

## BO PRINCIPADO DE ASTURIAS

10 Febrero 1995, núm. 33

## ASTURIAS

DECRETO 18 ENERO 1995, NUM. 6/1995

Consejería Infraestructuras y Vivienda

**VIVIENDAS. Régimen jurídico de la habitabilidad y 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 62/1994, de 28 de julio (LPAS 1994, 141), 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 34/1989, de 23 de febrero (LPAS, 1989, 37), 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 (RCL 1940, 2028 y NDL 21274 nota), se sujeta en cuanto a los trámites para su expedición a lo dispuesto por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero (RCL 1972, 415 y NDL 4876), siendo de gran importancia la Orden de 29 de febrero de 1944 (RCL 1944, 299 y NDL 30646), 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 (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), 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 (RCL 1978, 2836 y ApNDL 2875) y artículo 10.Uno.2 de la Ley Orgánica 1/1994, de 24 de marzo (LPAS 1994, 83), de reforma de los artículos 10, 11, 12, 13 y 18 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre (LPAS 1982, 41), 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:

## TITULO 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 62/1994, 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.

## TITULO 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 62/1994, 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.

### TITULO III

#### Procedimientos administrativos

##### CAPITULO 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 TV y FM 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 ha-

bitabilidad, a juicio de los Servicios Técnicos de la Consejería de Infraestructuras y Vivienda, ésta 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 posea.

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.

## CAPITULO 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 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.

## DISPOSICION DEROGATORIA

*Unica.*—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 nece-

sarias 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 «Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia».

## BO PRINCIPADO DE ASTURIAS

13 Febrero 1995, núm. 35

### ASTURIAS

RESOLUCION 17 ENERO 1995

Consejería Sanidad y Servicios Sociales

### HOSPITAL GENERAL DE ASTURIAS. Convenio con el Instituto Nacional de la Salud para gestión y administración por el INSALUD.

N. de R.—Esta disposición ha sido publicada en el «BOE» núm. 32, de 7 febrero 1995, página 3907 (RCL 1995, 384).

El BO no publica el Anexo mencionado en la disposición quinta del Convenio.

Habiéndose suscrito, con fecha 30 de diciembre de 1994, el Convenio entre el Servicio de Salud del Principado de Asturias y el Instituto Nacional de la Salud para la gestión y administración del Hospital General de Asturias por el INSALUD, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 8 en relación con el artículo 2.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia» de dicho Convenio, que figura como anexo a esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

### ANEXO

En Oviedo, a 30 de diciembre de 1994

Reunidos:

De una parte, la Ilma. Sra. ..., Directora General del Instituto Nacional de la Salud (INSALUD).

Y de la otra, el Sr. ..., Presidente del Consejo de Administración del Servicio de Salud del Principado de Asturias (SESPA),

ambos en virtud de la representación que por sus cargos ostentan

Manifiestan:

I. Que el 24 de octubre de 1994, el Ministerio de Sanidad y Consumo y el Principado de Asturias suscribieron, conforme lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 14/1986, de 25 de abril (RCL 1986, 1316), General de Sanidad, y en

la disposición transitoria tercera de la Ley 1/1992, de 2 de julio (LPAS 1992, 101), por la que se crea el Servicio de Salud del Principado de Asturias, un Convenio de colaboración y coordinación sanitaria entre ambas Administraciones constituyéndose, al efecto, un Comité Mixto de Coordinación de Salud y Asistencia Sanitaria, entre cuyos fines principales se encuentra el de fomentar la elaboración de planes y programas sanitarios y de actuaciones en áreas específicas como la atención especializada.

II. Que por otra, el artículo 4, apartado 3, de la ya mencionada Ley 1/1992, del Servicio de Salud del Principado de Asturias (SESPA), dispone que la gestión y administración de los centros, servicios y establecimientos del SESPA a que se refieren los epígrafes a) y b) del anterior apartado 2 del citado artículo, podrá ser realizada directamente por el Servicio de Salud del Principado o mediante el establecimiento de acuerdos, convenios, concertos o fórmulas de gestión integrada o compartida con entidades públicas.

III. Que el Hospital General de Asturias, propiedad de la Comunidad Autónoma, hoy adscrito al SESPA, ha venido prestando desde hace años, en virtud de distintos concertos y convenios suscritos con el Instituto Nacional de la Salud (INSALUD), asistencia sanitaria a los beneficiarios de la Seguridad Social, garantizando a éstos y a todo otro tipo de pacientes el acceso a las prestaciones sanitarias en condiciones de igualdad efectiva.

IV. Que en este contexto cobra importancia la conveniencia de integrar la gestión de los centros hospitalarios que se corresponden con el Hospital General de Asturias, el Hospital Covadonga y el Instituto Nacional de Silicosis, estos últimos pertenecientes a la Seguridad Social y como tales adscritos al INSALUD, para lograr uno de los objetivos prioritarios de la colaboración entre las Administraciones Sanitarias como es el de alcanzar la mejor y más eficiente utilización de los recursos hospitalarios disponibles en el territorio de la Comunidad.

Por todo ello y en la línea de colaboración entre las Administraciones sanitarias iniciada con la suscripción del Convenio de colaboración a que se ha hecho referencia, habiéndose notificado, por otra parte, a los representantes sindicales del personal del Hospital General de Asturias el contenido del presente acuerdo, y en el marco de lo establecido en la Ley General de Sanidad y en la Ley 1/1992 del Servicio de Salud del Principado de Asturias, ambas partes en la representación que ostentan del Servicio de Salud del Principado de Asturias y del Instituto Nacional de la Salud,

Acuerdan:

Suscribir un Convenio para la gestión y administración del Hospital General de Asturias por el INSALUD, cuyos fines principales son los siguientes:

1. Conseguir un funcionamiento integrado de los hospitales, mediante la constitución del Complejo Hospitalario que integran el Hospital General de Asturias, del SESPA, y los Hospitales Covadonga e Instituto Nacional de Silicosis, del INSALUD.

2. Procurar la máxima eficiencia de los recursos sanitarios destinados a la atención especializada en aquel ámbito territorial, mediante la integración de