

Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge

(DOGC núm. 1541, de 15-01-1992)

[Modificada per:

- Llei 13/1996, de 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, (DOGC núm. 2238, de 02-08-1996)

- Llei 7/1998, de 8 de juny, de modificació de l'article 39 de la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge, (DOGC núm. 2663, de 18-06-1998).

- Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives (DOGC núm.3543A de 31-12-2001 Correcció d'errades al DOGC núm. 3556, de 18-01-2002).]

El President de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 33.2 de l'Estatut d'autonomia, promulgo la següent

LLEI

Totes les persones tenen constitucionalment reconegut el dret a un habitatge digne. L'exercici d'aquest dret motiva, a la majoria de les famílies, una de les despeses més importants al llarg de llur vida. Per tant, les administracions públiques tenen el deure de vetllar per la qualitat dels habitatges i per les condicions en les quals s'hi accedeix, dedicant una atenció especial a les formes d'accés de les famílies econòmicament menys dotades.

En bona part, la millora generalitzada de la qualitat de la vida passa per aconseguir uns habitatges emplaçats en indrets aptes per a l'ús residencial i edificats amb els requisits de construcció i d'habitabilitat.

Vetllar per la consecució d'aquestes finalitats és una clara competència de la Generalitat de Catalunya i dels ens locals.

D'altra banda, la normativa general de defensa del consumidor i de l'usuari imposa la necessària claredat informativa en l'arrendament i la transmissió d'habitatges.

El paper de l'Administració pública en matèria d'habitatge ha d'ésser, a més, actiu i protagonista, atès que li correspon d'impulsar el sector i de prendre

les mesures escaients per tal de fer efectiu l'exercici d'aquest dret.

Correspon finalment a l'Administració d'establir les mesures necessàries de protecció i sanció.

Amb aquest objectiu, la Llei es refereix al procés edificador des de la seva previsió en el planejament fins a la seva incorporació en el tràfic jurídic. La Llei defineix el promotor com a agent cabdal del procés de l'habitatge i reforça la necessitat de garantir una fórmula àgil per tal que el consumidor o l'usuari de l'habitatge siguin protegits envers els vicis i els defectes de la construcció.

La Llei vetlla perquè la informació referent a l'habitatge no comporti confusió ni engany per als destinataris i posa un èmfasi especial en els requisits previs dels diversos tipus de convenis translatius del domini o de l'ús dels habitatges, i en la documentació a lliurar als adquirents o cessionaris.

El Llibre de l'Edifici es perfila com el document bàsic per a la identificació dels edificis i el seguiment de la seva vida o desenvolupament. Un dels documents del Llibre de l'Edifici, el DET (Document d'Especificacions Tècniques) ha de donar les pautes per a l'ús i la conservació dels habitatges.

Perquè l'ús de l'habitatge sigui possible, ha de comptar amb unes acreditacions ja existents que la Llei afirma: per una banda, la cèdula d'habitabilitat, l'abast de la qual s'amplia als requisits de construcció, i, per una altra, la llicència de primera ocupació o utilització dona suport al compliment de les condicions posades a les llicències d'obres atorgades pe corporacions locals.

Les operacions físiques per a aconseguir l'actuació constructiva o funcional dels habitatges constitueixen la rehabilitació, referida també llur adaptació per a superar les barreres n'impedeixen un ús adequat per les persones amb mobilitat reduïda.

La Llei configura la intervenció administrativa com un títol per a poder procedir a la habilitació o l'adaptació, en defecte d'acord entre propietaris i usuaris, sense alterar les repercussions civils de les inversions necessàries.

La política d'habitatge de la Generalitat de Catalunya requereix l'establiment de tot un seguit de mesures per al foment públic de l'habitatge, política que s'haurà de coordinar amb actuacions dels ens locals en aquesta matèria

La Llei distingeix dos règims en la promoció pública d'habitatges, el que comporta la ulterior gestió pública i el de promoció per a l'alienació, a fi d'atendre tot el ventall de ciutadans que, d'una altra manera,

es veurien cada cop més lluny de fer efectiu llur dret a un habitatge digne i adequat.

Aquests règims no alteren les determinacions de la legislació estatal en aquest àmbit, ans complementen, i han de permetre la plena configuració de la política catalana en matèria d'habitatge.

Finalment, la Llei tipifica els diferents supòsits de vulneració de les prescripcions legals, seguint la sistemàtica de la seva pròpia estructura, i estableix les regles per a la qualificació de les infraccions, per a protegir la legalitat, i per sancionar els responsables.

La Llei, en definitiva, dissenya les bases jurídiques que han de permetre d'afrontar a Catalunya, els propers anys, els canvis profunds en el mercat immobiliari. L'experiència assolida des de les transferències de competències i serveis en matèria d'habitatge en favor de la Generalitat de Catalunya és la millor garantia d'execució d'una estratègia política en habitatge que ha de donar més transparència al mercat i més contundència al sector públic per aconseguir un equilibri de seguretat jurídica i eficàcia administrativa, en el marc dels objectius constitucionals respecte a l'habitatge.

TÍTOL PRELIMINAR

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Article 1

Objecte

Aquesta Llei té per objecte i finalitat de garantir a tot el territori de Catalunya el compliment del dret constitucional a l'habitatge, i regula i fomenta les condicions de dignitat, habitabilitat i adequació que han de qualificar els habitatges, les mesures de protecció per a llurs adquirents o usuaris, les mesures de foment i el règim disciplinari.

Article 2

Definició d'habitatge

1 Als efectes d'aquesta Llei, és habitatge tota construcció fixa destinada a ésser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin altres usos. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

2 La condició d'habitatge ha de quedar emparada per una cèdula d'habilitat, atorgada d'acord amb el que es prescriu en aquesta Llei.

Article 3

Promotor

1 Als efectes d'aquesta Llei, és promotor d'habitatges la persona física o jurídica que en decideix, en programa i n'impulsa la seva construcció o la rehabilitació, els subministra, encara que ocasionalment, al mercat immobiliari i en transmet la titularitat dominical o els adjudica o cedeix mitjançant qualsevol títol.

2 La promoció d'habitatges com a activitat professional pot ésser realitzada per les persones naturals o jurídiques que compleixin els requisits que siguin determinats per reglament per als diferents tipus de promocions i que, si s'escau, figurin inscrits per a aquesta activitat específica, en el registre administratiu que sigui establert per reglament.

3 També és promotor el qui promou per satisfer la seva necessitat d'habitatge, individualment o associat amb altres amb la mateixa finalitat.

4 Per tal d'iniciar l'execució de la promoció d'un edifici d'habitatges cal:

a) Tenir drets suficients sobre el sòl que facultin per a construir-hi.

b) Haver sol·licitat i obtingut de les diverses administracions públiques les llicències i les autoritzacions que exigeixi la realització d'una obra d'edificació.

c) Haver designat els tècnics competents per a la realització del projecte i la direcció de l'obra.

5 El promotor ha de complir i fer complir les obligacions derivades dels contractes d'obres corresponents.

Article 4

Constructor

Als efectes d'aquesta Llei, és constructor d'habitatges la persona física o jurídica degudament habilitada que executa l'edificació o la rehabilitació de forma integrada, coordinant els treballs que en l'edificació realitzen els industrials que hi puguin col·laborar, d'acord amb el projecte i sota les ordres de la direcció facultativa.

