, en su caso, los términos más importantes de los acuerdos, como las funciones a desarrollar, y los parámetros fijados para su retribución.

#### **Artículo 159. Transmisión de derechos.**

Los estatutos podrán regular los derechos de tanteo y retracto de la cooperativa en el supuesto de transmisión de la propiedad de las viviendas a personas que no sean socios. El periodo para ejercer dichos derechos, en todo caso, no podrá ser superior a cinco años desde la elevación a escritura pública de la transmisión de la vivienda.

#### **Artículo 160. Socios no adscritos a ninguna promoción.**

De acuerdo con los estatutos, en la cooperativas de vivienda podrá existir socios no adscritos a una promoción, que tendrán de modo general los derechos y obligaciones que se prevean en los estatutos de acuerdo con lo establecido en esta ley para los socios inactivos; además, específicamente tendrán derecho preferente para adscribirse a las nuevas

promociones que se pudieran iniciar, y en las promociones ya iniciadas y completas sólo tendrán derecho a sustituir a un socio que pretenda darse de baja en la promoción o en la cooperativa si así lo establecen los estatutos, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del transmitente, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial.

## CAPÍTULO IV

### Cooperativas agrarias

#### **Artículo 161. Objeto y ámbito.**

1. Son cooperativas agrarias las que asocian a personas físicas o jurídicas que desarrollen una actividad agrícola, ganadera, forestal, de acuicultura, mixta o conexa a las mismas, ya sea de forma exclusiva o compartida.

También podrán formar parte como socios de pleno derecho de estas cooperativas, las sociedades agrarias de transformación, comunidades de bienes y derechos, comunidades de regantes, comunidades de aguas, herencias yacentes y sociedades civiles, siempre que, agrupando a titulares de explotaciones agrarias, realicen actividades empresariales afines a las de la propia cooperativa.

Los estatutos sociales regularán la forma de participación, en su caso, de los miembros de la comunidad familiar vinculados a la explotación agraria del socio o comunidad de derechos de la que el mismo forme parte.

2. Las cooperativas agrarias tendrán por objeto la producción, transformación y comercialización de los productos obtenidos de las explotaciones de los socios, la prestación de servicios y suministros de bienes o materias primas a los mismos, la fabricación de productos para suministrar a los socios, la centralización de compras para los mismos y, en general, cualesquiera operaciones y servicios tendentes a la mejora, tanto económica como social y técnica, de las explotaciones de los socios, de sus elementos o complementos, o de la propia cooperativa u otros fines relacionados con dichas actividades, así como la prestación de servicios y fomento de actividades encaminadas a la fijación, promoción, desarrollo y mejora de la población agraria y el medio rural.

3. Para el cumplimiento de su objeto social, las cooperativas agrarias podrán desarrollar cualesquiera actividades propias de aquél, previstas en los estatutos sociales, y aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la consecución de su objeto, y entre otras, las siguientes:

a) Proveer a los socios de materias primas, medios de producción, productos y otros bienes que necesiten.

b) Mejorar los procesos de producción agraria, mediante la aplicación de técnicas, equipos y medios de producción.

c) Industrializar o comercializar la producción agraria y sus derivados, adoptando, cuando proceda, los estatutos de organización de productores agrarios.

d) Adquirir, mejorar y distribuir entre los socios o mantener en explotación en común tierras y otros bienes susceptibles de uso y explotación agraria.

e) Fomentar y gestionar el crédito y los seguros mediante cajas rurales y secciones de crédito y otras entidades especializadas, así como fundar secciones de crédito para que cumplan las funciones propias de las cooperativas de crédito.

f) Realizar actividades de consumo y servicios para sus socios y demás miembros de su entorno social.

g) Establecer acuerdos o consorcios con cooperativas de otras ramas con el fin de canalizar directamente, a los consumidores y empresarios transformadores, la producción agraria.

4. Las explotaciones de los socios deberán estar ubicadas dentro del ámbito territorial de la cooperativa, establecido estatutariamente, con observancia de lo establecido en el artículo 2.

**Artículo 162.** *Las actividades cooperativizadas y el derecho al voto.*

1. Los estatutos establecerán los módulos y formas de participación de los socios en las actividades cooperativizadas, pudiendo exigirse un compromiso de actividad exclusiva en las actividades que desarrolle la cooperativa. Cuando en virtud de acuerdo social de la asamblea general se pongan en marcha nuevos servicios, actividades o secciones con obligación de participación mínima o exclusiva, se entenderá extendida a todos los socios, salvo que, por justa causa, el socio comunique expresamente ante el consejo rector su voluntad en contra en el plazo de los tres meses siguientes a su adopción.

2. Los estatutos establecerán el tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa, que no podrá ser superior a cinco años. El incumplimiento de esta obligación no eximirá al socio de su responsabilidad frente a terceros, ni de la que hubiere asumido con la cooperativa por obligaciones asumidas e inversiones realizadas y no amortizadas.

Con ocasión de acuerdos de la asamblea general que impliquen la necesidad de asegurar la permanencia o la participación de los socios en la actividad de la cooperativa en niveles o en plazos nuevos o superiores a los exigidos en esta ley o en los estatutos con carácter general, tales como inversiones, ampliación de actividades, planes de capitalización o similares, se podrán acordar nuevos compromisos de permanencia obligatorios para los socios, que no podrán exceder de cinco años. En estos casos, los socios de la cooperativa o de la sección a los que afecte tal acuerdo, podrán solicitar su baja en la cooperativa o en la sección de que se trate, que tendrá el carácter de justificada, en los plazos fijados en el artículo 32.3.

