Decreto 161/1989, de 30 de Octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el procedimiento de expedición de las cédulas de habitabilidad.

La Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana, en su disposición adicional quinta, establece la delegación en los Municipios comprendidos en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana de la competencia para el otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad, instrumentado así el acercamiento de la Administración al ciudadano, de forma que los vecinos puedan tramitar en sus propios Ayuntamientos las Cédulas de Habitabilidad facilitando la gestión de su expedición.

La citada disposición adicional quinta establece asimismo que el Consell de la Generalitat Valenciana regulará mediante Decreto los requisitos y condiciones para la expedición de la Cédula de Habitabilidad, siendo entretanto de aplicación la normativa específica actualmente vigente.

Esta normativa estatal está diseminada en un gran número de disposiciones que, a lo largo del tiempo, han ido incorporando nuevos requisitos y condiciones al otorgamiento de las Cédulas de Habitabilidad, siendo las más significativas las siguientes:

Decreto de 23 de noviembre de 1.940, Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944 donde se detallan técnicamente las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, Decreto 1753/1964, de 11 de junio, Ley 49/1966, de 14 de mayo, Orden Ministerial de 8 de agosto de 1.967, Decreto 462/1971, de 11 de marzo, Decreto 469/1972, de 24 de febrero, Real Decreto 1829/1978, de 15 de julio, Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, y Real Decreto 129/1985, de 23 de enero.

El Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, aprobó las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, quedando derogada la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944 sobre normativa mínima dado su desfase con la realidad presente de la construcción.

Como complemento de este Decreto sobre normativa técnica exigible para las viviendas, la presente norma establece el procedimiento de expedición de las Cédulas de Habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Valenciana, de forma que, de un lado, se da cumplimiento al mandato legislativo contenido en la Ley de Tasas antes citado, estableciendo un único texto normativo que recoge los requisitos, condiciones, documentación y procedimiento para la expedición de las Cédulas de Habitabilidad, consiguiendo una mayor seguridad jurídica para el ciudadano al contar con un texto único frente a la dispersión normativa existente antes citada; y, de otro, complementa los requisitos y condiciones hasta la fecha vigentes con la exigencia de la documentación necesaria para la protección de los derechos del consumidor, garantizando que la vivienda reune las condiciones legales exigibles y que sus servicios están en condiciones de poder ser contratados y utilizados.

Asimismo, este Decreto contempla la atribución orgánica de la titularidad de la competencia que se delega, a fin de que la Administración delegante pueda, en su caso, utilizar las facultades de revocación o ejecución directa de la competencia delegada, en los términos establecidos por la aludida disposición adicional quinta de la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana.

En su virtud, teniendo la Generalitat Valenciana atribuidas competencias en materia de edificación, de conformidad con el artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía y habiéndose producido el traspaso de funciones y servicios a la Generalitat Valenciana por el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de Calidad de la Edificación y Vivienda, y habida cuenta de lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana y el artículo 22. e) de la Ley de Gobierno Valenciano de 30 de diciembre de 1983, a

propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consell de la Generalitat Valenciana en sesión celebrada el día 30 de octubre de 1989,

DISPONGO:

Artículo primero. Naturaleza.

Uno. La Cédula de Habitabilidad es el documento administrativo que acredita el cumplimiento de la normativa técnica sobre habitabilidad establecida por la Generalitat Valenciana, necesario para que cualquier clase de vivienda sea considerada apta a efecto de su uso residencial o de morada humana.

Dos. Las normas de habitabilitat de la Generalitat Valenciana contienen las exigencias mínimas obligatorias que debe reunir una construcción para que sea considerada vivienda.

Artículo segundo. Obligatoriedad.

Uno. La ocupación de una vivienda, por cualquier título, requiere con carácter previo y obligatorio el haber obtenido la Cédula de Habitabilidad, salvo en el caso de la primera ocupación de las viviendas de protección oficial, o rehabilitadas al amparo de la normativa vigente para esta clase de actuaciones protegibles, en las que la Cédula de Calificación Definitiva será suficiente y hará las veces de Cédula de Habitabilidad a todos los efectos.

Dos. Sin perjuicio de la obligatoriedad por cada ocupación establecida en el número anterior, la Cédula de Habitabilidad tendrá un período de validez de cinco años, a partir de su fecha de expedición, de forma que toda contratación de servicios de suministros propios de la vivienda efectuada con posterioridad a dicho plazo requerirá la obtención previa de una nueva Cédula de Habitabilidad.

Tres. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, electricidad, gas y teléfono no podrán formalizar contratos de suministro con usuarios de viviendas sin la previa presentación de la Cédula de Habitabilidad, o renovación de la misma si hubiera transcurrido su período de vigencia, o de la Cédula de Calificación Definitiva en caso de primera ocupación de viviendas de protección oficial o rehabilitación protegida. El número y la fecha de la Cédula de Habitabilidad o de Calificación Definitiva se harán constar en los referidos contratos de suministro.

Cuatro. Asimismo, en los contratos de suministros deberá constar una condición resolutoria para el supuesto de que la Administración, en uso de sus facultades, acuerde revocar o anular la Cédula de Habitabilidad, lo que supondrá la necesaria y obligatoria suspensión del suministro por la Compañía o Entidad correspondiente.

Cinco. La documentación en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones u ocupaciones de viviendas, que correspondan a edificaciones terminadas después de la entrada en vigor de este Decreto, o cesiones de uso por cualquier título en los supuestos de viviendas que por haber sido dadas a su utilización obtuvieron Cédula de Habitabilidad, incluirá obligatoriamente la siguiente cláusula: «La vivienda objeto del presente contrato obtuvo la Cédula de Habitabilidad nº de fecha expedida a nombre de (transmitente o arrendador).»