Article 5

Industrials col·laboradors

Als efectes d'aquesta Llei, és industrial col·laborador d'un constructor la persona física o jurídica, degudament habilitada, que assumeix la realització d'una part específica i detallada del procés constructiu d'acord amb el projecte i sota les ordres de la direcció facultativa de l'edificació i sota la coordinació del constructor.

TÍTOL PRIMER

EMPLAÇAMENT I CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES

CAPÍTOL I

De l'entorn dels habitatges

Article 6

Emplaçament

1 L'emplaçament dels habitatges s'ha de fer d'acord amb el que disposa aquesta Llei, amb les determinacions del planejament urbanístic i amb la normativa i les ordenances vigents sobre l'ús del sòl i l'edificació, i conforme a les llicències o autorit-

zacions administratives corresponents que siguin exigibles.

2 Els habitatges no es poden situar en indrets exposats a accions devastadores, insalubres, molestes, nocives o perilloses que generin o puguin generar tant els agents naturals com les instal·lacions existents i les activitats que s'hi desenvolupin, llevat que s'adoptin les mesures correctores o protectores adequades.

Article 7

Determinacions del planejament

1 El sòl que el planejament urbanístic qualifiqui per a usos residencials ha de complir els requisits següents:

a) Permetre la ubicació d'habitatges el consum energètic i el manteniment dels quals no comportin despeses desproporcionades en un sistema de construcció normal en relació amb cada zona climàtica.

b) Estar protegit d'accions devastadores, insalubres, nocives, molestes o perilloses, en els termes que determina l'article 6.

2 En la documentació del planejament s'ha de constatar l'existència dels focus de risc, be siguin naturals o bé siguin instal·lacions o usos preexistents, i s'han d'especificar les mesures substitutòries o correctores escaients i les obres d'infraestructura urbanitzadora que cal executar perquè el sòl qualificat per a l'ús residencial assoleixi els requisits que estableix aquest article.

3 Les disposicions transitòries del nou planejament les determinacions del qual afectin zones residencials han d'assegurar el manteniment de les condicions d'habitabilitat dels habitatges existents mentre aquest ús no esdevingui incompatible amb el desenvolupament i l'aplicació de les noves determinacions.

Article 8

Mesures administratives

1 L'Administració competent, d'acord amb la normativa específica aplicable en cada cas, pot ordenar, a càrrec dels agents causants, les mesures adequades per a impedir o corregir els defectes nocius, molestos, insalubres o perillosos que perjudiquin els habitatges.

2 Igualment, l'Administració competent en cada cas ha de promoure l'execució de les obres d'infraestructura que siguin necessàries per a millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges, amb la tramitació prèvia dels projectes escaients.

3 En la implantació i la construcció d'infraestructures públiques en el territori, l'Administració competent ha de prendre les mesures adequades, de conformitat amb la declaració d'impacte ambiental corresponent, per tal de no disminuir el nivell d'habitabilitat dels habitatges que sigui establert per reglament.

CAPÍTOL II

Dels requisits per a la construcció dels habitatges

Article 9

Disposicions generals

1 La nova construcció o la rehabilitació d'un habitatge s'han de fer en harmonia amb l'entorn urbà o natural, d'acord amb les llicències o les autoritzacions administratives atorgades i complint les normes tècniques, les administratives i totes les altres que regulen l'edificació i l'habitabilitat.

2 No es poden iniciar les obres de construcció si no s'han presentat prèviament a l'ajuntament el corresponent projecte de caràcter executiu per a l'edificació, el projecte de seguretat si és necessari, i el programa de control de qualitat, i si no s'ha fet el nomenament de la direcció facultativa de l'obra.

3 En la memòria del projecte d'obres de nova planta o de creació de nous habitatges per conversió d'edificacions existents, i en la llicència d'obres corresponent, s'han de fer constar el nombre d'habitatges i la superfície útil de cadascun d'ells.

4 El projecte constructiu de l'habitatge ha de contenir, tant en forma gràfica com escrita, tota la documentació que permeti d'interpretar-ne correctament la definició, amb una referència especial als aspectes tecnològics, econòmics, de qualitat i legals que siguin aplicadors.

5 El projecte d'execució final ha de recollir amb exactitud la totalitat de les obres realitzades, com també les diferències respecte al projecte inicial.

Article 10

Condicions de capacitat i habilitació

1 Tots els agents que intervenen en la construcció d'habitatges han de complir les condicions de capacitat i habilitació que els siguin exigibles per reglament.

2 El projecte i la direcció de la construcció dels habitatges han d'ésser fets per tècnics competents, d'acord amb la normativa específica que sigui aplicable. En la construcció d'habitatges de nova planta o la realització d'obres de rehabilitació que comportin alteració de la configuració arquitectònica de l'edifici, és necessària la redacció d'un projecte arquitectònic.

3 S'ha de determinar per reglament quines obres comporten l'alteració de la configuració arquitectònica de l'edifici.

Article 11

Qualitat de l'habitatge

En el procés de construcció dels habitatges el tècnic competent ha de vetllar perquè es compleixin les exigències de qualitat que siguin establertes per la legislació vigent i s'han de fer els controls de qualitat referents a la recepció i la idoneïtat dels materials i a l'execució i la seguretat de les

obres, i qualsevol altre que sigui exigible amb caràcter preceptiu.

Article 12

Llicència de primera ocupació

La llicència de primera ocupació o utilització dels habitatges preceptuada per la legislació urbanística acredita el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres. L'atorgament de la llicència de primera ocupació es competència municipal i per a obtenir-la és necessària la presentació de la documentació tècnica relativa al manteniment i la conservació de l'habitatge.

Article 13

Requisits de construcció i habitabilitat

1 La cèdula d'habitabilitat, o el certificat de qualificació definitiva dels habitatges de protecció oficial, acrediten que un habitatge compleix els requisits d'habitabilitat i solidesa que siguin fixats per reglament i té aptitud per a ésser destinat a residència humana. Per a poder ocupar un habitatge, cal haver-ne obtingut prèviament la cèdula d'habitabilitat.

2 Les ocupacions d'habitatges posteriors a la primera també necessiten la cèdula d'habitabilitat corresponent.

3 Per reglament s'han de determinar la durada i les condicions de renovació de la cèdula d'habitabilitat.

Article 14

Garanties per a la inscripció

1 La descripció de l'immoble en les escriptures públiques de declaració d'obra nova i de divisió horitzontal s'ha d'ajustar a les dades de la llicència.

2 Els notaris i els registradors de la propietat han d'exigir, per a autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de declaració d'obra nova i de divisió horitzontal, que s'hi acompanyin la llicència d'edificació i una certificació emesa pel tècnic competent acreditativa de la finalització de l'obra conforme al projecte constructiu i les modificacions d'aquest degudament aprovades.

Tant la llicència com les certificacions abans esmentades han d'ésser testimoniades en les escriptures corresponents.

3 La declaració de modificació de l'obra nova ha de complir els requisits que exigeix l'apartat 2.

TÍTOL SEGON

LA TRANSMISSIÓ DE L'HABITATGE

CAPÍTOL I

De les garanties

Article 15

Garanties

1 Els promotors, en tant que venedors d'habitatges de nova construcció o resultants d'obres de gran rehabilitació, abans d'alienar-los, han d'atorgar una garantia suficient a favor dels adquirents que cobreixi la reparació dels defectes de la construcció i dels danys que en derivin directament sobre l'habitatge, sens perjudici del que estableix la legislació civil en aquesta matèria.

2 El promotor o el garant poden repetir contra constructors, tècnics responsables, fabricants, industrials i altres agents que intervinguin en la construcció, d'acord amb les disposicions legals o les obligacions contractuals.