3. Los estatutos de las cooperativas agrarias podrán optar entre un sistema de voto unitario o de voto plural, sometido a un criterio de ponderación. En este segundo caso deberán observarse las siguientes reglas:

a) Se otorgará a cada socio entre uno y cinco votos, sin que puedan atribuir a un solo socio más de la quinta parte de los votos totales de la cooperativa. Los estatutos regularán los criterios de ponderación, que siempre estarán en función proporcional a la actividad o servicio cooperativizado y, en ningún caso, en función de la aportación al capital social. Con independencia de la ponderación anterior, los estatutos podrán prever la asignación de votos específicos a los socios que acrediten su condición de agricultores a título principal o explotación agraria prioritaria, según prevean los estatutos, sin que esta atribución pueda superar el límite máximo de cinco votos.

Los estatutos sociales establecerán la relación entre los votos sociales y la actividad cooperativizada necesaria para la distribución de los votos. La suma de votos plurales, excepto en el caso de cooperativas de segundo grado, no podrá alcanzar una cifra superior al 50 por ciento de la totalidad de los votos sociales de la cooperativa.

b) Con la convocatoria de la primera asamblea general que se celebre en cada ejercicio, el órgano de administración elaborará una relación en la que se establecerá el número de votos sociales que correspondan a cada socio para dicho ejercicio, tomando para ello como base los datos de la actividad o servicios cooperativizados de cada uno de ellos, referidos al número de ejercicios cerrados anteriores que fijen los estatutos, y, en su caso, a la condición que acredite el socio agricultor referido al ejercicio anterior. Dicha relación se expondrá en el tablón de anuncios del domicilio social de la cooperativa el mismo día del anuncio de la convocatoria de la asamblea, pudiendo solicitarse del órgano de administración, las correcciones que procedan hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la referida asamblea.

c) Los socios titulares de votos plurales podrán renunciar a ellos para una asamblea o en cualquier votación, ejercitando un solo voto. Además, los estatutos deberán regular los supuestos en que sea imperativo el voto igualitario.

4. Las operaciones que realicen las cooperativas agrarias y las de segundo grado que las agrupen con productos o materias, incluso suministrados por terceros, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativas internas con carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de sus socios.

**Artículo 163. Operaciones con terceros.**

Las cooperativas agrarias podrán realizar operaciones con terceros no socios hasta un límite máximo del 50 por ciento del total de las realizadas por los socios para cada tipo de actividad desarrollada por aquéllas en cada ejercicio. Dicha limitación no será aplicable respecto de las operaciones de suministro de gasóleo B a terceros no socios.

## CAPÍTULO V

**Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra****Artículo 164. Objeto y ámbito.**

1. Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles, susceptibles de explotación agraria, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, pudiendo asociar también a otras personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes cedidos por los socios y de los demás que posea la cooperativa por cualquier título.

2. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de su objeto social, tanto las dedicadas directamente a la obtención de los productos agrarios como las preparatorias de las mismas y las que tengan por objeto constituir o perfeccionar la explotación en todos sus elementos, así como las de recolección, almacenamiento, tipificación, transporte, transformación, distribución y venta, al por mayor o directamente al consumidor, de los productos de su explotación y, en general, cuantas sean propias de la actividad agraria o sean antecedentes, complemento o consecuencia directa de las mismas.

3. En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, su ámbito, fijado estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores de la cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

4. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán realizar operaciones con terceros no socios en los mismos términos y con las mismas condiciones establecidas en esta ley para las cooperativas agrarias.

**Artículo 165. Régimen de los socios.**

1. Pueden ser socios de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:

a) Las personas físicas y jurídicas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria que cedan dichos derechos a la cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa y de socios trabajadores, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de socios trabajadores.

c) También pueden ser socios de esta clase de sociedades cooperativas en la condición de cedentes de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles, susceptibles de aprovechamiento agrario:

1.º Los organismos del sector público.

2.º Las sociedades en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

3.º Las comunidades de bienes y derechos. En este supuesto, los cotitulares elegirán a uno de ellos para que los represente y ejerza los derechos propios del socio en su nombre, incluido el derecho de voto, que será único para todos los comuneros.

4.º Los aprovechamientos agrícolas y forestales, los montes en mano común y demás instituciones de naturaleza análoga, debiendo designarse por aquéllas un representante ante la sociedad cooperativa.

2. Serán de aplicación a los socios trabajadores de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la cooperativa, las normas establecidas en esta ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en esta sección.

3. El número de horas/año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá superar los límites establecidos en el artículo 151.1 para las cooperativas de trabajo asociado.

#### **Artículo 166. Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.**

1. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

2. Aunque, por cualquier causa, el socio cese en la cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes, la cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por el socio, por el tiempo que falte para terminar el período de permanencia obligatoria de éste en la cooperativa, la cual, si hace uso de dicha facultad, en compensación, abonará al socio cesante la renta media de la zona de los referidos bienes.

3. El arrendatario y demás titulares de un derecho de goce, podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que ello sea causa de desahucio o resolución del mismo. En este supuesto, la cooperativa podrá dispensar del cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligatoria, siempre que el titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por el tiempo a que alcance su título jurídico.

4. Los estatutos podrán establecer normas por las que los socios que hayan cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes, queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre dichos bienes que impidan el del uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio de la misma o, en su caso, durante el plazo inferior que resulte de la duración máxima del contrato o título jurídico del que derive su derecho de goce.

