

COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA

3744 LEY 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda.

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente

LEY 24/1991, DE 29 DE NOVIEMBRE, DE LA VIVIENDA

Todas las personas tienen constitucionalmente reconocido el derecho a una vivienda digna. El ejercicio de este derecho motiva, a la mayoría de las familias, uno de los gastos más importantes a lo largo de su vida. Por lo tanto, las administraciones públicas tienen el deber de velar por la calidad de las viviendas y por las condiciones en las que se accede a las mismas, dedicando una atención especial a las formas de acceso de las familias económicamente menos dotadas.

En buena parte, la mejora generalizada de la calidad de vida pasa por conseguir unas viviendas ubicadas en lugares aptos para uso residencial y edificadas con los requisitos de construcción y habitabilidad.

Velar por la consecución de estas finalidades es una clara competencia de la Generalidad de Cataluña y de los entes locales.

Por otra parte, la normativa general de defensa del consumidor y del usuario impone la necesaria claridad informativa en el arrendamiento y la transmisión de viviendas.

El papel de la Administración Pública en materia de vivienda debe ser, además, activo y protagonista, dado que le corresponde impulsar el sector y tomar las medidas oportunas para hacer efectivo el ejercicio de este derecho.

Corresponde finalmente a la Administración establecer las medidas necesarias de protección y sanción.

Con este objetivo, la Ley se refiere al proceso edificador desde su previsión en el planeamiento hasta su incorporación en el tráfico jurídico. La Ley define el promotor como agente principal del proceso de la vivienda y refuerza la necesidad de garantizar una fórmula ágil para que el consumidor o el usuario de la vivienda estén protegidos respecto a los vicios y defectos de la construcción.

La Ley vela para que la información referente a la vivienda no implique confusión ni engaño para los destinatarios y pone especial énfasis en los requisitos previos de los diferentes tipos de convenios translativos del dominio o del uso de las viviendas y en la documentación a entregar a los adquirentes o cesionarios.

El Libro del Edificio se perfila como el documento básico para la identificación de los edificios y el seguimiento de su vida o desarrollo. Uno de los documentos del Libro del Edificio, el DET (Documento de Especificaciones Técnicas) dará las pautas para el uso y la conservación de las viviendas.

Para que el uso de la vivienda sea posible, debe contar con unas acreditaciones ya existentes que la Ley afianza: Por un lado, la cédula de habitabilidad, cuyo alcance se amplía a los requisitos de construcción y, por otro, la licencia de primera ocupación o utilización que apoya el cumplimiento de las condiciones impuestas a las licencias de obras otorgadas por las corporaciones locales.

Las operaciones físicas para conseguir la adecuación constructiva o funcional de las viviendas constituyen la rehabilitación, que se refiere también a su adaptación para superar las barreras que impiden un uso adecuado por las personas con movilidad reducida.

La Ley configura la intervención administrativa como un título para poder proceder a la rehabilitación o adaptación, en defecto de acuerdo entre propietarios y usuarios, sin alterar las repercusiones civiles de las inversiones necesarias.

La política de vivienda de la Generalidad de Cataluña requiere el establecimiento de toda una serie de medidas para el fomento público de la vivienda, política que tendrá que coordinarse con las actuaciones de los entes locales en esta materia.

La Ley distingue dos regímenes en la promoción pública de viviendas, el que comporta la ulterior gestión pública y el de promoción para la enajenación, a fin de atender a todo el abanico de ciudadanos que, de otra manera, se verían cada vez más lejos de hacer efectivo su derecho a una vivienda digna y adecuada.

Estos regímenes no alteran las determinaciones de la legislación estatal de este ámbito, sino que la complementan y han de permitir la plena configuración de la política catalana en materia de vivienda.

Finalmente, la Ley tipifica los diferentes supuestos de vulneración de las prescripciones, legales, siguiendo la sistemática de su propia estructura y establece las reglas para la calificación de las infracciones, para proteger la legalidad y para sancionar a los responsables.

La Ley, en definitiva, diseña las bases jurídicas que deben permitir hacer frente en Cataluña, en los próximos años, a los cambios profundos

en el mercado inmobiliario. La experiencia alcanzada desde las transferencias de competencias y servicios en materia de vivienda en favor de la Generalidad de Cataluña es la mejor garantía de la ejecución de una estrategia política en vivienda que ha de dar más transparencia al mercado y más contundencia al sector público para conseguir un equilibrio de seguridad jurídica y eficacia administrativa, en el marco de los objetivos constitucionales respecto a la vivienda.

TITULO PRELIMINAR

Ambito de aplicación

Artículo 1.º *Objeto.*—La presente Ley tiene por objeto y finalidad garantizar en todo el territorio de Cataluña el cumplimiento del derecho constitucional a la vivienda y regula y fomenta las condiciones de dignidad, habitabilidad y adecuación que han de calificar las viviendas, las medidas de protección para sus adquirentes o usuarios, las medidas de fomento y el régimen disciplinario.

Art. 2.º *Definición de vivienda.*—1. A los efectos de la presente Ley, es vivienda toda construcción fija destinada a ser residencia de personas físicas, o utilizada como tal, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Los elementos complementarios de la construcción forman parte de la vivienda.

2. La condición de vivienda debe quedar amparada por una cédula de habitabilidad, otorgada de acuerdo con lo que se prescribe en la presente Ley.

Art. 3.º *Promotor.*—1. A los efectos de la presente Ley, es promotor de viviendas la persona física o jurídica que decide, programa e impulsa su construcción o rehabilitación, las suministra, aunque sea ocasionalmente, al mercado inmobiliario y transmite su titularidad dominical o las adjudica o cede mediante cualquier título.

2. La promoción de viviendas como actividad profesional puede ser realizada por las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos que se determinen por reglamento para los diferentes tipos de promociones y que, en su caso, figuren inscritos para esta actividad específica en el registro administrativo que se establezca por reglamento.

3. También es promotor quien promueve para satisfacer su necesidad de vivienda, individualmente o asociado con otros con la misma finalidad.

4. Para iniciar la ejecución de la promoción de un edificio de viviendas es preciso:

a) Tener suficientes derechos sobre el suelo que faculden para construir en él.

b) Haber solicitado y obtenido de las distintas administraciones públicas las licencias y las autorizaciones que exija la realización de una obra de edificación.

c) Haber designado a los técnicos competentes para la realización del proyecto y la dirección de la obra.

5. El promotor cumplirá y hará cumplir las obligaciones derivadas de los correspondientes contratos de obras.

Art. 4.º *Constructor.*—A los efectos de la presente Ley, es constructor de viviendas la persona física o jurídica debidamente habilitada que ejecuta la edificación o la rehabilitación de forma integrada, coordinando los trabajos que en la edificación realicen los industriales que puedan colaborar en la misma, de acuerdo con el proyecto y bajo las órdenes de la dirección facultativa.