3 Els tipus de garanties, els terminis, les quanties i els mitjans per a reclamar-ne l'execució han d'ésser establerts per reglament.

4 La garantia determinada en aquest article es manté en vigor àdhuc en el cas d'extinció de la personalitat del promotor.

5 Els notaris i els registradors de la propietat han d'exigir, per a autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de transmissió d'habitatges, que siguin acompanyades de testimoni de la carta de garantia.

CAPÍTOL II

De la publicitat, de la informació i de l'oferta

Article 16

Principis generals

La publicitat, la informació i l'oferta que es facin per qualsevol mitjà, i la informació que es doni en el marc d'una activitat empresarial o professional, referides a la venda, el lloguer o qualsevol altra cessió d'habitatges a títol oneros, s'han d'ajustar als principis de veracitat i objectivitat i no poden contenir informacions que indueixin o puguin induir a confusió.

Article 17

Superfície

La superfície d'un habitatge s'ha de referir a la superfície útil, d'acord amb els criteris d'amidament que siguin establerts per les normes d'habitabilitat.

Article 18*Oferta econòmica*

1 Si s'expressa el preu de venda d'un habitatge, s'han d'especificar els conceptes que inclou. Si no s'especifiquen, s'entén que no hi són inclosos les taxes, els impostos i les altres despeses que legalment siguin a càrrec del comprador.

2 Si s'inclouen en l'oferta econòmica pagaments ajornats, s'han d'especificar els interessos que s'acrediten i la forma d'aplicar-los, com també les garanties exigides per tal d'assegurar el cobrament de les quantitats ajornades. Si no s'indica la forma d'aplicar els interessos, s'entén que han d'ésser abonats únicament sobre la quantitat pendent i al seu venciment.

Article 19*Informació en l'oferta per a la venda*

1 En l'oferta d'habitatges per a la venda s'ha de facilitar una informació suficient sobre llurs condicions essencials, que s'ha de referir a les característiques de dimensió i disseny, el nivell de la qualitat de la construcció, el grau d'aïllament tèrmic i acústic, la titularitat jurídica, les càrregues i els gravàmens de l'immoble. Les condicions d'ús, els serveis que hi ha a l'abast de l'habitatge, les despeses previsible de manteniment, les condicions econòmiques i de finançament de l'oferta, els tributs que graven la propietat i l'altra informació que sigui exigible.

2 La informació a què es refereix l'apartat 1 ha d'ésser complementada, en el cas dels habitatges de nova construcció, amb la informació relativa a les llicències o les autoritzacions administratives, les dates de la construcció i les dades de la garantia obligatòria, si es tracta d'habitatges acabats. El futur adquirent pot sol·licitar al promotor l'exhibició del projecte tècnic complet de caràcter executiu de l'edificació.

Article 20*Informació en l'oferta per al lloguer*

1 En l'oferta d'habitatges en règim de lloguer cal especificar-ne les característiques, els serveis i les instal·lacions de què disposa i les condicions d'ús.

2 S'han d'especificar també la renda contractual, la fórmula de revisió, si escau, el termini de vigència del contracte i les quantitats repercutibles pels serveis de què disposa.

3 En tot cas, per a oferir un habitatge en règim de lloguer, s'ha de disposar de la cédula d'habitabilitat.

CAPÍTOL III**Dels requisits previs per a la venda d'habitatges en projecte o en construcció****Article 21***Requisits*

1 Per a formalitzar contractes de compra-venda, i per a rebre quantitats a compte d'un habitatge que estigui en projecte o en construcció en el marc d'una activitat empresarial o professional, han de concórrer els requisits següents:

a) Disposar de llicència d'obres immediatament executiva.

b) Tenir el títol justificatiu de la disponibilitat dels terrenys sobre els quals s'ha projectat l'habitatge.

c) Haver estat redactat el projecte tècnic complet de caràcter executiu de l'edificació.

d) Preveure els terminis d'acabament i lliurament dels habitatges acabats.

e) Preveure el règim jurídic de l'edificació projectada, que ha d'incloure els punts següents

Primer. El règim jurídic de protecció a què es pretén acollir l'habitatge.

Segon. Les servituds, les càrregues i els gravàmens que l'afecten.

Tercer. Les condicions econòmico-financeres de la compra-venda.

Quart. Els coeficients de participació de l'habitatge en l'immoble, si s'escau.

Cinquè. El projecte d'estatuts de la futura comunitat de propietaris o, si no ha estat elaborat, la consignació que manca.

2 L'adquirent pot exigir la constància en el contracte del compliment dels requisits a què es refereix l'apartat 1.

3 En les promeses de venda i les opcions de compra s'han de consignar els requisits pendents en relació amb el que disposa l'apartat 2.

Article 22*Bestretes*

1 Els promotors que rebin quantitats a compte dels adquirents s'han d'ajustar a la normativa vigent sobre percepció de bestretes en la construcció i la venda d'habitatges.

2 Les quantitats anticipades pels adquirents han d'ésser dipositades en una entitat bancària o caixa d'estalvis i han d'ésser consignades en un compte especial, separades de qualsevol altre classe de fons del promotor, que únicament en pot disposar per a les atencions derivades de la construcció dels habitatges.

3 Les bestretes han d'ésser garantides pels promotors per qualsevol de les formes admeses en dret.

CAPÍTOL IV

Dels requisits previs per a la venda i el lloguer dels habitatges acabats

Article 23

Alienació d'habitatges construïts

1 Són requisits previs a la venda d'un habitatge acabat, de nova planta o obtingut per un procés de gran rehabilitació, en el marc d'una activitat empresarial o professional:

- a) Haver estat atorgada la garantia suficient, d'acord amb l'article 15 d'aquesta Llei.
- b) Disposar l'edifici de la connexió de servei general dels subministraments previstos per xarxa, d'acord amb els reglaments corresponents i adequada als requeriments dels diversos habitatges.
- c) El compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres.
- d) Haver formalitzat el Llibre de l'Edifici corresponent.
- e) Disposar de les autoritzacions administratives i els documents necessaris per a l'ocupació de l'habitatge.
- f) Haver estat dividit el crèdit hipotecari, si s'escau, entre les diferents entitats registrals de l'immoble.
- g) Disposar d'una certificació lliurada per tècnics competents sobre la idoneïtat dels materials, de les solucions constructives emprades i de les xarxes d'instal·lacions de serveis, i també sobre la bondat de l'execució i de la data d'acabament de les obres.

2 Aquests requisits han d'ésser complerts també en el cas de compra-venda d'habitatges no acabats, una vegada enllestides les obres i abans de fer-ne el lliurament al cessionari.

Article 24

Lloguer d'habitatges

1. Son requisits previs a la cessió d'un habitatge en lloguer:

- a) Haver obtingut les autoritzacions preceptives per a l'ocupació.
- b) Disposar l'edifici de la connexió de servei general dels subministraments previstos per xarxa.

[Redactat segons Llei 13/1996, de 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge (DOGC Núm. 2238 - 02/08/1996)].

2. En l'atorgament dels contractes de lloguer de finques urbanes és obligatòria la prestació d'una fiança en els termes establerts per la legislació sobre arrendaments urbans i per la Llei del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.