#### **Artículo 167. Valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.**

Los estatutos señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común, así como el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. La regulación estatutaria comprenderá el régimen de indemnizaciones que procedan a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres. Si los estatutos lo prevén y el socio cedente del goce tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre. Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá, aunque el socio cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre. En todo caso, será de aplicación la facultad de variación recogida en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este apartado, será necesario que la mayoría prevista en el apartado 1 del artículo 50 comprenda el voto favorable de socios que representen, al menos, el 50 por ciento de la totalidad de los bienes cuyo uso y disfrute haya sido cedido a la cooperativa.

**Artículo 168. *Límites a la cesión del uso y aprovechamiento de bienes.***

Ningún socio podrá ceder a la cooperativa el usufructo de tierras u otros bienes inmuebles que excedan del tercio del valor total de los integrados en la explotación, salvo que se tratase de entes públicos o sociedades en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

**Artículo 169. *Baja del socio cedente de uso y aprovechamiento de bienes.***

El socio que fuese baja obligatoria o voluntaria en la cooperativa, calificada de justificada, podrá transmitir sus aportaciones al capital social de la cooperativa a su cónyuge o pareja de hecho, ascendientes o descendientes, si éstos son socios o adquieran tal condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquél.

**Artículo 170. *Aportaciones al capital social.***

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del goce de bienes y en la de socio trabajador.

2. El socio que, teniendo la doble condición de cedente del goce de bienes y de socio trabajador, cause baja en una de ellas, tendrá derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en que cesa en la cooperativa, sea ésta la de cedente de bienes o la de socio trabajador.

**Artículo 171. *Régimen económico.***

1. Los socios, en su condición de socios trabajadores, percibirán anticipos de acuerdo con lo establecido para las cooperativas de trabajo asociado, y en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa, percibirán, por dicha cesión, la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los mencionados anticipos societarios y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la cooperativa.

Tanto los anticipos societarios como las mencionadas rentas tendrán la consideración de gastos deducibles.

2. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos distintos a la cesión a la cooperativa del goce de los mismos por los socios, se imputarán a quienes tengan la condición de socios trabajadores, de acuerdo con las normas establecidas para las cooperativas de trabajo asociado.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios a la cooperativa, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los términos que se señalan a continuación:

1.º La actividad consistente en la cesión a favor de la cooperativa del goce de las fincas se valorará tomando como módulo la renta usual en la zona para fincas análogas.

2.º La actividad consistente en la prestación de trabajo por el socio será valorada conforme a la retribución usual en la zona para la actividad desarrollada, aunque hubiese percibido anticipos de cuantía distinta.

3. La imputación de las pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el apartado anterior.

No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios diera lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre dichos bienes, se imputarán en su totalidad a los fondos de reserva y, en su defecto, a los socios en su condición de cedentes del goce de bienes, en la cuantía

necesaria para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima igual al 70 por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual actividad y, en todo caso, no inferior a una cantidad equivalente al importe del salario mínimo interprofesional.

## CAPÍTULO VI

### Cooperativas de servicios

#### **Artículo 172. Objeto.**

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios, o la producción de bienes y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.
2. No podrá ser clasificada como cooperativa de servicios aquélla en cuyos socios y objeto concurren circunstancias o peculiaridades que permitan su clasificación en otra clase de cooperativas.

## CAPÍTULO VII

### Cooperativas del mar

#### **Artículo 173. Objeto.**

1. Son cooperativas del mar las que asocian a pescadores, armadores de embarcaciones, cofradías, organizaciones de productores pesqueros, titulares de viveros de algas, de cetáreas, mariscadores y familias marisqueras, concesionarios de explotaciones de pesca y de acuicultura y, en general, a personas físicas o jurídicas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras o de industrias marítimo-pesqueras y derivadas, en sus diferentes modalidades del mar, ríos y lagunas marinas, y a profesionales por cuenta propia de dichas actividades, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios y la realización de operaciones, encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las cooperativas de mar podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

- a) Adquirir, elaborar, producir, fabricar, reparar, mantener y desguazar instrumentos, útiles de pesca, maquinaria, instalaciones, sean o no frigoríficas, embarcaciones de pesca, animales, embriones y ejemplares para la reproducción, pasto y cualesquiera otros productos, materiales y elementos necesarios o convenientes para la cooperativa y para las actividades profesionales o de las explotaciones de los socios.
- b) Conservar, tipificar, transformar, distribuir y comercializar, incluso hasta el consumidor, los productos procedentes de la cooperativa y de la actividad profesional o de las explotaciones de los socios.
- c) En general, cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la actividad profesional o de las explotaciones de los socios.

## CAPÍTULO VIII

### Cooperativas de transportistas

#### **Artículo 174. Objeto.**

1. Son cooperativas de transportistas las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas del transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito, incluso el local, la actividad de transportistas, de personas, cosas o mixto, y tienen por objeto la prestación de servicios y suministros y la realización de operaciones, encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de sus socios.

2. Las cooperativas de transportistas también podrán realizar aquellas actividades para las que se encuentran expresamente facultadas por la legislación vigente en materia de transporte terrestre, en los términos que en la misma se establecen.