Art. 5.º *Industriales colaboradores.*—A los efectos de la presente Ley, es industrial colaborador de un constructor la persona física o jurídica, debidamente habilitada, que asuma la realización de una parte específica y detallada del proceso constructivo de acuerdo con el proyecto y bajo las órdenes de la dirección facultativa de la edificación y bajo la coordinación del constructor.

TITULO I

Ubicación y construcción de las viviendas

CAPITULO PRIMERO

De los contornos de las viviendas

Art. 6.º *Ubicación.*—1. La ubicación de las viviendas se hará de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, con las determinaciones del planeamiento urbanístico y con la normativa y las ordenanzas vigentes sobre el uso del suelo y la edificación y conforme a las correspondientes licencias o autorizaciones administrativas que sean exigibles.

2. Las viviendas no pueden situarse en lugares expuestos a acciones devastadoras, insalubres, molestas, nocivas o peligrosas que generen o puedan generar tanto los agentes naturales como las instalaciones existentes y las actividades que allí se realicen, salvo que se adopten las medidas correctoras o protectoras adecuadas.

Art. 7.º *Determinaciones del planeamiento.*—1. El suelo que el planeamiento urbanístico califique para usos residenciales debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Permitir la ubicación de viviendas cuyo consumo energético y mantenimiento no conlleven gastos desproporcionados en un sistema de construcción normal en relación con cada zona climática.

b) Estar protegido de acciones devastadoras, insalubres, nocivas, molestas o peligrosas, en los términos que determina el artículo 6.

2. En la documentación del planeamiento se constatará la existencia de los focos de riesgo, bien sean naturales o bien sean instalaciones o usos preexistentes y se especificarán las medidas sustitutorias o correctoras oportunas y las obras de infraestructura urbanizadora que es preciso ejecutar para que el suelo calificado para uso residencial alcance los requisitos que establece el presente artículo.

3. Las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento cuyas determinaciones afecten a zonas residenciales asegurarán el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes mientras este uso no llegue a ser incompatible con el desarrollo y la aplicación de las nuevas determinaciones.

Art. 8.º *Medidas administrativas.*-1. La Administración competente, de acuerdo con la normativa específica aplicable en cada caso, puede ordenar, a cargo de los agentes causantes, las medidas adecuadas para impedir o corregir los defectos nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que perjudiquen a las viviendas.

2. Igualmente, la Administración competente en cada caso promoverá la ejecución de las obras de infraestructura que sean necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, previa tramitación de los proyectos oportunos.

3. En la implantación y la construcción de infraestructuras públicas en el territorio, la Administración competente tomará las medidas adecuadas, de conformidad con la correspondiente declaración de impacto ambiental, para no disminuir el nivel de habitabilidad de las viviendas que se establezca por reglamento.

CAPITULO II

De los requisitos para la construcción de las viviendas

Art. 9.º *Disposiciones generales.*-1. La nueva construcción o la rehabilitación de una vivienda se hará en armonía con el medio urbano o natural, de acuerdo con las licencias o las autorizaciones administrativas otorgadas y cumpliendo las normas técnicas, las administrativas y todas las demás que regulan la edificación y la habitabilidad.

2. No pueden iniciarse las obras de construcción si no se han presentado previamente al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de carácter ejecutivo para la edificación, el proyecto de seguridad, si es necesario y el programa de control de calidad y si no se ha realizado el nombramiento de la dirección facultativa de la obra.

3. En la memoria del proyecto de obras de nueva planta o de creación de nuevas viviendas por conversión de edificaciones existentes y en la correspondiente licencia de obras, se harán constar el número de viviendas y la superficie útil de cada una de ellas.

4. El proyecto constructivo de la vivienda contendrá, tanto de forma gráfica como escrita, toda la documentación que permita interpretar correctamente su definición, con especial referencia a los aspectos tecnológicos, económicos, de calidad y legales que sean de aplicación.

5. El proyecto de ejecución final recogerá con exactitud la totalidad de las obras realizadas, así como las diferencias respecto al proyecto inicial.

Art. 10. *Condiciones de capacidad y habilitación.*-1. Todos los agentes que intervienen en la construcción de viviendas cumplirán las condiciones de capacidad y habilitación que les sean exigibles por reglamento.

2. El proyecto y la dirección de la construcción de las viviendas serán realizados por técnicos competentes, de acuerdo con la normativa específica que sea aplicable. En la construcción de viviendas de nueva planta o la realización de obras de rehabilitación que conlleven alteración de la configuración arquitectónica del edificio, es precisa la redacción de un proyecto arquitectónico.

3. Se determinará por reglamento qué obras conllevan la alteración de la configuración arquitectónica del edificio.

Art. 11. *Calidad de la vivienda.*-En el proceso de construcción de las viviendas, el técnico competente velará para que se cumplan las exigencias de calidad que sean establecidas por la legislación vigente y se realizarán los controles de calidad referentes a la recepción y la idoneidad de los materiales y a la ejecución y la seguridad de las obras y cualquier otro que sea exigible con carácter preceptivo.

Art. 12. *Licencia de primera ocupación.*-La licencia de primera ocupación o utilización de las viviendas preceptuada por la legislación urbanística acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación es competencia municipal y para obtenerla se precisa la presentación de la documentación técnica relativa al mantenimiento y la conservación de la vivienda.

Art. 13. *Requisitos de construcción y habitabilidad.*-1. La cédula de habitabilidad, o el certificado de calificación definitiva de las viviendas de protección oficial, acreditan que una vivienda cumple los

requisitos de habitabilidad y solidez que se fijan por reglamento y tiene aptitud para ser destinada a residencia humana. Para poder ocupar una vivienda, es precisa la previa obtención de la cédula de habitabilidad.

2. Las ocupaciones de viviendas posteriores a la primera requieren también la correspondiente cédula de habitabilidad.

3. Por reglamento se determinarán la duración y las condiciones de renovación de la cédula de habitabilidad.

Art. 14. *Garantías para la inscripción.*-1. La descripción del inmueble en las escrituras públicas de declaración de nueva obra y de división horizontal se ajustará a los datos de la licencia.

2. Los notarios y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de nueva obra y de división horizontal, que se acompañe la licencia de edificación y una certificación emitida por el técnico competente acreditativa de la finalización de la obra, conforme al proyecto constructivo y las modificaciones del mismo debidamente aprobadas.

Tanto la licencia como las certificaciones antes citadas serán testimonias en las escrituras correspondientes.

3. La declaración de modificación de la nueva obra cumplirá los requisitos que exige el apartado 2.

TITULO II

La transmisión de la vivienda

CAPITULO PRIMERO

De las garantías

Art. 15. *Garantías.*-1. Los promotores, en su calidad de vendedores de viviendas de nueva construcción o resultantes de obras de gran rehabilitación, antes de enajenarlas otorgarán una garantía suficiente a favor de los adquirentes que cubra la reparación de los defectos de la construcción y de los daños que de ellos se deriven directamente sobre la vivienda, sin perjuicio de lo que establece la legislación civil en esta materia.

