

Ley 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda

BOPA 73, 29/03/1995

BOE 106, 04/05/1995

Preámbulo

El Estatuto de Autonomía para Asturias, aprobado por Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, establece en su artículo 10.1.2 la competencia exclusiva del Principado en materia de vivienda, en concordancia con la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española.

Al no haber aprobado hasta la fecha actual la Comunidad Autónoma su normativa propia y específica en materia sancionadora, se viene aplicando con carácter supletorio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.3 del Estatuto de Autonomía para Asturias, la legislación del Estado.

Teniendo en cuenta la dispersión de tal normativa estatal, así como su rango normativo, se hace necesario contar en el ámbito de la Comunidad Autónoma con una ley reguladora de las infracciones y sanciones en materia de vivienda, a fin de hacer efectivo el cumplimiento de los principios de legalidad y tipicidad de las infracciones administrativas recogidas en el artículo 25 de la Constitución y más recientemente en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente Ley recoge los señalados principios al tiempo que regula, de forma conjunta, las posibles infracciones, cualquiera que sea el régimen jurídico al que se encuentren sometidas las viviendas, y eleva las cuantías de las sanciones con la finalidad de proteger adecuadamente los intereses de los ciudadanos.

La Ley se estructura en dos títulos, el primero relativo a las disposiciones generales, y el segundo sobre infracciones y sanciones, que incluye, además la ejecución forzosa, la prescripción, el cómputo de plazos y el procedimiento.

TITULO PRIMERO. Disposiciones generales

Artículo 1. Sujetos responsables

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de infracción administrativa a que se refieren los artículos 4, 5 y 6 de la presente Ley, las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.
2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales, en las materias a que se refiere el artículo anterior, corresponda a varias personas físicas y jurídicas

conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

3. Igualmente, cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las mismas materias conlleve el deber de prevenir las infracciones administrativas cometidas por otros, responderán de forma solidaria las personas físicas y jurídicas sobre las que ese deber recaiga.

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

Artículo 2. Concurrencia de sanciones

No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho o fundamento.

TITULO II. Infracciones y sanciones

CAPITULO PRIMERO. Infracciones

Artículo 3. Clasificación

Las infracciones tipificadas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 4. Infracciones leves

Tendrán la calificación de infracciones leves:

- a) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el período de construcción, el cartel según modelo oficial indicativo de estar acogida la construcción al régimen de viviendas de protección oficial.
- b) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección oficial.
- c) No mantener aseguradas las viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de viviendas de protección oficial o a la financiación protegida.
- d) No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento las cláusulas establecidas al efecto por la Administración del Principado de Asturias, para las viviendas de protección oficial.
- e) No conservar a disposición de los inquilinos o propietarios la calificación definitiva de las viviendas de protección oficial.
- f) Ocupar viviendas de protección oficial antes de su calificación definitiva, sin la autorización expresa de la Administración del Principado de Asturias.
- g) Ocupar viviendas o contratar definitivamente los suministros de agua, gas o electricidad sin haber obtenido, previamente, la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial, en los términos establecidos en la normativa vigente en la

materia.¹

- h) No depositar la fianza reglamentaria en caso de cesión de las viviendas en régimen de arrendamiento.
- i) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración del Principado de Asturias.

Artículo 5. Infracciones graves

Tendrán la calificación de infracciones graves:

- a) El incumplimiento por parte del promotor de viviendas de protección oficial de la obligación de elevar los contratos a escritura pública en el plazo establecido por las disposiciones que rigen la materia.
- b) Falsear las condiciones familiares, de necesidad o económicas en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a las viviendas de protección oficial promovidas por el Principado de Asturias u otras entidades territoriales.
- c) Falsear en la declaración de la solicitud los requisitos exigidos para la obtención de la financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.
- d) Dedicar las viviendas de protección oficial a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas, establecido en la cédula de calificación definitiva.
- e) No destinar las viviendas de protección oficial a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada, sin causa justificada, durante un plazo superior a tres meses.
- f) La utilización simultánea de más de una vivienda de protección oficial, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente en la materia.
- g) La ejecución de obras en viviendas de protección oficial sin la previa autorización de la Administración del Principado de Asturias, que modifiquen el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables, durante el plazo de vigencia de la calificación provisional o definitiva.
- h) La prestación definitiva de suministro de agua, gas o electricidad sin haber obtenido la vivienda previamente la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, en el caso de vivienda de protección oficial, en los términos previstos en la normativa vigente en la materia, siendo responsables las empresas suministradoras.