**Artículo 175. Ámbito de actuación.**

1. El ámbito de actuación de esta clase de cooperativas será determinado estatutariamente.

2. De conformidad con lo previsto por el artículo 5, las cooperativas de transportistas podrán desarrollar operaciones con terceros no socios en el ámbito de la actividad cooperativizada según lo permitido legalmente para las distintas modalidades de esta clase de cooperativas.

## CAPÍTULO IX

**Cooperativas de seguros y de crédito****Artículo 176. Objeto.**

1. Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora con sus socios con arreglo a la normativa reguladora del seguro, teniendo aplicación subsidiaria los preceptos de la presente ley.

2. Son cooperativas de crédito las que tienen por objeto servir a las necesidades financieras de sus socios y de terceros mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito, con arreglo a su normativa específica y a la legislación sobre entidades de crédito, teniendo aplicación subsidiaria los preceptos de la presente ley.

## CAPÍTULO X

**Cooperativas sanitarias****Artículo 177. Objeto.**

Son cooperativas sanitarias las que desarrollan su actividad en el área de la salud, pudiendo estar constituidas por los prestadores de la asistencia sanitaria, por los destinatarios de la misma o por unos y otros. Podrán realizar también actividades complementarias y conexas incluso de tipo preventivo, general o para grupos o colectivos determinados.

**Artículo 178. Normativa aplicable.**

1. A las cooperativas sanitarias les serán de aplicación las normas establecidas en la presente ley para las de trabajo asociado o para las de servicios, según proceda, cuando los socios sean profesionales de la medicina; cuando los socios sean los destinatarios de la asistencia sanitaria se aplicarán a la sociedad las normas sobre cooperativas de consumidores y usuarios; cuando se den las condiciones previstas en el artículo 185 se aplicará la normativa sobre cooperativas integrales. Si estuvieran organizadas como empresas aseguradoras se ajustarán, además, a la normativa mencionada en el artículo 176.

Cuando por imperativo legal no puedan desarrollar la actividad aseguradora, ésta deberá realizarse por sociedades mercantiles que sean propiedad, al menos mayoritaria, de las cooperativas sanitarias. A los resultados derivados de la participación de las cooperativas sanitarias en dichas sociedades mercantiles les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 97.3, a).

2. Cuando una cooperativa de segundo grado integre al menos una cooperativa sanitaria, aquélla podrá incluir en su denominación el término «Sanitaria».

## CAPÍTULO XI

**Cooperativas de enseñanza****Artículo 179. Objeto.**

Las cooperativas de enseñanza tendrán por objeto organizar y prestar servicios de enseñanza, en cualquier rama del saber, de la formación, o del aprendizaje técnico, artístico, deportivo u otros. Podrán realizar también, como complementarias, actividades extraescolares y conexas, así como prestar servicios que faciliten las actividades docentes.

**Artículo 180. Modalidades y normativa aplicable.**

Las cooperativas de enseñanza podrán adoptar alguna de las siguientes modalidades:

a) Cooperativa de trabajo asociado, que agrupe a los profesores y personal no docente, con el fin de ofrecer servicios de enseñanza a terceros.

A esta modalidad de cooperativa de enseñanza le será de aplicación las normas previstas en esta ley para las cooperativas de trabajo asociado.

b) Cooperativa de consumo del servicio de enseñanza, integrada por padres o representantes legales de alumnos o por los mismos alumnos.

A esta modalidad de cooperativa de enseñanza les serán de aplicación la normativa específica establecida en la presente ley para las cooperativas de consumidores y usuarios.

c) Cooperativa de enseñanza mixta, que se ajustará a los requisitos siguientes:

1.º En la constitución de la cooperativa se diferenciarán las aportaciones patrimoniales efectivas, dinerarias o no dinerarias, que integrarán el capital social, de las prestaciones consistentes en la obligación de aportar trabajo, servicios o asistencia técnica, que no podrán integrar el capital social.

2.º Los estatutos sociales deberán establecer los módulos de participación en el excedente de los socios que hayan aportado el derecho de uso de inmuebles, instalaciones u otros bienes y los de los socios que aporten también o exclusivamente, su trabajo, los cuales tendrán la condición de socios de trabajo.

3.º Los retornos se acreditarán a los socios, dentro de los módulos a que se refiere el número anterior, en proporción a los anticipos societarios y a las rentas que abonará la cooperativa por la cesión del uso de los bienes. En todo caso, la imputación de pérdidas garantizará al socio de trabajo una compensación equivalente al salario mínimo interprofesional.

**Artículo 181. Socios de naturaleza pública o de utilidad pública.**

1. Las entidades e instituciones públicas y las privadas de utilidad pública, incluidas las benéficas, sin perjuicio de su eventual admisión como socios colaboradores, podrán asumir, incluso simultáneamente, la condición de socios usuarios cuando ejerzan la guarda y protección legal de escolares menores o incapaces, o cuando representen a alumnado adulto que, estando acogido a centros, residencias o establecimientos regidos por aquéllas les hayan otorgado expresamente su representación. Las consecuencias de la eventual acumulación de la calidad de socio colaborador y de socio usuario serán objeto de expresa regulación estatutaria, dentro del marco de la presente ley y de las disposiciones vigentes sobre el sistema educativo.

2. Tales entidades e instituciones podrán realizar, por cualquier título jurídico, aportaciones patrimoniales de toda clase, incluida la cesión de terrenos, edificios y otros bienes inmuebles, equipados o no, que sean necesarios para el establecimiento o el adecuado desarrollo de la sociedad cooperativa.