2. El promotor o el garante pueden repetir contra constructores, técnicos responsables, fabricantes, industriales y otros agentes que intervengan en la construcción, de acuerdo con las disposiciones legales o las obligaciones contractuales.

3. Los tipos de garantías, los plazos, las cuantías y los medios para reclamar su ejecución se establecerán por reglamento.

4. La garantía determinada en el presente artículo se mantendrá en vigor incluso en el caso de extinción de la personalidad del promotor.

5. Los notarios y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de transmisión de viviendas, que vaya acompañadas de testimonio de la carta de garantía.

CAPITULO II

De la publicidad, de la información y de la oferta

Art. 16. *Principios generales.*-La publicidad, la información y la oferta que se hagan por cualquier medio y la información que se dé en el marco de una actividad empresarial o profesional, referidas a la venta, el alquiler o cualquier otra cesión de viviendas a título oneroso, se ajustarán a los principios de veracidad y objetividad y no contendrán informaciones que induzcan o puedan inducir a confusión.

Art. 17. *Superficie.*-La superficie de una vivienda se referirá a la superficie útil, de acuerdo con los criterios de medición que se establezcan por las normas de habitabilidad.

Art. 18. *Oferta económica.*-1. Si se expresa el precio de venta de una vivienda, se especificarán los conceptos que incluye. Si no se especifican, se entiende que no están incluidos las tasas, los impuestos y los demás gastos que legalmente vayan a cargo del comprador.

2. Si se incluyen en la oferta económica pagos aplazados, se especificarán los intereses que se devenguen y la forma de aplicarlos, así como las garantías exigidas para asegurar el cobro de las cantidades aplazadas. Si no se indica la forma de aplicar los intereses, se entiende que se abonarán únicamente sobre la cantidad pendiente y a su vencimiento.

Art. 19. *Información en la oferta para la venta.*-1. En la oferta de viviendas para la venta se facilitará suficiente información sobre sus condiciones esenciales, que se referirá a las características de dimensión y diseño, el nivel de calidad de la construcción, el grado de aislamiento térmico y acústico, la titularidad jurídica, las cargas y los gravámenes del inmueble, las condiciones de uso, los servicios que existen al alcance de la vivienda, los gastos previsibles de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación de la oferta, los tributos que gravan la propiedad y el resto de la información que sea exigible.

2. La información a que se refiere el apartado 1 será complementada, en el caso de las viviendas de nueva construcción, con la información relativa a las licencias o a las autorizaciones administrativas, las fechas de la construcción y los datos de la garantía obligatoria, si se trata de viviendas terminadas. El futuro adquirente puede solicitar

al promotor la exhibición del proyecto técnico completo de carácter ejecutivo de la edificación.

Art. 20. *Información en la oferta para alquiler.*-1. En la oferta de viviendas en régimen de alquiler deben especificarse las características, los servicios y las instalaciones de que dispone y las condiciones de uso.

2. Se especificarán también la renta contractual, la fórmula de revisión, si procede, el plazo de vigencia del contrato y las cantidades repercutibles por los servicios de que dispone.

3. En cualquier caso, para ofrecer una vivienda en régimen de alquiler, debe disponerse de la cédula de habitabilidad.

CAPITULO III

De los requisitos previos para la venta de viviendas en proyecto o en construcción

Art. 21. *Requisitos.*-1. Para formalizar contratos de compraventa y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, en el marco de una actividad empresarial o profesional, han de concurrir los siguientes requisitos:

- Disponer de licencia de obras inmediatamente ejecutiva.
- Tener el título justificativo de la disponibilidad de los terrenos sobre los cuales se ha proyectado la vivienda.
- Haberse redactado el proyecto técnico completo de carácter ejecutivo de la edificación.
- Prever los plazos de finalización y entrega de las viviendas terminadas.
- Prever el régimen jurídico de la edificación proyectada, que incluirá los puntos siguientes:

Primero.-El régimen jurídico de protección al cual pretende acogerse la vivienda.

Segundo.-Las servidumbres, las cargas y los gravámenes que la afectan.

Tercero.-Las condiciones económico-financieras de la compraventa.

Cuarto.-Los coeficientes de participación de la vivienda en el inmueble, en su caso.

Quinto.-El proyecto de estatutos de la futura comunidad de propietarios o, si no ha sido elaborado, la consignación de qué falta.

2. El adquirente puede exigir la constancia en el contrato del cumplimiento de los requisitos a que se refiere el apartado 1.

3. En las promesas de venta y las opciones de compra se consignarán los requisitos pendientes en relación con lo dispuesto en el apartado 2.

Art. 22. *Anticipos.*-1. Los promotores que reciban cantidades a cuenta de los adquirentes se ajustarán a la normativa vigente sobre percepción de anticipos en la construcción y la venta de viviendas.

2. Las cantidades anticipadas por los adquirentes se depositarán en una entidad bancaria o caja de ahorros y se consignarán en una cuenta especial, separadas de cualquier otra clase de fondo del promotor, de la que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas.

3. Los anticipos serán garantizados por los promotores en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

CAPITULO IV

De los requisitos previos para la venta y el alquiler de las viviendas terminadas

Art. 23. *Enajenación de viviendas construidas.*-1. Son requisitos previos a la venta de una vivienda terminada, de nueva planta u obtenida por un proceso de gran rehabilitación, en el marco de una actividad empresarial o profesional:

- Haber sido otorgada suficiente garantía, de acuerdo con el artículo 15 de esta Ley.
- Disponer el edificio de la acometida general de los suministros previstos por red, de acuerdo con los correspondientes reglamentos y adecuada a los requerimientos de las diferentes viviendas.
- El cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras.
- Haber formalizado el correspondiente Libro del Edificio.
- Disponer de las autorizaciones administrativas y los documentos necesarios para la ocupación de la vivienda.
- Haber sido dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre las diferentes entidades registrales del inmueble.
- Disponer de una certificación entregada por técnicos competentes sobre la idoneidad de los materiales, de las soluciones constructivas utilizadas y de las redes de instalaciones de servicios, así como sobre la bondad de la ejecución y de la fecha de finalización de las obras.

2. Estos requisitos deben cumplirse también en el caso de compraventa de viviendas no terminadas, una vez finalizadas las obras y antes de entregadas al cesionario.

Art. 24. *Alquiler de viviendas.*-1. Son requisitos previos a la cesión de una vivienda en alquiler:

- Haber obtenido las autorizaciones preceptivas para la ocupación.
- Disponer el edificio de la acometida general de los suministros previstos por red.

2. En la celebración de los contratos de alquiler es obligatoria la exigencia y la prestación de una fianza, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, en el arrendamiento o el subarrendamiento total de viviendas, y a dos mensualidades, en el arrendamiento de viviendas amuebladas, que será depositada ante la Generalidad de Cataluña, en la forma que se establezca por Reglamento.