CAPÍTOL V

De la documentació

Article 25

Llibre de l'Edifici

1 El Llibre de l'Edifici és el document que, ajustat al model i amb les formalitats que siguin regulats per reglament, ha de recollir les dades principals de la totalitat de l'edifici, sigui o no destinat a l'habitatge, entre les quals s'han d'incloure:

- a) Les dades d'identificació i de construcció de l'edifici amb plànol a escala de l'emplaçament en relació amb els carrers o els elements immediats i una fotografia de la façana principal.
- b) Les dades d'identificació del promotor, del constructor i dels tècnics que intervenen en el projecte i en la direcció de l'obra.
- c) Les garanties de què gaudeix l'edifici.
- d) El règim jurídic de l'edifici, que ha de concretar:

Primer. El règim jurídic de protecció al qual, si s'escau, és acollida l'edificació.

Segon. Les càrregues reals existents en el moment de la venda

Tercer. En cas de propietat horitzontal, els estatuts de la comunitat, si n'hi ha, o la consignació que manquen.

e) El document de les especificacions tècniques de l'edifici (DET), signat per un tècnic competent, que ha d'incloure com a mínim els punts següents:

Primer. Els plànols a escala de les plantes, els alçats i les seccions de l'edifici, que s'han de correspondre amb els del projecte d'execució final.

Segon. L'esquema detallat de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents, tant els corresponents a cada habitatge com els comunitaris.

Tercer. La descripció dels principals materials i solucions emprats en la construcció.

Quart. Les instruccions d'ús i manteniment de les diverses parts de l'edificació.

2 El promotor ha de lliurar el Llibre de l'Edifici a l'adquirent i, si s'escau, a la comunitat de propietaris que es constitueixi.

3 El propietari o els propietaris han de consignar en el Llibre de l'Edifici les tasques de manteniment que es portin a terme en l'edifici, les incidències que s'hi produeixin i les reformes o les rehabilitacions que s'hi realitzin.

Article 26

Alienació de nous edificis

L'adquirent d'un habitatge de nova construcció o obtingut per un procés de gran rehabilitació té dret que li sigui lliurada en el moment de la signatura del contracte de compra-venda, o en tot cas prèviament al lliurament de l'habitatge, la documentació següent:

- a) La cèdula d'habitabilitat o la cèdula de qualificació definitiva, per al cas d'habitatges de protecció oficial.
- b) Els estatuts i les normes de la comunitat de propietaris, si n'hi ha, en cas que la propietat estigui dividida horitzontalment, i un extracte dels comptes corresponents a l'habitatge que acrediti que es troba al corrent de pagament de les despeses comunitàries.
- c) Un plànol en planta, a escala 1/50, de l'habitatge, amb el traçat de les xarxes elèctrica, d'aigua, de climatització, de comunicacions i d'altres serveis, en cas d'haver-n'hi, i dels serveis de seguretat de què disposi l'edifici.
- d) La descripció dels materials emprats en la construcció, especialment d'aquells als quals l'usuari no té un accés directe, amb una referència clara als aïllaments tèrmics i acústics.
- e) La llista detallada dels tècnics, els constructors i els industrials que han intervingut en el projecte, la direcció i l'execució de l'edificació.
- f) Les garanties de l'habitatge i dels seus elements, amb especificació del garant, el titular de la garantia, els drets del titular i el termini de durada.
- g) La documentació relativa a la hipoteca, si n'hi ha de constituïda.
- h) La llista de les companyies subministradores de serveis de l'habitatge, amb indicació de llur domicili, als efectes de la contractació, i els butlletins corresponents per a dur-la a terme.

Article 27

Transmissions ulteriors

1 Si es tracta de segones o ulteriors transmissions d'habitatges, l'adquirent té dret que se li lliuri la documentació indicada en les lletres a, b, c excepte pel que fa al traçat de les xarxes i dels serveis de seguretat, f, g i h de l'article 26.

2 Les persones físiques o jurídiques que en el marc de llur activitat empresarial intervenen en les transmissions d'habitatges han de vetllar perquè es posi a disposició de l'adquirent la documentació a què es refereix l'apartat 1, i, a aquest fi, han d'asabentar les parts d'aquesta prescripció legal.

Article 28

Cessió d'ús

En formalitzar-se el contracte de cessió d'ús d'un habitatge, el propietari ha de facilitar al cessionari els documents i les dades següents:

- a) Els que siguin exigibles administrativament perquè pugui ésser ocupat l'habitatge.
- b) El reglament de la comunitat, si n'hi ha, en cas que la propietat de l'edifici estigui dividida horitzontalment.
- c) La llista dels elements de l'edificació el manteniment dels quals és a càrrec del cessionari, si s'escau.

d) La descripció de l'habitatge, amb indicació de la superfície útil.

e) Instruccions sobre l'ús i la conservació de les instal·lacions que exigeixin algun tipus d'actuació o de coneixement especial, i sobre l'evacuació de l'immoble en cas d'emergència.

f) Duració del contracte, amb identificació del règim de pre-avis de l'extinció.

g) El preu total de la renda de l'habitatge, amb desglossament i detall dels serveis accessoris i de la forma de pagament de cadascun d'ells, identificant la periodicitat de la liquidació.

h) Indicació de les adreces completes de l'administrador, com també les de l'administrador de la comunitat de propietaris, si s'escau.

Article 29

Disposició comuna

En tots els contractes d'alienació establerts als articles anteriors, l'elecció de notari per a l'atorgament de l'escriptura pública corresponent s'ha de pactar de comú acord entre l'adquirent de l'habitatge i el venedor. El notari que autoritzi l'atorgament ha de donar fe d'aquest acord.

TÍTOL TERCER

L'ÚS, LA CONSERVACIÓ I LA REHABILITACIÓ I ADAPTACIÓ DE L'HABITATGE

CAPÍTOL I

De l'ús i de la conservació de l'habitatge

Article 30

Conservació i ús

1 Els propietaris i els usuaris dels habitatges estan obligats a utilitzar-los i conservar-los d'acord amb llur destinació. En tot cas, s'ha de garantir el manteniment del nivell d'habitabilitat, sense incidir negativament en el dels habitatges del seu entorn, i amb respecte de les instruccions contingudes en el Document d'Especificacions Tècniques de l'edifici, si aquest és preceptiu.

2 Els propietaris han de vetllar per la conservació de les condicions de seguretat de llurs habitatges.

3 El propietari de l'habitatge ha d'assegurar-lo, com a mínim, dels riscos que derivin de causes fortuïtes, de força major i de danys contra tercers.

4 L'Administració ha de vetllar, en la forma que sigui establerta per reglament, pel compliment d'aquests deures. L'incompliment dona lloc a les ordres d'execució necessàries per a la correcció de les deficiències existents, amb aplicació de les mesures coercitives i d'execució subsidiària establertes per la Llei.

CAPÍTOL II

De la rehabilitació de l'habitatge

Article 31

Rehabilitació

1 S'entén per rehabilitació d'habitatges totes les actuacions dirigides a aconseguir l'adequació o la millora constructiva funcional o d'habitabilitat de les edificacions destinades amb caràcter predominant a ús residencial.

2 Les obres de rehabilitació poden abastar tant els elements comuns dels edificis com els elements privats dels habitatges.

3 La promoció d'obres de gran rehabilitació, entenen per tals les que només excloquin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici per a destinar a la promoció en venda o lloguer els habitatges resultants, s'equipara a la promoció d'obres de nova construcció als efectes de l'aplicació dels preceptes del Títol Segon d'aquesta Llei.

4 Les obres de rehabilitació han de preservar els valors dels edificis o els immobles que hagin estat declarats béns d'interès cultural o hagin estat inclosos en els catàlegs municipals d'edificis de valor històrico-artístic.