3. Si los estatutos lo prevén, dichos socios institucionales tendrán la reserva de puestos en el consejo rector y en su condición de usuarios podrán asistir a las asambleas generales con un número de votos proporcional al del alumnado que representen, sin las limitaciones señaladas en el artículo 52.

CAPÍTULO XII  
**Cooperativas sin ánimo de lucro**

**Artículo 182. Calificación.**

1. Podrán ser calificadas e inscritas como cooperativas sin ánimo de lucro, cualquiera que sea su objeto, las que, cumpliendo los requisitos que se determinan en sus respectivas regulaciones, recojan expresamente en sus estatutos:

- a) Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en un ejercicio económico, en ningún caso serán repartidos entre los socios, destinándose a la consolidación de la cooperativa y a la creación de empleo.
- b) Que las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios al capital social, sin perjuicio de su posible actualización, no devengarán un interés superior al legal del dinero.
- c) Que el desempeño de los cargos del órgano de administración tendrá carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas que proceda abonarles por los gastos en los que incurran en el ejercicio de sus funciones.
- d) Que las retribuciones de los socios trabajadores, o, en su caso, de los socios de trabajo, así como las de los trabajadores por cuenta ajena no superarán una cantidad equivalente al 150 por ciento de las que establezca para la actividad desarrollada el convenio colectivo aplicable en el sector de que se trate.

El incumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de cooperativa sin ánimo de lucro.

2. Las cooperativas calificadas como sin ánimo de lucro no pierden por esta calificación su carácter empresarial y han de ser consideradas a todos los efectos como cooperativas de la clase a la que pertenecen, aplicándoseles, en consecuencia, las normas relativas a la misma.

**Artículo 183. Cooperativas de iniciativa social.**

1. Serán calificadas como de iniciativa social aquellas cooperativas sin ánimo de lucro que, con independencia de su clase, tengan por objeto la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social.

En la denominación de estas cooperativas figurará, además, la indicación «Iniciativa Social».

2. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

3. Resultará de aplicación a estas cooperativas lo previsto en la presente ley para la clase de cooperativa de que, según su objeto, se trate.

**Artículo 184. Cooperativas de integración social.**

1. Serán calificadas como de integración social aquellas cooperativas sin ánimo de lucro que tengan por finalidad la integración de colectivos con problemas de inserción social o laboral, constituidas mayoritariamente por personas pertenecientes a dichos colectivos y, en su caso, los tutores y el personal de atención.

El objeto de estas cooperativas será promover la integración a través del empleo de las personas pertenecientes a los colectivos con dificultades de inserción, organizando, promoviendo y comercializando los bienes o servicios producto del trabajo de los socios, o bien proveer a dichas personas de bienes y servicios de consumo general o específico.

2. Podrán ser socios de estas cooperativas las administraciones, entidades públicas y privadas cuya normativa o estatutos prevean o permitan la financiación u otra forma de colaboración en el desarrollo de las actividades de tales cooperativas. Estos socios institucionales, además de ejercitar los derechos y obligaciones previstos en el estatuto de la cooperativa, designarán un representante técnico que será miembro del órgano de administración.

3. A estas cooperativas les serán de aplicación las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezcan. No obstante lo anterior, la prestación del trabajo personal se regirá por las normas establecidas en la presente ley para las cooperativas de trabajo asociado.

4. No se aplicará a este tipo de cooperativas el límite de socios temporales cuando estos pertenezcan a cualquiera de los colectivos con problemas de integración.

### CAPÍTULO XIII Cooperativas integrales

#### **Artículo 185. Objeto y normas aplicables.**

1. Se denominan cooperativas integrales las que cumplen finalidades propias de varias clases de cooperativas y unifican las distintas actividades en una sola cooperativa de primer grado.

2. En sus estatutos sociales han de constar específicamente los derechos y obligaciones, tanto políticos como económicos, correspondientes a las diferentes clases de socios.

3. En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación equilibrada, establecida estatutariamente, de las distintas actividades realizadas por la cooperativa.

4. Para acceder a la condición de especialmente protegidas, de conformidad con la legislación fiscal, será necesario que cumplan los requisitos exigidos para ser consideradas como tales respecto a todas y cada una de sus actividades.

### CAPÍTULO XIV Cooperativas mixtas

#### **Artículo 186. Objeto y normas aplicables.**

1. Son cooperativas mixtas aquellas en las que existen socios cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas en los estatutos, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas cooperativas el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el 51 por ciento de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a socios cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 52.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, del 49 por ciento de los votos se distribuirá en partes sociales con voto, que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares como el régimen de las aportaciones se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades anónimas para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los colectivos ostente según lo previsto en el apartado 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre éstos según los criterios generales definidos en esta ley para las cooperativas de régimen ordinario.

**Artículo 187.** *Modificación de los derechos y obligaciones de los socios.*

La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los dos colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

**Artículo 188.** *Autorización de reparto del fondo de reserva obligatorio en caso de liquidación.*

En el momento de la configuración, constitutiva o por modificación, de estas cooperativas, la Consejería competente en materia de cooperativas, previo informe del Consejo Asturiano de la Economía Social, podrá autorizar la previsión estatutaria de reparto del fondo de reserva obligatorio en caso de liquidación, con arreglo a los criterios señalados en el apartado 4 del artículo 186 y respetando las demás normas de adjudicación del haber social establecidas en esta ley.

