

I. Principado de Asturias

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA:

DECRETO 6/95, de 18 de enero, Regulador del Régimen Jurídico de la Habitabilidad y de los Procedimientos Administrativos relacionados con la misma.

La habitabilidad constituye el conjunto de condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas, tanto libres como de protección oficial, para ser destinadas a residencia humana. Dichas características vienen determinadas en la actualidad por el Decreto 62/94, de 28 de julio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a vivienda; que derogó, a salvo de lo establecido por su disposición transitoria, el Decreto 34/89, de 23 de febrero, que a su vez sustituyó a la normativa estatal.

El presente Decreto establece el régimen jurídico de la habitabilidad, regulando los procedimientos administrativos relacionados con la misma, en concreto el de expedición de la Cédula de Habitabilidad, el de imposición al propietario de una vivienda arrendada de la obligación de efectuar las obras de reparación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la misma, durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, y el de revocación de dicho documento.

Los procedimientos referidos en el punto anterior vienen siendo regulados por normas preconstitucionales. Así la Cédula de Habitabilidad, establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, se sujeta en cuanto a los trámites para su expedición a lo dispuesto por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, siendo de gran importancia la Orden de 29 de febrero de 1944, sobre condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Se hace necesario, por tanto, unificar la normativa simplificando la tramitación y adaptándola a los nuevos tiempos, fundamentalmente a lo dispuesto por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en materia de procedimiento.

Por todo lo expuesto, de conformidad con los artículos 47 y 148, 1.3.º de nuestra Constitución y artículo 10.º 2 de la Ley Orgánica 1/1994, de 24 de marzo, de reforma de los artículos 10, 11, 12, 13 y 18 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Asturias, a propuesta de la Consejería de Infraestructuras y Vivienda, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado en su reunión de fecha 18 de enero de 1995,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

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

El presente Decreto tiene por objeto regular, en el ámbito del Principado de Asturias, el régimen jurídico de la habitabilidad de las viviendas, tanto libres como de protección oficial; y los procedimientos administrativos relacionados con la misma.

Artículo 2.—*Competencia:*

Corresponde a la Consejería de Infraestructuras y Vivienda velar por el cumplimiento de las normas en materia de habitabilidad, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Entes Locales por el Decreto 62/94, de 28 de julio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a vivienda, para la concesión de las licencias de obras y de primera utilización de las viviendas.

TÍTULO II

Régimen jurídico

Artículo 3.—*Normativa reguladora:*

Las viviendas, tanto libres como de protección oficial, deberán cumplir las condiciones de habitabilidad en los términos establecidos por el Decreto 62/94, de 28 de julio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a vivienda.

Artículo 4.—*Cédula de Habitabilidad:*

1. La Cédula de Habitabilidad es el documento administrativo que reconoce y ampara la aptitud de una vivienda para ser destinada a residencia humana.

2. Será condición indispensable para la primera y posteriores ocupaciones de una vivienda que ésta disponga de su correspondiente Cédula de Habitabilidad a nombre del respectivo ocupante.

3. Están exentas de dicha condición las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente para la primera ocupación; así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas de protección oficial promovidas por Entes Públicos sin ánimo de lucro y transmitidas o cedidas en régimen de arrendamiento por éstos, o que siendo propiedad de los patronatos de casas de las Fuerzas Armadas, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado o de funcionarios públicos sean cedidas en régimen de arrendamiento.

4. El incumplimiento de lo dispuesto en el número 2 de este artículo podrá determinar la incoación del correspondiente expediente al amparo de la legislación sancionadora en materia de vivienda.

Artículo 5.—*Contratos definitivos de suministro:*

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido la Cédula de Habitabilidad o justifique su exención, en ese sentido para las viviendas de protección oficial bastará la presentación de la Cédula de Calificación Definitiva, en los términos previstos en el número 3 del artículo anterior.

Artículo 6.—*Mantenimiento de las condiciones de habitabilidad:*

1. Las viviendas deberán mantener el nivel, legalmente exigido, de habitabilidad durante todo el período de ocupación de las mismas.

2. En el supuesto de pérdida de las condiciones de habitabilidad la Consejería de Infraestructuras y Vivienda podrá revocar la Cédula de Habitabilidad o iniciar, a instancia del

inquilino, el procedimiento a que se refiere el Capítulo II del Título III del presente Decreto, en el supuesto de viviendas cedidas en régimen de arrendamiento.

La rehabilitación de la Cédula de Habitabilidad requerirá la subsanación de los defectos que motivaron su revocación.