Article 32

Obres de rehabilitació

Els propietaris i els usuaris dels habitatges poden convenir lliurement la realització d'obres de rehabilitació, dins la normativa vigent, com també la repercussió del cost de les obres.

Article 33

Autorització d'obres de rehabilitació

1 En defecte d'acord entre propietari i usuari que gaudeixi d'un títol justificatiu de l'ocupació, l'Administració pot autoritzar l'execució, amb els efectes que determina la legislació civil aplicable segons qui les hagi sufragades com a peticionari autoritzat, de les obres de rehabilitació necessàries per tal d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat que siguin determinades per reglament.

2 Per a instar el procediment a què es refereix l'apartat 1, el propietari o l'usuari han de justificar, mitjançant certificació expedida per un tècnic competent, que les obres que s'han de fer s'ajusten a les finalitats d'habitabilitat a què es refereix aquest article i el cost estimat i els terminis d'execució de les obres. És preceptiva, en tot cas, l'audiència als altres interessats.

3 Les autoritzacions han d'ésser acordades per l'Administració, en la forma que es determini per reglament.

4 L'atorgament de les autoritzacions administratives de rehabilitació no dispensa de l'obtenció de les llicències preceptives en cada cas.

Article 34

Ordres d'execució

S'entén que el que disposa l'article 33 és sense perjudici del règim d'ordres d'execució establert per la legislació urbanística, per les ordenances municipals i per l'altra normativa que sigui aplicable.

CAPÍTOL III

De l'adaptació especial de l'habitatge

Article 35

Realització d'obres d'adaptació

Els propietaris i els usuaris poden dur a terme les obres de transformació necessàries perquè els interiors dels habitatges o els elements i els serveis comuns de l'edifici siguin utilitzables per les persones amb mobilitat reduïda que hi hagin de viure, sempre que disposin, si s'escau, d'autorització de la comunitat o del propietari, respectivament, sense perjudici de les autoritzacions administratives que siguin preceptives.

Article 36

Autorització administrativa

1 En el supòsit que la comunitat o el propietari deneguin l'autorització a què es refereix l'article 35 aquesta pot ésser sol·licitada a l'administració que es determini per reglament, complimentant els requisits següents:

a) Acreditar la situació de mobilitat reduïda i acreditar que l'habitatge no és practicable o accessible per a qui hi resideix o hi ha de residir habitualment i permanent.

b) Presentar una descripció detallada de les obres que cal fer, acreditativa que no són d'entitat desproporcionada a la causa.

2 Per a l'atorgament o la denegació de l'autorització administrativa sol·licitada, cal tenir en compte la normativa vigent sobre supressió de barreres arquitectòniques i de foment de l'accessibilitat de l'edificació i també la proporcionalitat entre les obres i la causa que les motiva.

TÍTOL QUART

FOMENT PÚBLIC DE L'HABITATGE

CAPÍTOL I

Principis generals

Article 37

Mesures de foment

1 La Generalitat, els ens locals i les altres entitats públiques competents han d'establir mesures de foment per facilitar als ciutadans l'exercici del dret

constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat i, en particular:

- a) Facilitar l'accés a l'habitatge de les persones o els grups en situació d'específica dificultat.
- b) Millorar la qualitat dels habitatges i de llur entorn.
- c) Adequar el cost dels habitatges a la capacitat de renda de les unitats familiars.

2 Son mesures de foment per a la consecució de les finalitats enunciades en l'apartat 1:

- a) La promoció pública de sol urbanitzat per a usos residencials.
- b) La promoció pública d'habitatges.
- c) L'atorgament de beneficis i ajuts econòmics per a la urbanització, la construcció, l'adquisició i l'ús, la rehabilitació i les adaptacions especials d'habitatges.

Article 38

Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya

El Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya és l'organisme de caràcter consultiu i assessor de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge, adscrit al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, al qual correspon:

- a) Informar sobre els plans d'habitatge elaborats per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.
- b) Fer propostes i suggeriments sobre qualsevol assumpte en matèria d'habitatge.
- c) Elaborar els informes i els dictàmens que li sol·liciti el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.
- d) Qualsevol altra funció que li sigui atribuïda per la legislació vigent en matèria d'habitatge.

Article 39

Composició

1. La composició del Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya ha d'ésser determinada pel Govern.

2. En el Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya hi ha d'haver representants, a més de l'Administració de la Generalitat i de l'Administració local, els consumidors i usuaris, els joves, els agents socials de caràcter sindical, les entitats veïnals, els col·lectius professionals i empresarials vinculats amb el sector de la construcció i de la promoció d'habitatges i els que intervenen en el tràfic immobiliari, i les entitats integrades per propietaris de finques urbanes subjectes a la tutela administrativa de la Generalitat.

3. El president del Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya és el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

[Redacció conforme a l'article 60 de la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives (DOGC núm.3543A de 31-12-2001 Correcció d'errades al DOGC núm. 3556, de 18-01-2001)]

Article 40

Periodicitat de les reunions

El Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya es reuneix ordinàriament com a mínim dos cops l'any, i amb caràcter extraordinari quan ho determini el seu President per decisió pròpia o a petició d'un terç dels membres del Consell.

CAPÍTOL II

De la promoció pública de sòl

Article 41

Objecte

1 La promoció pública de sòl residencial té per objecte l'adquisició i la preparació del sòl per a la ulterior promoció pública d'habitatges o bé per a oferir-lo al mercat immobiliari com a base per a la construcció d'habitatges per promotors privats, amb repercussions no especulatives per a llurs ulteriors adquirents, d'acord amb les determinacions que siguin establertes per reglament per tal de garantir l'equilibri dels preus del mercat de l'habitatge i de fomentar l'accés a l'habitatge sobretot de les unitats familiars amb rendes mitjanes i baixes.

2 El sòl també pot ésser transmès a d'altres entitats públiques competents, a títol oneros o gratuït, en funció de les finalitats que hom pretengui assolir.

Article 42

Promoció de sòl de la Generalitat

La promoció pública de sòl residencial per part de la Generalitat de Catalunya es fa per mitjà de l'Institut Català del Sòl, bé directament, bé mitjançant els convenis o les fórmules associatives previstes a la Llei de creació, comptant amb la col·laboració de l'ajuntament corresponent.

CAPÍTOL III

De la promoció pública d'habitatges

Article 43

Objecte

La promoció pública d'habitatges és la promoció que porten a terme sense ànim de lucre la Generalitat de Catalunya, els ens locals i les altres entitats públiques competents, amb qualsevol dels objectius següents:

- a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
- b) Facilitar les actuacions de tipus urbanístic o d'obres públiques.
- c) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els seus dèficits.
- d) Trencar situacions especulatives en conjuntures de gran demanda d'habitatges i manca d'oferta.

Article 44*Modalitats*

La promoció pública d'habitatges pot ésser duta a terme mitjançant:

- a) La construcció directa o l'adquisició d'habitatges de nova construcció.
- b) L'adquisició d'habitatges usats.
- c) La rehabilitació d'habitatges.

Article 45*Programes de promoció d'habitatge*

1 La Comissió de Programació, que ha d'ésser regulada per reglament i ha d'ésser integrada per representants de la Generalitat i dels ens locals, ha d'elaborar una planificació quadriennal i ha de fixar la programació anual d'habitatges de promoció pública, tenint en compte les propostes efectuades pels ens públics territorials, els resultats de l'aplicació del programa anual i les finalitats enunciades a l'article 43.

2 Els programes que siguin aprovats per la Comissió de Programació per a la promoció pública d'habitatges porten implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació als efectes que determina la Llei d'Expropiació forçosa.