Artículo 6. Infracciones muy graves

1. Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

- a) Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.
- b) Percibir sobrepago, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas de protección oficial, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación vigente aplicable.
- c) Percibir de los compradores o adquirentes de viviendas de protección oficial durante el período de construcción cantidades a cuenta del precio sin la autorización expresa por escrito de la Administración, o sin cumplir los requisitos legales.
- d) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección oficial sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración del Principado.
- e) La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o

¹ Véase D. [PRINCIPADO DE ASTURIAS] 6/1995, 18 enero, por el que se establece el régimen jurídico de la habitabilidad de las viviendas, tanto libres como de protección oficial, y los procedimientos administrativos relacionados con la misma («B.O.P.A.» 10 febrero).

habitabilidad solicitados, expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras de edificación de viviendas.²

f) La negligencia de promotores, constructores y facultativos durante la ejecución de las obras de edificación de viviendas de protección oficial, que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación de viviendas de protección oficial y se manifiesten durante los cinco años siguientes a la fecha de expedición de la cédula de calificación definitiva.

g) La omisión del visado por la Administración del Principado de Asturias de los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial.

h) La omisión en la publicidad de venta de las viviendas de protección oficial de los requisitos legalmente establecidos al efecto.

i) La transmisión de viviendas de protección oficial promovidas por las Administraciones Públicas, sin ánimo de lucro, dentro de los cinco años siguientes a la fecha del contrato de compraventa, sin la autorización administrativa correspondiente, y sin perjuicio del derecho al ejercicio de las acciones de tanteo o retracto convencional de la Administración vendedora.

j) El incumplimiento por razones imputables al beneficiario de las obligaciones asumidas como consecuencia de la concesión de cualquier subvención o ayuda pública en materia de vivienda.

2. Tendrán la calificación de infracciones muy graves aquellos casos en que los proyectos o la ejecución de obras de edificación de viviendas incumplan de forma sustancial las normas de seguridad, salubridad e higiene, así como aquellos casos en que incumplan de forma sustancial las normas de calidad y diseño haciendo que no reúnan las condiciones necesarias para la obtención de la calificación definitiva en las viviendas de protección oficial o de la cédula de habitabilidad en los restantes casos.

3. La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias en las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas que rigen en esta materia, tendrán el carácter de infracción muy grave cuando afecte de forma importante a las condiciones de vida de sus moradores o cuando se aprecie reiteración e incumplimiento de requerimiento para su realización formulado por la Administración competente. En los restantes casos tendrá la calificación de infracción grave.

CAPITULO II. Sanciones

Artículo 7. Multas y su graduación

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 4, 5 y 6 de la presente Ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías que podrán ser objeto de actualización mediante Decreto del Consejo de Gobierno:

a) Las infracciones leves con multa de 25.000 hasta 100.000 pesetas.

b) Las infracciones graves con multa de más de 100.000 pesetas hasta 500.000 pesetas.

c) Las infracciones muy graves con multa de más de 500.000 pesetas y hasta 5.000.000 de pesetas.

2. Cuando la infracción cometida sea la tipificada en el apartado b) del artículo 6 de la presente Ley, la cuantía de la sanción no ha de resultar inferior al quíntuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

² Véase D. [PRINCIPADO DE ASTURIAS] 6/1995, 18 enero, por el que se establece el régimen jurídico de la habitabilidad de las viviendas, tanto libres como de protección oficial, y los procedimientos administrativos relacionados con la misma («B.O.P.A.» 10 febrero).