CAPITULO V

De la documentación

Art. 25. *Libro del Edificio.*-1. El Libro del Edificio es el documento que, ajustado al modelo y con las formalidades que se regulen por reglamento, recogerá los datos principales de la totalidad del edificio, esté o no destinado a vivienda, entre los cuales se incluirán:

- Los datos de identificación y de construcción del edificio con plano a escala del emplazamiento en relación con las calles o los elementos inmediatos y una fotografía de la fachada principal.
- Los datos de identificación del promotor, del constructor y de los técnicos que intervienen en el proyecto y en la dirección de la obra.
- Las garantías de que disfruta el edificio.
- El régimen jurídico del edificio, que concretará:

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

Segundo.-Las cargas reales existentes en el momento de la venta.

Tercero.-En el caso de propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad, si existen, o la consignación de que faltan.

- El documento de las especificaciones técnicas del edificio (DET), firmado por un técnico competente, que incluirá como mínimo los puntos siguientes:

Primero.-Los planos a escala de las plantas, los alzados y las secciones del edificio, que deben corresponderse con los del proyecto de ejecución final.

Segundo.-El esquema detallado de las redes de instalaciones y de los sistemas de seguridad existentes, tanto los correspondientes a cada vivienda como los comunitarios.

Tercero.-La descripción de los principales materiales y soluciones utilizados en la construcción.

Cuarto.-Las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes de la edificación.

2. El promotor entregará el Libro del Edificio al adquirente y, en su caso, a la comunidad de propietarios que se constituya.

3. El propietario o los propietarios consignarán en el Libro del Edificio las tareas de mantenimiento que se lleven a cabo en el edificio, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se realicen.

Art. 26. *Enajenación de nuevos edificios.*-El adquirente de una vivienda de nueva construcción u obtenida por un proceso de gran rehabilitación tiene derecho a que le sea entregada en el momento de la firma del contrato de compraventa, o, en todo caso, con carácter previo a la entrega de la vivienda, la siguiente documentación:

- La cédula de habitabilidad o la cédula de calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.
- Los estatutos y las normas de la comunidad de propietarios, si existen, en el caso de que la propiedad esté dividida horizontalmente, y un extracto de las cuentas correspondientes a la vivienda que acredite que se halla al corriente de pago de los gastos comunitarios.
- Un plano de planta, a escala 1/50, de la vivienda, con el trazado de las redes eléctrica, de agua, de climatización, de comunicaciones y de otros servicios, en caso de que existan, y de los servicios de seguridad de que disponga el edificio.
- La descripción de los materiales empleados en la construcción, especialmente de aquellos a los cuales el usuario no tiene acceso directo, con una referencia clara a los aislamientos térmicos y acústicos.
- La lista detallada de los técnicos, los constructores y los industriales que han intervenido en el proyecto, la dirección y la ejecución de la edificación.
- Las garantías de la vivienda y de sus elementos, con especificación del garante, el titular de la garantía, los derechos del titular y el plazo de duración.
- La documentación relativa a la hipoteca, si hubiere alguna constituida.
- La lista de las compañías suministradoras de servicios de la vivienda, con indicación de su domicilio, a los efectos de contratación, y los boletines correspondientes para llevarlas a cabo.

Art. 27. *Transmisiones ulteriores.*-1. Si se trata de segundas o ulteriores transmisiones de viviendas, el adquirente tiene derecho a que se le entregue la documentación indicada en las letras a), b), c), -salvo

en lo referente al trazado de las redes y de los servicios de seguridad-f), g) y h) del artículo 26.

2. Las personas físicas o jurídicas que en el marco de su actividad empresarial intervienen en las transmisiones de viviendas velarán para que se ponga a disposición del adquirente la documentación a que se refiere el apartado 1, y a este fin informarán a las partes de esta prescripción legal.

Art. 28. *Cesión de uso.*-Al formalizarse el contrato de cesión de uso de una vivienda, el propietario facilitará al cesionario los siguientes datos y documentos:

- Los que sean exigibles administrativamente para que la vivienda pueda ser ocupada.
- El reglamento de la comunidad, si existe, en el caso de que la propiedad del edificio esté dividida horizontalmente.
- La lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento va a cargo del cesionario, en su caso.
- La descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil.
- Instrucciones sobre el uso y la conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o de conocimiento especial, y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Duración del contrato, con identificación del régimen de preaviso de la extinción.
- El precio total de la renta de la vivienda, con desglose y detalle de los servicios accesorios y de la forma de pago de cada uno de ellos, identificando la periodicidad de la liquidación.
- Indicación de las direcciones completas del administrador, así como las del administrador de la comunidad de propietarios, en su caso.

Art. 29. *Disposición común.*-En todos los contratos de enajenación establecidos en los artículos anteriores, la elección de notario para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública se pactará de común acuerdo entre el adquirente de la vivienda y el vendedor. El Notario que autorice el otorgamiento dará fe de este acuerdo.

TITULO III

El uso, la conservación y la rehabilitación y adaptación de la vivienda

CAPITULO PRIMERO

Del uso y de la conservación de la vivienda

Art. 30. *Conservación y uso.*-1. Los propietarios y los usuarios de las viviendas están obligados a utilizarlas y conservarlas de acuerdo con su destino. En cualquier caso, debe garantizarse el mantenimiento del nivel de habitabilidad, sin incidir negativamente en el de las viviendas de su entorno, y con respeto de las instrucciones contenidas en el documento de especificaciones técnicas del edificio, si éste es preceptivo.

2. Los propietarios velarán por la conservación de las condiciones de seguridad de sus viviendas.

3. El propietario de la vivienda la asegurará, como mínimo, por los riesgos que se deriven de causas fortuitas, de fuerza mayor y de daños contra terceros.

4. La Administración velará, en la forma que sea establecida por reglamento, por el cumplimiento de estos deberes. El incumplimiento dará lugar a las órdenes de ejecución necesarias para la corrección de las deficiencias existentes, con aplicación de las medidas coercitivas y de ejecución subsidiaria establecidas por la Ley.

CAPITULO II

De la rehabilitación de la vivienda

Art. 31. *Rehabilitación.*-1. Se entiende por rehabilitación de viviendas todas las actuaciones dirigidas a conseguir la adecuación o la mejora constructiva funcional o de habitabilidad de las edificaciones destinadas con carácter predominante a uso residencial.

2. Las obras de rehabilitación pueden abarcar tanto los elementos comunes de los edificios como los elementos privativos de las viviendas.

3. La promoción de obras de gran rehabilitación, entendiendo como tales las que sólo excluyan el derribo de las fachadas o constituyan una actuación global en todo el edificio para destinar a la promoción de venta o alquiler las viviendas resultantes, se equipara a la promoción de obras de nueva construcción a los efectos de la aplicación de los preceptos del título segundo de la presente Ley.