## TÍTULO VI

### Asociacionismo cooperativo

**Artículo 189.** *Libertad de asociación.*

1. Para la defensa y promoción de sus intereses las cooperativas podrán constituir libre y voluntariamente uniones, federaciones y confederaciones que tendrán personalidad jurídica y establecerán sus propios estatutos, gobernándose con plena autonomía.
2. Los estatutos contendrán, al menos, la denominación y domicilio de la entidad asociativa, el objeto y el ámbito territorial, los requisitos y el procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada, la composición, el funcionamiento y la elección de los órganos de gobierno, representación y administración y el régimen económico, regulando su funcionamiento de acuerdo con los principios democráticos.

**Artículo 190.** *Uniones de cooperativas.*

1. Las cooperativas podrán asociarse entre sí para constituir, dentro del Principado de Asturias, asociaciones o uniones de cooperativas de la misma clase o sector económico. Para constituir una unión han de participar al menos tres cooperativas, pudiendo también integrarse en ella uniones ya existentes.
2. En las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agrarias podrán también integrarse sociedades agrarias de transformación. Asimismo, y sin perjuicio de la posibilidad de crear sus propias entidades asociativas, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán también integrarse en las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agrarias o por cooperativas de trabajo asociado.
3. En las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas de trabajo asociado podrán también integrarse sociedades laborales, para la defensa de sus intereses comunes. Las asociaciones o agrupaciones en activo que asocien a cooperativas de trabajo asociado y a sociedades laborales tendrán, a los efectos de esta ley, la misma consideración que las uniones de cooperativas.
4. Los órganos sociales de las uniones de cooperativas serán la asamblea general, el consejo rector y la intervención, estableciéndose en los estatutos su composición y atribuciones sin que, en ningún caso, pueda atribuirse la mayoría absoluta de votos a uno de sus miembros. La asamblea general estará formada por los representantes de las cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las uniones que la integran.

**Artículo 191.** *Federaciones y confederaciones.*

1. Las uniones de cooperativas podrán constituir federaciones y éstas confederaciones, así como afiliarse a las de igual carácter que se hallen constituidas.

2. Las federaciones podrán admitir la afiliación directa de aquellas cooperativas en cuyo ámbito no exista unión constituida o integrada previamente en ellas.

**Artículo 192. Normas comunes.**

1. A las uniones, federaciones y confederaciones, en sus respectivos ámbitos, corresponden entre otras, las siguientes funciones:

- a) Representar y defender los intereses generales de las cooperativas y de sus socios ante las Administraciones Públicas y ante cualesquiera otras personas físicas o jurídicas y ejercer, en su caso, las acciones legales pertinentes.
- b) Fomentar la promoción y formación cooperativa.
- c) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocian o entre éstas y sus socios.
- d) Organizar servicios de asesoramiento, auditorías, asistencia jurídica o técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.
- e) Actuar como interlocutores y representantes ante las entidades y organismos públicos.
- f) Colaborar con el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias en las tareas de actualización y depuración técnica del censo de sociedades inscritas en aquél.
- g) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. En la denominación de las entidades asociativas de cooperativas deberá incluirse, respectivamente, la palabra «Unión de Cooperativas», «Federación de Cooperativas», o «Confederación de Cooperativas» o sus abreviaturas «U. de Coop.», «F. de Coop.» y «C. de Coop.». Se exceptúan de esta norma aquellas asociaciones y agrupaciones que no tomen la forma de unión, a las que hace referencia el artículo 190.3.

3. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, para poder incluir en su denominación términos que hagan referencia a un determinado ámbito geográfico, deberán acreditar que asocian, directamente o a través de las entidades asociadas, el 20 por ciento, al menos, de las sociedades cooperativas inscritas y no disueltas, con domicilio social en dicho ámbito geográfico.

4. En todo lo no previsto en este título, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente ley.

**Artículo 193. Trámites registrales.**

1. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas depositarán en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias la escritura pública de constitución, que habrá de contener, al menos:

- a) Relación de las entidades promotoras,
- b) Certificación del acuerdo de constitución,
- c) Integrantes de los órganos de representación y gobierno,
- d) Certificación del Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias de que no existe otra entidad con idéntica denominación, y
- e) Los estatutos sociales.

2. El Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias dispondrá, en el plazo de un mes, la publicidad del depósito o el requerimiento a sus socios promotores, por una sola vez, para que, en el plazo de otro mes, subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente título.

La publicidad del depósito se realizará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar al mes de solicitar al Registro el depósito de la escritura de constitución, salvo que éste hubiera formulado reparos o acuerde rechazar el depósito en dicho término mediante resolución fundada.

3. Las uniones, federaciones y confederaciones deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias la variación en el número de sus miembros.

## TÍTULO VII

**Acción de la administración del Principado de Asturias****Artículo 194. Competencia administrativa.**

La actuación del Principado de Asturias en materia de cooperativas se ejercerá a través de la Consejería competente en dicha materia, que ejercerá las funciones de ejecución, fomento, inspección y sancionadoras reguladas en esta ley, sin perjuicio de las facultades reconocidas a otras Consejerías u organismos dependientes de ellas, en relación con el cumplimiento de la legislación específica que les corresponda aplicar.

CAPÍTULO I  
**Promoción del cooperativismo****Artículo 195. Principios generales.**

1. El Principado de Asturias reconoce de interés general la promoción y el desarrollo de las cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, cuya libertad y autonomía garantiza.