TÍTULO III

Procedimientos administrativos

CAPÍTULO I

Procedimiento para la expedición de la Cédula de Habitabilidad

Artículo 7.—Facultad de expedir la Cédula de Habitabilidad:

Corresponde a la Consejería de Infraestructuras y Vivienda la facultad de expedir la Cédula de Habitabilidad, previa tramitación del procedimiento que se regula en los artículos siguientes:

Artículo 8.—Primera ocupación:

1. Cuando se trate de primeras ocupaciones de viviendas, no acogidas al régimen de protección oficial, los promotores presentarán en la Consejería de Infraestructuras y Vivienda instancia debidamente cubierta, a la que acompañarán los siguientes documentos:

- a) Impresos de solicitud, uno por vivienda, según modelo normalizado.
- b) Licencia municipal de primera utilización o, en su defecto, licencia municipal de obras.
- c) Certificación de final de obras suscrito por Arquitecto y Arquitecto técnico o Aparejador visado por los respectivos Colegios profesionales, en el que se hará constar expresamente el número total de viviendas terminadas.
- d) Documento declarativo de la alteración de bienes de naturaleza urbana, referido al alta del edificio, debidamente registrado en la correspondiente Oficina del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.
- e) Certificado de instalación de antena colectiva de T.V. y F.M. tramitado por la Dirección General de Telecomunicaciones.
- f) Documento acreditativo del abono de la tasa legalmente establecida.

2. Cuando los solicitantes de Cédulas para primera ocupación no aporten el Certificado final de obras a que se refiere el epígrafe c) del apartado anterior, la Consejería de Infraestructuras y Viviendas requerirá a los técnicos directores de obra para su aportación, los cuales vendrán obligados a presentarlo en un plazo de quince días a partir del requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo los técnicos directores no contestaran al requerimiento o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad, a juicio de los Servicios Técnicos de la Consejería de Infraestructuras y Vivienda, esta podrá acordar, en resolución motivada, la expedición de la Cédula previa inspección por dichos Servicios Técnicos relativa a la comprobación de las condiciones de habitabilidad, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a los técnicos-directores como consecuencia del proceso de dirección de la obra respectiva.

Artículo 9.—Segunda y posteriores ocupaciones:

En el supuesto de segundas y posteriores ocupaciones corresponderá al nuevo ocupante la presentación, ante la Consejería de Infraestructuras y Vivienda, de la instancia acompañada de la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Escritura pública, contrato de compraventa, de arrendamiento o documento referido a cualquier otro título que faculte para la ocupación.
- c) Declaración del transmitente o propietario en la que bajo su responsabilidad haga constar que no se han alterado las condiciones de habitabilidad que la vivienda poseía.
- d) Si se hubieran realizado obras que no tuviesen el carácter de reparaciones menores, o hubieran afectado a las condiciones de habitabilidad, se presentará la correspondiente licencia de obras así como Certificado de final de las mismas o de que aquéllas cumplen con las normas de habitabilidad.

Artículo 10.—Expedición, plazo y efectos del silencio:

1. La Consejería de Infraestructuras y Vivienda expedirá la Cédula de Habitabilidad en el plazo de un mes, a contar desde la solicitud, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11.

2. La denegación de la expedición de la Cédula de Habitabilidad habrá de ser, en todo caso, motivada.

3. Transcurrido el plazo a que se refiere el número 1 sin que recaiga resolución expresa, la Cédula de Habitabilidad se considerará otorgada por silencio administrativo, siempre que no haya mediado requerimiento de aportación de documentos al solicitante. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra del Ordenamiento Jurídico.

Artículo 11.—Facultad de inspección y revocación:

1. La Consejería de Infraestructuras y Vivienda podrá inspeccionar las viviendas para comprobar sus condiciones de habitabilidad a efectos de la concesión o revocación de la Cédula de Habitabilidad.

2. Las inspecciones, que se realizarán de oficio o a instancia de parte, podrán efectuarse tanto con carácter previo a la concesión como durante el período de vigencia de la Cédula de Habitabilidad.

3. La revocación de la Cédula de Habitabilidad requerirá la tramitación de expediente contradictorio con intervención del interesado o interesados, en el que deberá acreditarse que la vivienda no cuenta con el nivel de habitabilidad exigido. El procedimiento aplicable será el previsto en el Capítulo II del presente Título con las debidas especificidades, con un plazo de tramitación de seis meses, que quedará interrumpido en el supuesto de paralización por causa imputable al interesado, todo ello a efectos de lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Tanto en el supuesto de revocación como con carácter previo a la misma se podrá imponer al propietario la obligación de realizar las reparaciones necesarias para que su vivienda se ajuste al nivel de habitabilidad legalmente exigido, conforme al procedimiento establecido en el Capítulo II del presente Título.

CAPÍTULO II

Procedimiento para la corrección de defectos de habitabilidad en viviendas cedidas en régimen de arrendamiento

Artículo 12.—Inicio del procedimiento:

1. El procedimiento que regula este capítulo se iniciará a instancia del inquilino, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11, cuando estime que la vivienda que ocupa tiene defectos de habitabilidad.