4. Las obras de rehabilitación preservarán los valores de los edificios o los inmuebles que hayan sido declarados bienes de interés cultural o hayan sido incluidos en los catálogos municipales de edificios de valor histórico-artístico.

Art. 32. *Obras de rehabilitación.*-Los propietarios y los usuarios de las viviendas podrán convenir libremente la realización de obras de rehabilitación, en el marco de la normativa vigente, así como la repercusión del coste de las obras.

Art. 33. *Autorización de obras de rehabilitación.*-1. En defecto de acuerdo entre propietario y usuario que disfrute de un título justificativo de la ocupación, la Administración podrá autorizar la ejecución, con los efectos que determina la legislación civil aplicable según quien las haya sufragado como peticionario autorizado, de las obras de rehabilitación necesarias para conseguir las condiciones mínimas de habitabilidad que se determinen por reglamento.

2. Para instar el procedimiento a que se refiere el apartado 1, el propietario o el usuario justificarán, mediante certificación expedida por un técnico competente, que las obras que deben realizarse se ajustan a los fines de habitabilidad a que se refiere el presente artículo y el coste estimado y los plazos de ejecución de las obras. Es preceptiva, en cualquier caso, la audiencia de los demás interesados.

3. Las autorizaciones serán acordadas por la Administración, en la forma que se determine por reglamento.

4. El otorgamiento de las autorizaciones administrativas de rehabilitación no dispensa de la obtención de las licencias preceptivas, en cada caso.

Art. 34. *Ordenes de ejecución.*-Lo dispuesto en el artículo 33, se entiende sin perjuicio del régimen de órdenes de ejecución establecido por la legislación urbanística, por las ordenanzas municipales y por el resto de normativa que sea aplicable.

CAPITULO III

De la adaptación especial de la vivienda

Art. 35. *Realización de obras de adaptación.*-Los propietarios y los usuarios podrán llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas o los elementos y los servicios comunes del edificio sean utilizables por las personas con movilidad reducida que deban vivir en ellas, siempre que dispongan, en su caso, de autorización de la comunidad o del propietario, respectivamente, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean preceptivas.

Art. 36. *Autorización administrativa.*-1. En el supuesto de que la comunidad o el propietario denieguen la autorización a que se refiere el artículo 35, ésta puede ser solicitada a la Administración que se determine por reglamento, cumplimentando los siguientes requisitos:

- Acreditar la situación de movilidad reducida y acreditar que la vivienda no es practicable o accesible para quien reside o debe residir en ella de forma habitual y permanente.
- Presentar una descripción detallada de las obras que deben realizarse, acreditativa de que no son de entidad desproporcionada a la causa.

2. Para el otorgamiento o la denegación de la autorización administrativa solicitada, debe tenerse en cuenta la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y de fomento de la accesibilidad de la edificación, así como la proporcionalidad entre las obras y la causa que las motiva.

TITULO IV

Fomento público de la vivienda

CAPITULO PRIMERO

Principios generales

Art. 37. *Medidas de fomento.*-1. La Generalidad, los entes locales y las otras entidades públicas competentes establecerán medidas de fomento para facilitar a los ciudadanos el ejercicio del derecho constitucional de disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, en particular:

- Facilitarán el acceso a la vivienda de las personas o los grupos en situación de específica dificultad.
- Mejorarán la calidad de las viviendas y de su entorno.
- Adecuarán el coste de las viviendas a la capacidad de renta de las unidades familiares.

2. Son medidas de fomento para la consecución de las finalidades enunciadas en el apartado 1:

- La promoción pública de suelo urbanizado para usos residenciales.
- La promoción pública de viviendas.
- El otorgamiento de beneficios y ayudas económicas para la urbanización, la construcción, la adquisición y el uso, la rehabilitación y las adaptaciones especiales de viviendas.

Art. 38. *Consejo Asesor de la Vivienda de Cataluña.*-El Consejo Asesor de la Vivienda de Cataluña es el organismo de carácter consultivo y asesor de la Generalidad de Cataluña en materia de vivienda, adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, al cual corresponde:

- a) Informar sobre los planes de vivienda elaborados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
- b) Formular propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.
- c) Elaborar los informes y los dictámenes que le solicite el Consejo de Política Territorial y Obras Públicas.
- d) Cualquier otra función que le sea atribuida por la legislación vigente en materia de vivienda.

Art. 39. *Composición.*—Componen el Consejo Asesor de la Vivienda de Cataluña: El Presidente, que es el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas; el Vicepresidente, que es el Director general de Arquitectura y Vivienda, y los vocales siguientes:

- a) El Director general de Urbanismo.
- b) El Director general de Servicios Comunitarios.
- c) El Gerente del Instituto Catalán del Suelo.
- d) El Consejero delegado de ADIGSA.
- e) Un representante por cada uno de los Departamentos de Economía y Finanzas; de Comercio, Consumo y Turismo; de Industria y Energía, y de Medio Ambiente, con categoría de Director general o similar.
- f) Cuatro representantes de los municipios de Cataluña, designados por las entidades representativas de los mismos.
- g) Dos representantes de las asociaciones empresariales vinculadas al sector de la construcción.
- h) Un representante del colegio profesional de arquitectos y uno de los colegios profesionales de aparejadores y arquitectos técnicos.
- i) Un representante de las asociaciones de defensa de los consumidores y usuarios.
- j) El Secretario del Consejo, que es nombrado por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

Art. 40. *Periodicidad de las reuniones.*—El Consejo Asesor de la Vivienda de Cataluña se reúne ordinariamente como mínimo dos veces al año, y con carácter extraordinario cuando lo determine su Presidente por decisión propia o a petición de un tercio de los miembros del Consejo.

CAPITULO II

De la promoción pública de suelo

Art. 41. *Objeto.*—1. La promoción pública de suelo residencial tiene por objeto la adquisición y la preparación del suelo para la ulterior promoción pública de viviendas o bien para ofrecerlo al mercado inmobiliario como base para la construcción de viviendas por promotores privados, con repercusiones no especulativas para sus ulteriores adquirentes, de acuerdo con las determinaciones que se establezcan por reglamento a fin de garantizar el equilibrio de los precios del mercado de la vivienda y fomentar el acceso a la vivienda sobre todo de las unidades familiares con rentas medias y bajas.

2. El suelo también puede transmitirse a otras entidades públicas competentes, a título oneroso o gratuito, en función de las finalidades que pretendan alcanzarse.

Art. 42. *Promoción de suelo de la Generalidad.*—La promoción pública de suelo residencial por parte de la Generalidad de Cataluña se realiza a través del Instituto Catalán del Suelo bien directamente o bien mediante los convenios o las fórmulas asociativas previstas en la Ley de creación, contando con la colaboración del correspondiente ayuntamiento.