3 En la programació anual de construcció i adjudicació d'habitatges de promoció pública s'ha de reservar un percentatge del volum total per a destinar-lo a satisfer la demanda de les persones amb mobilitat reduïda, d'acord amb la normativa reguladora específica.

4 La Comissió de Programació ha de determinar les diferents modalitats de finançament que s'han d'aplicar a cadascuna de les modalitats que estableix l'article 44.

5 La Comissió de Programació ha d'elaborar les propostes d'atorgament dels beneficis i els ajuts previstos en aquesta Llei per als adjudicataris dels habitatges de promoció pública.

Article 46*Promoció d'habitatge per la Generalitat*

La promoció pública de la Generalitat es pot efectuar:

- a) Per mitjà de l'Institut Català del Sòl i de les empreses públiques de la Generalitat que tinguin competències en matèria d'habitatge.
- b) Establint convenis amb ens públics territorials, directament o per mitjà dels seus òrgans de gestió, per a la construcció, la rehabilitació o l'adquisició d'habitatges.
- c) Establint convenis amb cooperatives i altres entitats que promoguin projectes que s'adaptin a les finalitats de la programació.

Article 47*Modalitats de cessió*

1 Els habitatges de promoció pública de la Generalitat es poden subjectar a qualsevol dels règims jurídics següents: a) Alienació.

b) Cessió en règim de lloguer.

c) Altres formes de cessió d'ús dels habitatges que siguin establertes excepcionalment.

2 Aquests habitatges han d'ésser destinats a domicili habitual i permanent de llurs adjudicataris.

3 L'adjudicació en règim de lloguer és la modalitat preferent per a les famílies que no puguin acreditar ingressos suficients per a adquirir un habitatge en règim de propietat.

4 Els contractes de lloguer tenen caràcter temporal. Les condicions del contracte i els requisits de la novació o la renovació d'aquest han d'ésser fixats per mitjà del desplegament normatiu.

5 Els beneficis i els ajuts econòmics en aquestes modalitats són sempre personalitzats.

Article 48*Adjudicació d'habitatges*

S'han de fixar per reglament els criteris objectius i el procediment per a l'adjudicació dels habitatges de promoció pública d'acord amb la finalitat de la promoció.

CAPÍTOL IV**Dels beneficis i dels ajuts econòmics a l'habitatge****Article 49***Modalitats*

1 El Govern de la Generalitat i altres ens públics territorials, en el marc de llurs competències, per tal de fer compatibles llurs actuacions, poden atorgar coordinadament beneficis i ajuts econòmics per a la consecució de les finalitats previstes en aquesta Llei.

2 Els beneficis i els ajuts econòmics poden consistir en:

- a) Préstecs amb interessos reduïts.
- b) Bestretes sense interès.
- c) Subvencions o primes a fons perdut
- d) Exempcions i bonificacions tributàries
- e) Altres ajuts.

CAPÍTOL V

Dels drets de l'Administració en la transmissió d'habitatges de protecció oficial

Article 50

Dels drets d'opció de compra, tempteig i retracte

1 L'Administració de la Generalitat pot fer ús del dret d'opció de compra en les primeres transmissions, i dels drets de tempteig i retracte en les segones i successives transmissions, dels habitatges de protecció oficial de promoció privada i de llurs annexos, en la forma i en els supòsits que siguin determinats per reglament.

2 Si es tracta d'habitatges de protecció oficial de promoció pública, l'ens públic promotor pot fer ús dels drets de tempteig i retracte.

Article 51

Procediment per l'exercici del dret d'opció de compra

Els promotors d'habitatges de protecció oficial de promoció privada, en sol·licitar la qualificació provisional, han de presentar l'oferta econòmica, a fi que, en el termini d'un mes a comptar de la concessió de la qualificació provisional, la Generalitat de Catalunya pugui exercir el dret d'opció de compra. Si un cop transcorregut aquest termini l'opció de compra no ha estat exercida, el promotor pot iniciar lliurement la Promoció de venda.

Article 52

Procediment per a l'exercici de dret de tempteig

1 Els propietaris d'habitatges de protecció oficial han de comunicar a l'Administració de la Generalitat, o, si s'escau, a l'ens públic promotor, la decisió d'alienar-los, i han d'indicar el preu, la forma de pagament i les altres condicions de la transmissió, i també les dades de l'interessat en l'adquisició, a l'efecte del possible exercici del dret de tempteig durant un termini de trenta dies naturals a partir de l'endemà del dia en què s'hagi produït la notificació. Si un cop transcorregut aquest termini no ha estat exercit el tempteig, caduca aquest dret i es pot dur a terme la transmissió projectada, llevat que sigui enervada per manca d'algun dels requisits exigits. Els notaris han de testimoniar en les escriptures que autoritzin la notificació damunt dita.

2 Els efectes de la notificació a què es refereix l'apartat 1 caduquen al cap de quatre mesos des que aquesta s'hagi produït.

Article 53

Procediment per a l'exercici del dret de retracte

En el cas que el transmissor [sic] no hagi notificat la transmissió, que la notificació hagi estat incompleta o defectuosa o que la transmissió s'hagi produït

abans que hagi caducat el dret de tempteig, l'Administració de la Generalitat, o, si s'escau, l'ens públic promotor, pot exercir el dret de retracte en el termini de trenta dies naturals, a comptar de l'endemà del dia de la notificació de la transmissió, que l'adquirent ha de fer en tot cas, amb indicació de les condicions en què s'ha efectuat, mitjançant lliurament de còpia de l'escriptura o el document en què aquella va ésser formalitzada.

Article 54

Garanties de procediment

Les transmissions d'habitatges de protecció oficial no poden ésser inscrites en el Registre de la Propietat si no s'acredita que han estat efectuades les notificacions que estableixen els articles anteriors.

Article 55

Preu de venda

En el cas que el preu de la compra-venda sigui superior al màxim establert per la legislació d'habitatges de protecció oficial, l'exercici dels drets de tempteig i retracte sobre els habitatges es fa pel preu màxim legalment aplicable.

TÍTOL CINQUÈ

RÈGIM DISCIPLINARI

CAPÍTOL I

De les infraccions

Article 56

Tipificació

1 Són infraccions en matèria d'habitatge totes les conductes tipificades com a tals en aquesta Llei i en les normes reglamentàries que es dictin per a desenvolupar-la.

2 Les infraccions en matèria d'habitatge poden ésser molt greus, greus o lleus.

Article 57

Infraccions molt greus

Són infraccions molt greus les següents:

1 En matèria de l'emplaçament i de l'entorn dels habitatges, l'incompliment de les resolucions per a la supressió o la correcció dels focus de producció d'efectes nocius, molestos, insalubres i perillosos que perjudiquin el nivell d'habitabilitat dels habitatges.

2 En matèria de construcció d'habitatges:

- a) La vulneració de les normes d'habitabilitat .
- b) La vulneració de les normes tècniques sobre construcció i edificació, instal·lacions, materials, productes, aïllaments i protecció contra incendis i de les altres normes tècniques de compliment obligatori.
- c) L'omissió dels controls de qualitat preceptius.

3 En matèria de garanties, l'incompliment de l'obligació de constituir les garanties que estableix l'article 15.

4 En matèria de foment públic de l'habitatge:

a) Falsejar les dades exigides per a accedir a un habitatge de promoció pública

o bé per a obtenir els beneficis i els ajuts establerts.

b) No destinar els habitatges de promoció pública a domicili habitual i permanent de l'adjudicatari o destinar-los a altres usos sense disposar d'autorització.

c) Destinar els préstecs, les subvencions i els altres ajuts a finalitats diferents de les que n'han motivat l'atorgament.

d) Donar una destinació inadequada del sòl urbanitzat facilitat per l'Administració pública.