3. En la graduación de la cuantía de la sanción, se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto obtenido, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por término de un año en más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme.

4. A los autores de infracciones graves y muy graves se podrán imponer además las sanciones siguientes:

- a) Descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios percibidos cuando se trate de infracciones al régimen de viviendas de protección oficial.
- b) Pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económica percibidas, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

Artículo 8. Reintegro de cantidades

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente Ley serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada por el mismo, así como con la indemnización por daños y perjuicios causados.

2. Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes, en las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrá imponerse, en su caso a los infractores, la obligación de reintegrar a los adquirentes, arrendatarios o cesionarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean aplicables y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado.

Artículo 9. Concurrencia de infracciones

1. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.

2. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 10. Competencias y procedimiento

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

- a) El Consejero competente en materia de vivienda, respecto de las infracciones muy graves.
- b) El Director regional correspondiente, respecto a las infracciones graves y leves.

2. En defecto de procedimiento específico, se estará al procedimiento sancionador general de la Administración del Principado de Asturias.

CAPITULO III. Ejecución forzosa

Artículo 11. Ejecución subsidiaria

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución subsidiario establecidas en la

legislación estatal sobre procedimiento administrativo común, sin perjuicio de lo dispuesto en este capítulo.

2. En este caso, la Administración del Principado de Asturias realizará el acto por sí o a través de las personas que determine, a costa del obligado.

3. El importe de los daños, gastos y perjuicios se exigirá mediante el apremio sobre el patrimonio de la persona o personas obligadas, de acuerdo con las normas reguladores del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

Artículo 12. Ejecución de obras

1. Cuando se trate de obras de nueva planta que resulten necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado, la no realización de las mismas dentro del plazo previsto podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria de las obras pendientes por parte de la Administración del Principado de Asturias, a costa del promotor o de la persona legalmente obligada, siempre que el interés social así lo requiera, previo apercibimiento a la parte interesada.

2. El precio de venta de estas viviendas, cuando esté legalmente fijado un máximo, en ningún caso será superior al que hubiese correspondido de haberse ejecutado las obras en el plazo previsto, siendo el coste de la diferencia de cuenta del obligado a la realización de las obras.

Artículo 13. Multas coercitivas

1. Cuando resulte imposible la ejecución subsidiaria por tratarse de actos personalísimos del sujeto obligado, o no siéndolo, éste se niegue a realizar o a mandar realizar a otro por su cuenta el acto impuesto por la Administración, se le podrán imponer multas coercitivas en la cuantía de 50.000 pesetas la primera, 100.000 pesetas la segunda, y de 200.000 pesetas las sucesivas, en tanto el infractor no subsane la causa que haya motivado la sanción.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

CAPITULO IV. Prescripción

Artículo 14. Plazos

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

a) Infracciones: Por faltas leves a los seis meses, por faltas graves a los dos años, y por faltas muy graves a los tres años.

b) Sanciones: Por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años, por infracciones muy graves a los tres años.

Artículo 15. Cómputo de plazos

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que fuesen cometidas, y para las sanciones comenzará desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

2. La prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento

del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción, si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor.

3. La prescripción de las sanciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado del procedimiento de ejecución, volviendo a reanudarse el plazo de prescripción si aquél permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

4. En el caso de infracciones por vicios o defectos de la construcción durante el período quincenal de garantía establecidos en el apartado f) del artículo 6 de la presente Ley, el plazo de prescripción no se extinguirá aunque sobrepase dicho período, siempre que resulte suficientemente probado que los hechos se manifestaron dentro del mismo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En los términos de lo dispuesto en la normativa general de aplicación a las viviendas de protección oficial y en las disposiciones reguladoras de las ayudas y medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma se regirán en su régimen sancionador por la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial promovidas al amparo del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

DISPOSICION FINAL

Se autoriza al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.