CAPITULO III

De la promoción pública de viviendas

Art. 43. *Objeto.*—La promoción pública de viviendas es la promoción que llevan a cabo sin ánimo de lucro la Generalidad de Cataluña, los entes locales y las demás entidades públicas competentes, con cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) Permitir el acceso a una vivienda a aquellos sectores de la población que tengan una dificultad especial para acceder al mercado inmobiliario o a grupos de población de características o circunstancias específicas.
- b) Facilitar las actuaciones de tipo urbanístico o de obras públicas.
- c) Contribuir a diversificar la oferta de viviendas y a paliar sus déficit.
- d) Romper situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda de viviendas y falta de oferta.

Art. 44. *Modalidades.*—La promoción pública de viviendas puede llevarse a cabo mediante:

- a) La construcción directa o la adquisición de viviendas de nueva construcción.
- b) La adquisición de viviendas usadas.
- c) La rehabilitación de viviendas.

Art. 45. *Programas de promoción de vivienda.*—1. La Comisión de Programación, que será regulada por reglamento y estará integrada por representantes de la Generalidad y de los entes locales, elaborará una planificación cuatrienal y fijará la programación anual de viviendas de promoción pública, teniendo en cuenta las propuestas efectuadas por los entes públicos territoriales, los resultados de la aplicación del programa anual y las finalidades enunciadas en el artículo 43.

2. Los programas que sean aprobados por la Comisión de Programación para la promoción pública de viviendas llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos que determina la Ley de Expropiación Forzosa.

3. En la programación anual de construcción y adjudicación de viviendas de promoción pública se reservará un porcentaje del volumen total para destinarlo a satisfacer la demanda de las personas con movilidad reducida, de acuerdo con la normativa reguladora específica.

4. La Comisión de Programación determinará las diferentes modalidades de financiación que se aplicarán a cada una de las modalidades que establece el artículo 44.

5. La Comisión de Programación elaborará las propuestas de otorgamiento de los beneficios y ayudas previstos en la presente Ley para los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública.

Art. 46. *Promoción de vivienda por la Generalidad.*—La promoción pública de la Generalidad puede efectuarse:

- a) A través del Instituto Catalán del Suelo y de las empresas públicas de la Generalidad que tengan competencias en materia de vivienda.
- b) Celebrando convenios con entes públicos territoriales, directamente o a través de sus órganos de gestión, para la construcción, la rehabilitación o la adquisición de viviendas.
- c) Celebrando convenios con cooperativas y otras entidades que promuevan proyectos que se adapten a las finalidades de la programación.

Art. 47. *Modalidades de cesión.*—1. Las viviendas de promoción pública de la Generalidad pueden sujetarse a cualquiera de los siguientes regímenes jurídicos:

- a) Enajenación.
- b) Cesión en régimen de alquiler.
- c) Otras formas de cesión de uso de las viviendas que se establezcan excepcionalmente.

2. Estas viviendas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios.

3. La adjudicación en régimen de alquiler es la modalidad preferente para las familias que no pueden acreditar ingresos suficientes para adquirir una vivienda en régimen de propiedad.

4. Los contratos de alquiler tienen carácter temporal. Las condiciones del contrato y los requisitos de la novación o la renovación del mismo serán fijados a través del despliegue normativo.

5. Los beneficios y las ayudas económicas en estas modalidades son siempre personalizadas.

Art. 48. *Adjudicación de viviendas.*—Se fijarán por reglamento los criterios objetivos y el procedimiento para la adjudicación de las viviendas de promoción pública de acuerdo con la finalidad de la promoción.

CAPITULO IV

De los beneficios y ayudas económicas a la vivienda

Art. 49. *Modalidades.*—1. El Gobierno de la Generalidad y demás entes públicos territoriales, en el marco de sus competencias, a fin de compatibilizar sus actuaciones, pueden otorgar coordinadamente beneficios y ayudas económicas para la consecución de las finalidades previstas en la presente ley.

2. Los beneficios y ayudas económicas pueden consistir en:

- a) Prestamos con intereses reducidos.
- b) Anticipos sin interés.
- c) Subvenciones o primas a fondo perdido.
- d) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- e) Otras ayudas.

CAPITULO V

De los derechos de la Administración en la transmisión de viviendas de protección oficial

Art. 50. *De los derechos de opción de compra, tanteo y retracto.*—1. La administración de la Generalidad puede usar del derecho de opción de compra en las primeras transmisiones, y de los derechos de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones, de las viviendas de protección oficial de promoción privada y de sus anexos, en la forma y en los supuestos determinados por reglamento.

2. Si se trata de viviendas de protección oficial de promoción pública, el ente público promotor puede usar de los derechos de tanteo y retracto.

Art. 51. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de opción de compra.*-Los promotores de viviendas de protección oficial de promoción privada, al solicitar la calificación provisional, presentarán la oferta económica, a fin de que, en el plazo de un mes desde la concesión de la calificación provisional, la Generalidad de Cataluña pueda ejercer el derecho de opción de compra. Si una vez transcurrido este plazo la opción de compra no ha sido ejercida, el promotor puede iniciar libremente la promoción de venta.

Art. 52. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.*-1. Los propietarios de viviendas de protección oficial comunicarán a la Administración de la Generalidad, o en su caso al ente público promotor, la decisión de enajenarlos, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de treinta días naturales a partir del siguiente al día en que se haya producido la notificación. Si una vez transcurrido este plazo no ha sido ejercido el tanteo, caduca este derecho y puede llevarse a cabo la transmisión proyectada, salvo que sea enervada por falta de alguno de los requisitos exigidos. Los notarios testificarán en las escrituras que autorizan dicha notificación.

2. Los efectos de la notificación a que se refiere el apartado 1 caducan a los cuatro meses desde que ésta se haya producido.

Art. 53. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.*-En caso de que el transmitente no haya notificado la transmisión, de que la notificación haya sido incompleta o defectuosa o de que la transmisión se haya producido antes de que haya caducado el derecho de tanteo, la Administración de la Generalidad, o, en su caso, el ente público promotor, puede ejercer el derecho de retracto en el plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la transmisión, que el adquirente debe realizar en cualquier caso, con indicación de las condiciones en que se ha efectuado, mediante entrega de copia de la escritura o el documento en que aquélla fue formalizada.

Art. 54. *Garantías de procedimiento.*-Las transmisiones de viviendas de protección oficial no pueden ser inscritas en el Registro de la Propiedad si no se acredita que han sido efectuadas las notificaciones que establecen los artículos anteriores.

Art. 55. *Precio de venta.*-En caso de que el precio de la compraventa sea superior al máximo establecido por la legislación de viviendas de protección oficial, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas se realiza por el precio máximo legalmente aplicable.

TITULO V

Régimen disciplinario

CAPITULO PRIMERO

De las infracciones

Art. 56. *Tipificación.*-1. Son infracciones en materia de vivienda todas las conductas tipificadas como tales en la presente Ley y en las normas reglamentarias que se dicten para su desarrollo.