En este marco, el Principado de Asturias fomentará la actividad que desarrollem las cooperativas, a través de medidas que favorezcan la inversión empresarial, la creación de empleo, la elevación del nivel de formación profesional y preparación técnica de los socios y el asociacionismo cooperativo.

2. La correspondiente actuación se llevará a cabo a través de la Consejería competente en materia de cooperativas, a la que se dotará de recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

**Artículo 196. Medidas de fomento del cooperativismo.**

1. El Principado de Asturias realizará programas de ayuda para la creación y desarrollo de cooperativas, en el marco de su política general y en la aplicación de la política de empleo.

Se garantizará la participación y colaboración de los distintos sectores cooperativos en la ejecución de los programas de inversiones públicas del Principado de Asturias.

2. Se promoverá la utilización de las fórmulas cooperativas para la satisfacción de las necesidades empresariales y, singularmente, en relación con las de los profesionales, colegiados o no, y las de los pequeños y medianos empresarios, incluidos los autónomos y los del sector agrario.

3. Se fomentará la creación de cooperativas de trabajo asociado.

4. Se promoverán las cooperativas agrarias, las de explotación comunitaria de la tierra y las demás que contribuyan a corregir los desequilibrios territoriales fijando la población y el empleo en las comarcas en recesión.

**Artículo 197. Fomento y creación de cooperativas para la gestión y prestación de servicios públicos.**

1. Se promocionará la creación de cooperativas para la gestión de servicios públicos, y se fomentará la participación de los usuarios, en colaboración con los distintos organismos competentes.

2. El Principado de Asturias, en la prestación de servicios públicos con la participación directa de los ciudadanos, fomentarán la creación de cooperativas con este objetivo en aquellas actividades en que no exista aún una iniciativa privada en este sentido, compartiendo la gestión de estos servicios.

**Artículo 198.** *Fomento del cooperativismo que favorezca la integración social y la igualdad de género.*

1. En la planificación y ejecución de los programas de fomento del cooperativismo, gozarán de especial consideración las cooperativas que promuevan o lleven a efecto actuaciones en favor de las personas en riesgo de exclusión, singularmente a través de la creación de puestos de trabajo adecuados a sus características.

2. Las actuaciones de promoción del cooperativismo, en especial las relativas al empleo, se coordinarán con las que se lleven a efecto en aplicación de sus programas de remoción de las desigualdades de género.

**Artículo 199.** *Medidas de fomento del asociacionismo cooperativo.*

Se promoverán las estructuras asociativas de empresas de Economía Social, las Uniones y Federaciones de Cooperativas.

**Artículo 200.** *Formación en el cooperativismo.*

El Principado de Asturias fomentará la formación cooperativa, y con este fin:

- a) Formulará programas de formación, promoviendo la participación en ellos de las propias cooperativas, tanto en lo que atañe a su gestión o ejecución, como en lo referente a su financiación a través de los respectivos fondos de formación y promoción cooperativa.
- b) Coordinará todas las actividades de formación cooperativa realizadas con cargo a su presupuesto.
- c) Incluirá la enseñanza del cooperativismo en el sistema educativo en sus distintas clases y niveles y fomentará la creación de cooperativas de enseñanza.

**CAPÍTULO II**

**Consejo asturiano de la economía social**

**Artículo 201.** *Concepto y naturaleza.*

El Consejo Asturiano de la Economía Social, es el órgano asesor y consultivo para las actividades relacionadas con la economía social, adscrito a la Consejería competente en dicha materia.

Actuará como un órgano de colaboración y coordinación del movimiento asociativo, de la administración autonómica y otros agentes sociales.

**Artículo 202.** *Funciones, composición y funcionamiento.*

Reglamentariamente se establecerán las funciones, la composición y el régimen de funcionamiento de este Consejo.

**CAPÍTULO III**

**Función inspectora y descalificación de cooperativas**

**Artículo 203.** *La inspección de cooperativas.*

Corresponde a la Consejería competente en materia de cooperativas la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente ley, que ejercerá a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a otras Consejerías en función de la legislación específica aplicable.

**Artículo 204.** *Sujetos responsables.*

Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta ley, a sus normas de desarrollo y a las disposiciones complementarias

contenidas en los estatutos, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles a consejeros, interventores o liquidadores.

**Artículo 205. *Infracciones.***

1. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones o la vulneración de las prohibiciones impuestas por esta ley, que no supongan un conflicto entre partes, no interrumpan la actividad social y no puedan ser calificadas de graves o muy graves.
2. Son infracciones graves:
  - a) No convocar la asamblea general ordinaria en tiempo y forma.
  - b) Incumplir la obligación de inscribir los actos que han de acceder obligatoriamente al Registro.
  - c) No efectuar las dotaciones, en los términos establecidos en esta ley, a los fondos obligatorios o destinarlos a finalidades distintas a las previstas.
  - d) La falta de auditoría de cuentas, cuando ésta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.
  - e) Incumplir, en su caso, la obligación de depositar las cuentas anuales.
  - f) La transgresión generalizada de los derechos de los socios.
3. Son infracciones muy graves:
  - a) La paralización de la actividad cooperativizada, o la inactividad de los órganos sociales durante dos años.
  - b) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.
  - c) Superar los límites previstos en esta ley para las operaciones con terceros o para la contratación de trabajadores por cuenta ajena por tiempo indefinido.
  - d) La asignación de retornos a personas que no sean socios en activo o con criterio distinto al de su participación en las actividades sociales.
4. Las infracciones leves, graves y muy graves se graduarán a efectos de su correspondiente sanción atendiendo al número de socios afectados, repercusión social, malicia o falsedad y capacidad económica de la cooperativa.