2. Para ello presentará, por escrito, ante la Consejería de Infraestructuras y Vivienda relación de las supuestas deficiencias que, a su entender, afectan a las condiciones de habitabilidad; acompañando el documento o documentos que acrediten su condición de arrendatario.

3. Una vez recibido el escrito con su documentación se procederá a nombrar Instructor y Secretario del procedimiento notificando dicha circunstancia al propietario de la vivienda.

Artículo 13.—*Tramitación y resolución:*

1. Por parte del Instructor se solicitará informe de los Servicios Técnicos de la Dirección Regional de Vivienda y Arquitectura, que verificará, en su caso, la existencia y entidad de las deficiencias puestas de manifiesto por el inquilino.

2. Si del contenido del informe técnico se desprende la inexistencia de deficiencias en materia de habitabilidad, se notificará el resultado del mismo al inquilino, concediéndole un plazo de diez días hábiles para que formule alegaciones, transcurrido el cual y examinadas éstas, si se producen, se resolverá sobre el archivo del expediente o la continuación del procedimiento.

3. Si del contenido del informe técnico se deduce la existencia de deficiencias en materia de habitabilidad, se elaborará una antepropuesta de resolución con el siguiente contenido:

a) Determinación concreta e individualizada de las deficiencias que en materia de habitabilidad presenta la vivienda.

b) Detalle de las reparaciones necesarias para subsanar las deficiencias.

Dicha antepropuesta de resolución se notificará al propietario de la vivienda, concediéndole un plazo de diez días hábiles para que formule las alegaciones y proponga la práctica de las pruebas que estime pertinentes.

4. Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas declaradas pertinentes, por un plazo de diez días hábiles, se elaborará, por el Instructor, propuesta de resolución con el contenido ya expuesto de la que se dará traslado al propietario para que alegue lo que estime oportuno a su derecho por un plazo de diez días hábiles.

5. La propuesta de resolución junto con las alegaciones a la misma se elevarán por el Instructor al Consejero de Infraestructuras y Vivienda, que resolverá lo procedente, pudiendo imponer al propietario la obligación de realizar las obras de reparación necesarias para subsanar las deficiencias de habitabilidad puestas de manifiesto durante la tramitación del procedimiento.

Artículo 14.—*Multas coercitivas y procedimiento sancionador:*

El incumplimiento, por parte del propietario, de la obligación de reparar impuesta en la correspondiente resolución facultará para la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, en base a lo dispuesto en la legislación sancionadora en materia de vivienda.

Artículo 15.—*Plazo de tramitación:*

El plazo de tramitación del procedimiento regulado en el presente Capítulo será de seis meses, a efectos de lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16.—*Repercusión de gastos en el inquilino:*

El propietario podrá repercutir en el inquilino el coste de las reparaciones efectuadas en los supuestos y cuantías determinados por la legislación de arrendamientos urbanos.

Disposiciones adicionales

Primera.—La Consejería de Infraestructuras y Vivienda podrá recabar el asesoramiento y la colaboración de los Servicios Sanitarios para un mejor cumplimiento de los fines perseguidos por este Decreto.

Segunda.—En las materias no reguladas en el presente Decreto, que guarden relación con su fin y contenido, se aplicará la legislación estatal con carácter supletorio.

Disposiciones transitorias

Primera.—Las solicitudes de expedición de Cédulas de Habitabilidad presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán con arreglo a la legislación vigente en el momento de su solicitud.

Segunda.—Las condiciones de habitabilidad vendrán determinadas por la normativa vigente en el momento de la construcción de las viviendas objeto del correspondiente procedimiento en materia de habitabilidad.

Disposición derogatoria única

Quedan derogadas, a la entrada en vigor del presente Decreto, las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos del Principado de Asturias que se opongan a lo previsto en el mismo.

Disposiciones finales

Primera.—Se autoriza al Consejero de Infraestructuras y Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para la interpretación y desarrollo del presente Decreto, en el ámbito de sus competencias.

Segunda.—Se faculta al Consejero de Infraestructuras y Vivienda para adicionar, suprimir o modificar la exigencia de cualquier documento necesario para la expedición de la Cédula de Habitabilidad, en función de las modificaciones normativas que puedan producirse.

Tercera.—El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias y de la Provincia.

Dado en Oviedo, a 18 de enero de 1995.—El Presidente del Principado, Antonio Trevín Lombán.—El Consejero de Infraestructuras y Vivienda, Juan Manuel Cofiño González.—1.580.

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE INDUSTRIA, TURISMO Y EMPLEO:

RESOLUCION de 13 de enero de 1995, de la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, por la que se aprueba el proyecto de ejecución de las instalaciones eléctricas que se citan.

Resultando: Que para la instalación eléctrica denominada E.R. 5665, L.A.T. Bebares-Azorera, derivaciones, C.T.I. y R.B.T. de Merillés, Torayo, Puenteacastro y otros (Tineo-Belmonte), autorización administrativa y declaración en concreto de la utilidad pública por Resolución de esta Consejería de