2. Las infracciones en materia de vivienda pueden ser muy graves, graves o leves.

Art. 57. *Infracciones muy graves.*-Son infracciones muy graves las siguientes:

1. En materia del emplazamiento y del entorno de las viviendas, el incumplimiento de las resoluciones para la supresión o la corrección de los focos de producción de efectos nocivos, molestos, insalubres y peligrosos que perjudiquen el nivel de habitabilidad de las viviendas.

2. En materia de construcción de viviendas:

a) La vulneración de las normas de habitabilidad.
b) La vulneración de las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios y de las demás normas técnicas de obligado cumplimiento.

c) La omisión de los preceptivos controles de calidad.

3. En materia de garantías, el incumplimiento de la obligación de constituir las garantías que establece el artículo 15.

4. En materia de fomento público de la vivienda:

a) Falsar los datos exigidos para acceder a una vivienda de promoción pública o bien para obtener los beneficios y ayudas establecidas.

b) No destinar las viviendas de promoción pública a domicilio habitual y permanente del adjudicatario o destinarlas a otros usos sin disponer de autorización.

c) Destinar los préstamos, subvenciones y demás ayudas a finalidades diferentes de las que han motivado su otorgamiento.

d) Dar un destino inadecuado al suelo urbanizado facilitado por la Administración pública.

Art. 58. *Infracciones graves.*-Son infracciones graves las siguientes:

1. En materia del emplazamiento y del entorno de las viviendas, el incumplimiento de las resoluciones sobre realización de obras de infraestructura para conseguir o mejorar las condiciones de habitabilidad.

2. En materia de construcción de viviendas, el incumplimiento de los requisitos previos para poder iniciar las obras de construcción.

3. En materia de publicidad para la venta o el alquiler de viviendas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad y la inducción a confusión.

4. En materia de requisitos para la compraventa y el alquiler:

a) El alquiler de viviendas que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.

b) La falta de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o el alquiler de viviendas.

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

d) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o el alquiler de una vivienda en proyecto, en construcción o acabada.

5. En materia de habitabilidad y de uso de viviendas:

a) La ejecución de obras o la realización de actividades que provoquen la pérdida del nivel de habitabilidad de la vivienda o de las viviendas colindantes.

b) La falta del depósito y constitución de la correspondiente fianza.

c) El suministro de los servicios de agua, gas y electricidad a viviendas que no tengan la preceptiva cédula de habitabilidad.

6. En materia de promoción pública de viviendas:

a) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos.

b) El hecho de no desocupar las viviendas de promoción pública cuando corresponda.

c) El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas de promoción pública.

d) La falta de contratación de los seguros obligatorios.

e) La realización de obras sin la previa autorización del organismo calificador.

7. El incumplimiento de las órdenes de ejecución adoptadas por la administración competente.

8. La obstrucción o la negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección.

Art. 59. *Infracciones leves.*-Son infracciones leves las siguientes:

1. En materia de requisitos para la compraventa y el alquiler, la falta de entrega a los adquirentes o a los inquilinos de la correspondiente documentación.

2. En materia de posesión y uso de la vivienda, el incumplimiento de la obligación de formalizar datos obligatorios en el Libro del Edificio.

3. El incumplimiento de la obligación de hacer constar el número de cédula de habitabilidad en los contratos de compraventa y de arrendamiento de las viviendas y en los de suministro de los servicios de agua, gas y electricidad.

Art. 60. *Régimen de defensa del consumidor.*-El incumplimiento de lo dispuesto en los capítulos I, II, III y IV del título segundo de la presente Ley por empresarios o profesionales constituye una infracción administrativa de la disciplina del mercado y de defensa de los consumidores y de los usuarios regulada por la Ley 1/1990, de 8 de enero.

Art. 61. *Calificación de infracciones.*-1. La Administración calificará las infracciones administrativas en un expediente administrativo instruido a tal efecto, de conformidad con lo que establecen las normas de procedimiento.

2. Son circunstancias que pueden agravar o atenuar la responsabilidad de los infractores:

a) La trascendencia de la infracción en cuanto a la seguridad de las viviendas, la salud de los usuarios o la magnitud del riesgo creado para la seguridad y salubridad de las viviendas.

b) Los beneficios económicos obtenidos a consecuencia de la infracción.

c) La repercusión social de los hechos.

d) El grado de intencionalidad del infractor.

e) Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.

f) La reincidencia en la infracción.

g) La generalización de la infracción.

CAPITULO II

De las medidas administrativas de protección y sanción

Art. 62. *Principios generales.*-1. Las infracciones tipificadas por la presente Ley pueden dar lugar a la adopción de todas las medidas siguientes o de algunas de ellas:

- La imposición de sanciones a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o civil en que hayan podido incurrir.
- El resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.
- Las que sean necesarias para restablecer la situación de salubridad, seguridad e higiene de la vivienda y acordar su ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

Art. 63. *Instrucción de causa penal.*-1. La instrucción de causa penal ante los Tribunales de Justicia suspende la tramitación del expediente administrativo que se haya incoado por los mismos hechos en cuanto a la sanción y, en su caso, suspende la eficacia de los actos administrativos de imposición de la misma.

2. Asimismo, si de la instrucción de un expediente sancionador se deducen indicios de la existencia de un delito o falta, el órgano que instruye el expediente debe ponerlo en conocimiento de los Tribunales de Justicia, al efecto de exigir al infractor las responsabilidades penales en que haya podido incurrir.

Art. 64. *Medidas cautelares.*-1. La autoridad o el órgano competente de la Generalidad o del ente local puede acordar, previo requerimiento al promotor, la suspensión de las obras de edificación que se realicen incumpliendo la normativa sobre materiales de la construcción y sobre instalaciones que sea de obligado cumplimiento o que impliquen la utilización de materiales y productos que infrinjan disposiciones sobre la salud y la seguridad de los usuarios. Asimismo, podrá acordar la retirada de los materiales o la maquinaria utilizados, con los gastos de transporte y custodia a cargo del infractor, y cualquier otra medida cautelar que estime adecuada para asegurar la efectividad de la suspensión.

2. La suspensión de obras conlleva la interrupción parcial o total de las obras y es acordada si, una vez transcurrido, en su caso, el plazo otorgado en el requerimiento al promotor para que cumpla la normativa sobre materiales e instalaciones, éste no lo ha hecho.

3. La situación de suspensión esalzada cuando se garantiza, en la forma que se establezca por reglamento, el cumplimiento de la normativa que motivó la suspensión.

Art. 65. *Graduación de las multas.*-1. Las infracciones a que se refiere la presente Ley dan lugar a la imposición de las multas siguientes:

- Para las infracciones leves, de hasta 1.000.000 de pesetas.
- Para las infracciones graves, de hasta 15.000.000 de pesetas.
- Para las infracciones muy graves, de hasta 100.000.000 de pesetas.

2. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, ésta puede ser incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

3. Las cuantías fijadas en el apartado 1 pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno de la Generalidad.

Art. 66. *Expropiación, desahucio y pérdida del derecho de uso.*-La comisión de infracciones muy graves y graves en materia de fomento público de viviendas podrá dar lugar, independientemente de las sanciones impuestas, a la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso, que serán ejecutados en los términos determinados por la legislación vigente.

Art. 67. *Revocación de la cédula de habitabilidad.*-La comisión de infracciones muy graves y graves en materia de habitabilidad puede dar lugar, independientemente de las sanciones impuestas, a la revocación de la cédula de habitabilidad, si la infracción ha motivado la pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad que se establezcan por reglamento.

Art. 68. *Medidas complementarias.*-1. El órgano sancionador, independientemente de las sanciones impuestas, puede proponer a la autoridad correspondiente, en el caso de infracciones muy graves, la suspensión o cancelación total o parcial de los beneficios y las ayudas económicas de que disfrute el infractor.

2. La Administración de la Generalidad puede acordar como medida accesoria la inhabilitación del infractor durante el plazo máximo de un año, para las infracciones graves, y de tres años, para las infracciones muy graves, para participar en promociones públicas de viviendas o en las actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas o participación de fondos públicos. Para acordar dicha medida, debe concederse audiencia previa al correspondiente colegio profesional u organismo representativo.

Art. 69. *Publicidad de las medidas administrativas.*-1. Las medidas administrativas que se adopten de conformidad con lo que establece el presente capítulo pueden ser objeto de anotación en el Libro del Edificio.

2. Asimismo, las resoluciones administrativas que impliquen suspensión de obras o ejecución subsidiaria pueden ser anotadas en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción de la finca, a efectos de publicidad y por un plazo máximo de cuatro años.

Art. 70. *Multas coercitivas.*-1. La Administración competente puede imponer multas coercitivas, con independencia de las sanciones que se impongan a los infractores, de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo, en el supuesto de incumplimiento del requerimiento de ejecución de los actos y resoluciones administrativos destinados al cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley.

2. La cuantía de cada una de las multas coercitivas puede alcanzar hasta el 20 por 100 de la sanción impuesta o, si se impone a los infractores la obligación de realizar obras, hasta el 20 por 100 del importe estimado de las mismas.

Art. 71. *Órganos competentes para la imposición de sanciones.*-

1. Los órganos competentes para la imposición de sanciones son:

- El Gobierno de la Generalidad, si la multa propuesta supera los 50.000.000 de pesetas.
- El Consejo competente en la materia, si la multa está comprendida entre 25.000.000 y 50.000.000 de pesetas, y para acordar la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso.
- El Director general competente, en el caso de multas comprendidas entre 2.500.000 y 25.000.000 de pesetas.
- El Jefe del Servicio competente, si se trata de multas de un importe no superior a 2.500.000 pesetas.

2. La competencia de los Ayuntamientos para imponer sanciones, de acuerdo con sus atribuciones, corresponde a los alcaldes, en las cuantías siguientes: en los municipios que no tengan más de 10.000 habitantes, 100.000 pesetas; en los que no tengan más de 50.000 habitantes, 500.000 pesetas; en los que no tengan más de 100.000 habitantes, 1.000.000 de pesetas; en los que no tengan más de 500.000 habitantes, 5.000.000 de pesetas; y en los que tengan más de 500.000 habitantes, 10.000.000 de pesetas.

3. Si la Administración actuante es una comarca, la competencia corresponde a su Presidente y la cantidad máxima de la multa a imponer se determina de acuerdo con lo que establece el apartado 2 para los alcaldes, pero considerando como número de habitantes los de la correspondiente comarca.

4. Si el tipo de sanción o el importe de la multa a imponer es superior a las que puede imponer el ente local, éste trasladará las actuaciones al órgano o autoridad competentes de la Generalidad de Cataluña, sin perjuicio de que el importe de la multa se asigne al ente local.

CAPITULO III

De los responsables y de la prescripción

Art. 72. *Responsables.*-1. Son responsables de las infracciones quienes por acción u omisión han participado en ellas, de acuerdo con lo siguiente:

- En materia del emplazamiento y del entorno de las viviendas, quienes resulten ser autores de las tipificadas por la presente Ley.
- En materia de construcción y de rehabilitación de viviendas, los promotores, propietarios, constructores, fabricantes de materiales, comercializadores, instaladores, industriales, facultativos y técnicos que intervengan en el proceso de edificación y rehabilitación, cada uno de ellos en el ámbito de su intervención.
- En materia de garantías y de publicidad para la venta o alquiler de viviendas y contratación, los promotores y sus agentes.
- En materia de habitabilidad y uso de viviendas, los propietarios, inquilinos o usuarios que promuevan o autoricen la comisión de la infracción y las compañías suministradoras de servicios que presten el suministro sin la preceptiva cédula de habitabilidad.
- En materia de fomento público de la vivienda, los adjudicatarios y ocupantes y beneficiarios de las ayudas económicas y de las otras medidas de fomento.
- En materia de conservación de las viviendas de promoción pública, los organismos gestores.

2. Si la infracción se imputa a una persona jurídica, pueden ser considerados también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación.

Art. 73. *Prescripción.*-1. Las infracciones administrativas prescriben en el transcurso de dos años, excepto la cesión de viviendas de promoción pública no autorizada, que prescribe a los cinco años.

2. El plazo de prescripción empieza a contar desde la fecha en que se ha cometido la infracción o, si ésta se ignora, desde el día en que se habría podido incoar el correspondiente expediente. Se entenderá que el expediente puede ser incoado desde que existan signos externos que pongan de manifiesto la infracción.

3. La incoación del expediente interrumpe el plazo de prescripción.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Las viviendas de protección oficial se rigen por su legislación específica y, en todo cuanto ésta no regule, por la presente Ley.

Segunda.-El Gobierno de la Generalidad puede atribuir o delegar a las comarcas competencias que le correspondan en virtud de la presente Ley.

DISPOSICION TRANSITORIA

1. Lo dispuesto en la presente Ley se aplicará a todos los edificios que obtengan el certificado de final de obra y habitabilidad o la cédula definitiva de vivienda de protección oficial después de la entrada en vigor de la Ley, aunque se hayan iniciado antes.

2. Lo dispuesto en el artículo 14 se aplicará a todas las escrituras de declaración de obra nueva autorizadas después de la entrada en vigor de la Ley, salvo las que hagan referencia a edificios que pueda acreditarse que han sido terminados cuatro años antes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a las determinaciones de la presente Ley.

Segunda.-Lo dispuesto en el título segundo de la presente Ley entrará en vigor cuatro meses después de su publicación.

Tercera.-El tipo de garantías, los plazos y las cuantías a que se refiere el artículo 15, serán fijados de acuerdo con lo que disponga la normativa comunitaria sobre la materia.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 29 de noviembre de 1991.

El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas,
JOAQUIM OLINS I AMAT

El Presidente,
JORDI PUJOL

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad» número 1.541 de 15 de enero de 1992)