Article 58

Infraccions greus

Són infraccions greus les següents:

1 En matèria de l'emplaçament i l'entorn dels habitatges, l'incompliment de les resolucions sobre realització d'obres d'infraestructura per a assolir o millorar les condicions d'habitabilitat.

2 En matèria de construcció d'habitatges l'incompliment dels requisits previs per a poder iniciar les obres de construcció.

3 En matèria de publicitat per a la venda o el lloguer d'habitatges, la vulneració dels principis de veracitat i d'objectivitat i la inducció a la confusió.

4 En matèria de requisits per a la compra-venda i el lloguer:

a) El lloguer d'habitatges que no compleixen les condicions objectives d'habitabilitat.

b) La manca de qualsevol dels documents exigibles per a formalitzar la venda o

el lloguer d'habitatges.

c) L'incompliment dels requisits necessaris per a rebre quantitats a compte.

d) L'incompliment dels requisits previs exigibles per a procedir a la venda o

el lloguer d'un habitatge en projecte, construcció o acabat.

5 En matèria d'habitabilitat i d'ús d'habitatges:

a) L'execució d'obres o la realització d'activitats que provoquin la pèrdua del nivell d'habitabilitat de l'habitatge o dels habitatges confinants.

b) La manca del dipòsit i la constitució de la fiança corresponent.

c) El subministrament dels serveis d'aigua, gas i electricitat a habitatges que no tinguin la preceptiva cèdula d'habitabilitat.

6 En matèria de promoció pública d'habitatges:

a) La transmissió d'habitatges de promoció pública a tercers sense complir els

requisits exigits.

b) El fet de no desocupar els habitatges de promoció pública quan correspongui.

c) L'incompliment de les obligacions de gestió, conservació i manteniment dels habitatges de promoció pública.

d) La manca de contractació de les assegurances obligatòries.

e) La realització d'obres sense l'autorització prèvia de l'organisme qualificador.

7 L'incompliment de les ordres d'execució adoptades per l'Administració competent.

8 L'obstrucció o la negativa a subministrar dades o a facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció.

Article 59

Infraccions lleus

Són infraccions lleus les següents:

1 En matèria de requisits per a la compra-venda i el lloguer, la manca de lliurament als adquirents o als llogaters de la documentació corresponent.

2 En matèria de possessió i ús de l'habitatge, l'incompliment de l'obligació de formalitzar dades obligatòries en el Llibre de l'Edifici.

3 L'incompliment de l'obligació de fer constar el número de cèdula d'habitabilitat en els contractes de compra-venda i d'arrendament dels habitatges i en els de subministrament dels serveis d'aigua, gas i electricitat.

Article 60

Règim de defensa del consumidor

L'incompliment del que disposen els Capítols I, II, III, i IV del Títol Segon d'aquesta Llei per empresaris o professionals constitueix una infracció administrativa de la disciplina del mercat i de defensa dels consumidors i dels usuaris regulada per la Llei 1/1990, del 8 de gener.

Article 61

Qualificació d'infraccions

1 L'Administració ha de qualificar les infraccions administratives en un expedient administratiu insuït a aquest efecte, de conformitat amb el que estableixen les normes de procediment.

2 Són circumstàncies que poden agreujar o atenuar la responsabilitat dels infractors:

a) La transcendència de la infracció quant a la seguretat dels habitatges, la

salut dels usuaris o la magnitud del risc creat per a la seguretat i la salubritat dels habitatges.

b) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció.

c) La repercussió social dels fets.

- d) El grau d'intencionalitat de l'infractor.
- e) Els perjudicis ocasionats a l'Administració o als usuaris.
- f) La reincidència en la infracció.
- g) La generalització de la infracció.

CAPÍTOL II

De les mesures administratives de protecció i sanció

Article 62

Principis generals

1 Les infraccions tipificades per aquesta Llei poden donar lloc a l'adopció de totes les mesures següents o d'algunes d'elles:

- a) La imposició de sancions als responsables, sens perjudici de les responsabilitats d'ordre penal o civil en què hagin pogut incórrer.
- b) El rescabament dels danys i els perjudicis ocasionats.
- c) Les que siguin necessàries per a restablir la situació de salubritat, seguretat i higiene de l'habitatge i acordar-ne l'execució subsidiària en cas d'incompliment.

Article 63

Instrucció de causa penal

1 La instrucció de causa penal davant els tribunals de justícia suspèn la tramitació de l'expedient administratiu que s'hagi incoat pels mateixos fets quant a la sanció i, si s'escau, suspèn l'eficàcia dels actes administratius d'imposició d'aquesta.

2 Així mateix, si de la instrucció d'un expedient sancionador es dedueixen indicis de l'existència d'un delictes o d'una falta, l'òrgan que instrueix l'expedient ho ha de posar en coneixement dels tribunals de justícia, a l'efecte d'exigir a l'infractor les responsabilitats penals en que hagi pogut incórrer.

Article 64

Mesures cautelars

1 L'autoritat o l'òrgan competent de la Generalitat o de l'ens local pot acordar, un cop fet el requeriment previ al promotor, la suspensió de les obres d'edificació que es realitzin incomplint la normativa sobre materials de la construcció i sobre instal·lacions que sigui de compliment obligatori o que impliquin la utilització de materials i productes que infringeixin disposicions sobre la salut i la seguretat dels usuaris. Així mateix, pot acordar la retirada dels materials o la maquinària utilitzats, amb les despeses de transport i custòdia a càrrec de l'infractor, i qualsevol altra mesura cautelar que estimi adequada per a assegurar l'efectivitat de la suspensió.

2 La suspensió d'obres comporta la interrupció parcial o total de les obres i és acordada si, una vegada transcorregut, si s'escau, el termini atorgat en el

requeriment al promotor perquè compleixi la normativa sobre materials i instal·lacions, aquest no ho ha fet.

3 La situació de suspensió és alçada quan es garanteix, en la forma que sigui establerta per reglament, el compliment de la normativa que va motivar la suspensió.

Article 65

Graduació de les multes

1 Les infraccions a què es refereix aquesta Llei donen lloc a la imposició de les multes següents:

- a) Per a les infraccions lleus, de fins a 1.000.000 de pessetes.
- b) Per a les infraccions greus, de fins a 15.000.000 de pessetes.
- c) Per a les infraccions molt greus, de fins a 100.000.000 de pessetes.

2 Si el benefici que resulta de la comissió d'una infracció és superior a l'import de la multa que li correspon, aquesta pot ésser incrementada de la quantia equivalent al benefici obtingut.

3 Les quanties fixades per l'apartat 1 poden ésser revisades i actualitzades pel Govern de la Generalitat.

Article 66

Expropiació, desnonament i pèrdua del dret d'ús

La comissió d'infraccions molt greus i greus en matèria de foment públic de l'habitatge pot donar lloc, independentment de les sancions imposades, a l'expropiació, el desnonament o la pèrdua del dret d'ús, que han d'ésser executats en els termes determinats per la legislació vigent.

Article 67

Revocació de la cèdula d'habitabilitat

La comissió d'infraccions molt greus i greus en matèria d'habitabilitat pot donar lloc, independentment de les sancions imposades, a la revocació de la cèdula d'habitabilitat, si la infracció ha motivat la pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat que siguin establertes per reglament.