**Artículo 206. *Sanciones y procedimiento sancionador.***

1. Las infracciones tipificadas por la presente ley se sancionarán:
  - a) Las infracciones leves de grado mínimo con una multa de 150 euros a 300 euros; las de grado medio, con una multa de 301 euros a 450 euros, y las de grado máximo, con una multa de 451 euros a 600 euros.
  - b) Las infracciones graves de grado mínimo con una multa de 601 euros a 1.500 euros; las de grado medio, con una multa de 1.501 euros a 2.400 euros, y las de grado máximo, con una multa de 2.401 euros a 3.000 euros.
  - c) Las infracciones muy graves de grado mínimo con una multa de 3.001 euros a 6.000 euros; las de grado medio, con una multa de 6.001 euros a 15.000 euros, y las de grado máximo, con una multa de 15.001 euros a 30.000 euros, o bien con la descalificación de la cooperativa.
2. Las infracciones serán sancionadas, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, en el caso de infracciones leves, por la persona titular de la Dirección General competente en materia de cooperativas; en el caso de infracciones graves, por el titular de la Consejería competente en dicha materia y, en el caso de infracciones muy graves, por el Consejo de Gobierno.
3. En la tramitación de los expedientes sancionadores resultará de aplicación el Reglamento del procedimiento sancionador general de la Administración del Principado de Asturias.

**Artículo 207.** *Prescripción.*

Las infracciones leves prescribirán a los tres meses; las graves, a los seis meses y las muy graves, al año, contados desde la fecha en que se hubieran cometido.

**Artículo 208.** *Desclasificación de cooperativas.*

1. Podrán ser causas de desclasificación de una sociedad cooperativa:
  - a) En general, la pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la clasificación de la sociedad como cooperativa.
  - b) La comisión de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de la presente ley.
2. El procedimiento para la desclasificación se ajustará a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las siguientes particularidades:
  - a) La instrucción del expediente requerirá el informe preceptivo de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, así como de la organización representativa a la que pertenezca la sociedad cooperativa afectada, debiendo emitirse ambos en el plazo de un mes. Si no se hubiese emitido alguno de estos informes dentro del plazo indicado, se tendrá por evacuado.
  - b) En el trámite de audiencia a la sociedad, se personará el órgano de administración o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjese o no fuese posible dicha comparecencia, el trámite se cumplirá publicando el correspondiente aviso en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.
  - c) Será competente para resolver la desclasificación la persona titular de la Consejería competente en materia de cooperativas.
3. La desclasificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución de la sociedad cooperativa.

**Disposición transitoria primera.** *Expedientes en tramitación.*

1. Los expedientes en materia de cooperativas, incluidos los sancionadores, iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa anterior, salvo que la nueva ley resulte más beneficiosa.
2. El contenido de las escrituras y de los estatutos de las sociedades cooperativas existentes a la entrada en vigor de esta ley, no podrá ser aplicado si se opone a ésta, entendiéndose modificado o completado por cuantas normas prohibitivas o imperativas se contienen en la misma.

**Disposición transitoria segunda.** *Adaptación de las sociedades cooperativas a las previsiones de la presente ley.*

1. Las cooperativas, así como sus uniones y federaciones que se hallen constituidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ley, dispondrán de un plazo de tres años a partir de esa fecha, para adaptar sus estatutos a los preceptos de la presente ley.
2. El acuerdo de adaptación de estatutos se adoptará en asamblea general, siendo suficiente el voto favorable de más de la mitad de los votos presentes y representados. Cualquier consejero o socio estará legitimado para solicitar del órgano de administración la convocatoria de la asamblea general con esta finalidad y si, transcurridos dos meses desde la solicitud, no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla del Juez competente, previa audiencia de los administradores, acordará lo procedente designando, en su caso, la persona que habrá de presidir la reunión.
3. Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente ley, no se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias documento alguno de cooperativas sometidas a esta norma hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de sus estatutos sociales. Se exceptúan los títulos relativos a la adaptación a la presente ley, así como a la transformación, fusión, disolución y liquidación de la sociedad, y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

**Disposición transitoria tercera.** *Registro de Sociedades Cooperativas.*

En tanto no sea aprobado el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias, con arreglo a lo previsto en el artículo 15.2, será de aplicación el vigente Reglamento del Registro de Cooperativas del Estado en lo que no se oponga a lo establecido en la presente ley.

**Disposición final.** *Desarrollo reglamentario.*

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

2. El Consejo de Gobierno dictará en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley las normas reguladoras del régimen de organización y funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias.

## CÓDIGO DE LA VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

---

### § 16

Ley 7/1990, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 1991. [Inclusión parcial]

---

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias  
«BOPA» núm. 301, de 31 de diciembre de 1990  
«BOE» núm. 55, de 5 de marzo de 1991  
Última modificación: 31 de diciembre de 1996  
Referencia: BOE-A-1991-6088

---

[ ... ]

#### **Disposición adicional tercera.**

Se autoriza al Consejo de Gobierno a constituir una Sociedad al objeto de administrar el parque de viviendas propiedad del Principado de Asturias y su conservación y, en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas.

La Empresa adoptará la forma jurídica de Sociedad anónima y contará con un capital social de 40.000.000 de pesetas, con una participación del Principado de Asturias superior al 50 por 100 de dicho capital.

[ ... ]