Article 68

Mesures complementàries

1 L'òrgan sancionador, independentment de les sancions imposades, pot proposar a l'autoritat corresponent, en el cas d'infraccions molt greus, la suspensió o la cancel·lació total o parcial dels beneficis i els ajuts econòmics de què gaudeixi l'infractor.

2 L'Administració de la Generalitat pot acordar com a mesura accessòria la inhabilitació de l'infractor durant el termini màxim d'un any, per a les infraccions greus, i de tres anys, per a les infraccions molt greus, per participar en promocions públiques d'ha-

bitatges o en les actuacions d'edificació o rehabilitació que siguin efectuades amb ajuts o participació de fons públics. Per acordar aquesta mesura, s'ha de donar prèviament audiència al col·legi professional o l'organisme representatiu corresponent.

Article 69

Publicitat de les mesures administratives

1 Les mesures administratives que siguin adoptades de conformitat amb el que estableix aquest Capítol poden ésser objecte d'anotació en el Llibre de l'Edifici.

2 Així mateix, les resolucions administratives que impliquin suspensió d'obres o execució subsidiària poden ésser anotades en el Registre de la Propietat al marge de la inscripció de la finca, amb efectes de publicitat i per un termini màxim de quatre anys.

Article 70

Multes coercitives

1 L'Administració competent pot imposar multes coercitives, amb independència de les sancions que s'imposin als infractors, de conformitat amb el que disposa la legislació de procediment administratiu, en el supòsit d'incompliment del requeriment d'execució dels actes i les resolucions administratius destinats al compliment del que disposa aquesta Llei.

2 La quantia de cada una de les multes coercitives pot arribar fins al 20% de la sanció imposada o, si s'imposa als infractors l'obligació de realitzar obres, fins al 20% de l'import estimat d'aquestes.

Article 71

Òrgans competents per a la imposició de sancions

1 Els òrgans competents per a la imposició de sancions són:

- a) El Govern de la Generalitat, si la multa proposada supera els 50.000.000 de pessetes.
- b) El Conseller competent en la matèria, si la multa és compresa entre 25.000.001 i 50.000.000 de pessetes, i per a acordar l'expropiació, el desnonament o la pèrdua del dret d'ús.
- c) El Director General competent, en el cas de multes compreses entre 2.500.001 i 25.000.000 de pessetes.
- d) El Cap del Servei competent, si es tracta de multes d'un import no superior a 2.500.000 pessetes.

2 La competència dels ajuntaments per a imposar sancions, d'acord amb llurs atribucions, correspon als alcaldes, en les quanties següents: en els municipis que no tinguin més de deu mil habitants, 100.000 pessetes; en els que no tinguin més de cinquanta mil habitants, 500.000 pessetes; en els que no tinguin més de cent mil habitants, 1.000.000 de pessetes; en els que no tinguin més de cinc-cents mil habitants, 5.000.000 de pessetes, i en els

que tinguin més de cinc-cents mil habitants, 10.000.000 de pessetes.

3 Si l'Administració actuant és una comarca, la competència correspon al seu President i la quantitat màxima de la multa a imposar es determina segons el que estableix l'apartat 2 per als alcaldes, però considerant com a nombre d'habitants els de la comarca corresponent.

4 Si el tipus de sanció o l'import de la multa a imposar és superior a les que pot imposar l'ens local, aquest ha de traslladar les actuacions a l'òrgan o l'autoritat competents de la Generalitat de Catalunya, sens perjudici que l'import de la multa sigui assignat a l'ens local.

CAPÍTOL III

Dels responsables i de la prescripció

Article 72

Responsables

1 Són responsables de les infraccions els qui per acció o per omissió hi han participat, d'acord amb el que segueix:

- a) En matèria de l'emplaçament i de l'entorn dels habitatges, els qui resultin ésser autors de les tipificades per aquesta Llei.
- b) En matèria de construcció i de rehabilitació d'habitatges, els promotors, els propietaris, els constructors, els fabricants de materials, els comercialitzadors, els instal·ladors, els industrials, els facultatius i els tècnics que intervinguin en el procés d'edificació i de rehabilitació, cadascun en l'àmbit de la seva intervenció.
- c) En matèria de garanties i de publicitat per a la venda o el lloguer d'habitatges i de contractació, els promotors i llurs agents.
- d) En matèria d'habitabilitat i d'ús d'habitatges, els propietaris, els llogaters o els usuaris que promouguin o autoritzin la comissió de la infracció i les companyies subministradores de serveis que prestin el subministrament sense la cèdula d'habitabilitat preceptiva.
- e) En matèria de foment públic de l'habitatge, els adjudicataris i ocupants i els beneficiaris dels ajuts econòmics i de les altres mesures de foment.
- f) En matèria de conservació dels habitatges de promoció pública, els organismes gestors.

2 Si la infracció és imputada a una persona jurídica, poden ésser considerades també com a responsables les persones que integren els seus organismes rectors o de direcció, en el cas que així s'estableixi en les disposicions reguladores del règim jurídic de cada forma de personificació.

Article 73

Prescripció

1 Les infraccions administratives prescriuen pel transcurs de dos anys, excepte la cessió d'habitatges de promoció pública no autoritzada, que prescriu al cap de cinc anys.

2 El termini de prescripció comença a comptar de la data en què s'ha comès la infracció o, si aquesta es desconeguda, del dia en què s'hauria pogut incoar l'expedient corresponent. S'entén que l'expedient pot ésser incoat des que hi ha signes externs que palesen la infracció.

3 La incoació de l'expedient interromp el termini de prescripció.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Els habitatges de protecció oficial es regeixen per llur legislació específica i, en tot allò que aquesta no reguli, per aquesta Llei.

Segona

El Govern de la Generalitat pot atribuir o delegar a les comarques competències que corresponen a la Generalitat en virtut d'aquesta Llei.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

1 El que disposa aquesta Llei s'ha d'aplicar a tots els edificis que obtinguin el certificat de final d'obra i habitabilitat o la cèdula definitiva d'habitatge de protecció oficial després d'haver entrat la Llei en vigor, baldament s'hagin iniciat abans.

2 El que disposa l'article 14 s'ha d'aplicar a totes les escriptures de declaració d'obra nova autoritzades després d'haver entrat la Llei en vigor, llevat de les que facin referència a edificis que es pugui acreditar que han estat acabats quatre anys abans.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Resten derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin a les determinacions d'aquesta Llei.

Segona

El que disposa el Títol Segon d'aquesta Llei entrarà en vigor quatre mesos després d'haver estat publicada.

Tercera

Els tipus de garanties, els terminis i les quanties a què fa referència l'article 15, han d'ésser fixats d'acord amb el que disposi la normativa comunitària sobre aquesta matèria.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 29 de novembre de 1991

JORDI PUJOL

President de la Generalitat de Catalunya

JOAQUIM MOLINS I AMAT

Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

Advertiments: Aquest document no és un text oficial.

Per tant, tot i que la intenció del Projecte Norma Civil és oferir una informació exacta, no es garanteix que el contingut, validesa, efectivitat o vigència de la norma reproduïda siguin fiables absolutament. Per aquest motiu, es recomana als usuaris la consulta de les publicacions oficials corresponents (BOE, DOGC, etc.).

Aquesta norma apareix actualitzada a la pàgina web: <http://civil.udg.es/normacivil>

© Projecte Norma Civil

Àrea de Dret Civil
Facultat de Dret
Universitat de Girona
Campus Montilivi
E-17071
Girona