Artículo tercero. Documentación y procedimiento.

El propietario de una vivienda, y en su defecto, el usuario, están obligados a obtener la Cédula de Habitabilidad antes de proceder a la ocupación, mediante la presentación en el órgano administrativo territorial competente de una solicitud en modelo oficial (anexos nº 1 y nº 2), acompañada de la siguiente documentación:

1. Edificios de viviendas de nueva planta (primera ocupación):

a) Acreditación de la personalidad del promotor (DNI o escritura y CIF en caso de personas jurídicas), o de la representación que ostente el solicitante.

b) Certificación final de obra expedida por el Arquitecto Superior y Técnico, Directores de la obra, que se cumplimentará en el modelo oficial, y que habrá obtenido el visado de los respectivos Colegios Profesionales.

c) La Licencia Municipal de Edificación.

d) Certificación expedida por la Dirección Facultativa que acredite que las obras terminadas se ajustan a la Licencia de Obras concedida, o, en su caso, por técnico de la Administración Municipal competente.

e) Impresos de alta en la Contribución Territorial Urbana, o tributo que la sustituya.

f) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (arrendamiento, compra-venta, comodato, derecho real de usufructo, etc.)

g) Certificación de las Compañías y Entidades suministradoras acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales al edificio de los servicios de electricidad, agua y, en su caso, gas, y de que, en consecuencia, dichos servicios están en condiciones de ser contratados por los adquirentes o usuarios de las viviendas.

h) Certificación de instalación de antena colectiva de televisión expedida por la Administración competente en los supuestos de aplicación conforme a la legislación sobre la materia.

i)Impresos estadísticos debidamente cumplimentados conforme a la normativa específica sobre la materia.

j) Justificación documental acreditativa de haber efectuado el abono de la tasa de habitabilidad establecida por la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana.

Los promotores de edificios de viviendas podrán presentar de manera conjunta la documentación final de obra del edificio, integrada por la relacionada en los epígrafes b), c), d), e), g), h), e i) del apartado 1 de este artículo, en cuyo caso no será necesaria su nueva presentación con las solicitudes correspondientes a cada vivienda.

2. Viviendas de segunda o posteriores ocupaciones:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante (DNI, o escritura y CIF en el supuesto de persona jurídica), o de la representación que ostente el solicitante.

b) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (compra-venta, derecho real de usufructo, arrendamiento, comodato, etc.).

c) Documentación acreditativa de la antigüedad de la vivienda que, cuando no resulte de la escritura o contrato, podrá cumplimentarse presentando certificación o nota del Registro de la Propiedad, Certificación Técnica de Fin de Obra, o alta en la Contribución Territorial Urbana o tributo que la sustituya.

d) Recibo de la Contribución Territorial Urbana o tributo sustitutorio, del período inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.

e) Certificación expedida por técnico competente, visada por el respectivo Colegio Profesional, o, en su caso, por técnico de la Administración Municipal competente, que acredite que la vivienda cumple la normativa técnica de habitabilidad de la Generalitat Valenciana aplicable, y que no se

trata de una edificación de nueva planta, con especificación de la clase de suelo en que la vivienda se ubica.

f) Recibo del abono de los servicios de agua y luz del período anterior o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.

g) Justificación documental acreditativa de haber efectuado el abono de la Tasa de Habitabilidad establecida por la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana.

Artículo cuarto. Expedición de la Cédula.

Uno. A la vista de la documentación presentada el órgano administrativo territorial competente, previas las comprobaciones, inspecciones a la vivienda e informes que estime pertinentes, procederá a expedir el documento de Cédula de Habitabilidad, que se ajustará a los modelos oficiales números 3 y 4.

Dos. Cuando la documentación presentada y/o de los informes e inspecciones practicadas se deduzca el incumplimiento de la normativa técnica de habitabilidad establecida por la Generalitat Valenciana, el órgano administrativo territorial competente requerirá al interesado, y en su caso también a la Dirección Facultativa, para que proceda a subsanar las deficiencias de habitabilidad observadas en el plazo que estime oportuno. Transcurrido dicho plazo sin que se haya comunicado la realización de las obras de subsanación, el órgano administrativo actuante procederá a denegar la Cédula de Habitabilidad mediante resolución administrativa motivada, susceptible de ser recurrida en los términos establecidos en la vigente Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, y en los supuestos de expedición de las Cédulas por delegación legislativa en los Ayuntamientos en los términos establecidos por la Ley 7/1985, de 2 de abril y Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Artículo quinto. Tramitación excepcional.

Uno. Edificios de viviendas de nueva planta sin certificación técnica de fin de obra:

En los supuestos de solicitud de Cédula de Habitabilidad sin aportar el certificado final de obras a que se refiere el artículo cuarto, el órgano actuante requerirá a los Directores Técnicos de la obra su aportación en el plazo de quince días.

Cuando los Directores Técnicos de la obra no contestaran a dicho requerimiento o no alegaran suficientes y justificadas razones de carácter técnico o de defectos de habitabilidad a juicio del órgano actuante, éste mediante resolución motivada podrá proceder al otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad, siempre que se haya efectuado inspección previa por los Servicios Técnicos competentes, relativa a la comprobación de la condiciones de habitabilidad, y todo ello con reserva de las responsabilidades que puedan corresponder a los Directores Técnicos de la obra por causa del proceso de dirección de la misma.

La expedición de la Cédula de Habitabilidad requerirá el cumplimiento del resto de los requisitos establecidos por la presente norma, esto es los especificados en el apartado 1 del artículo tercero de este Decreto, salvo la documentación establecida en los epígrafes b) y d). La certificación exigida en el citado epígrafe d) será expedida en su caso por los Servicios Técnicos de la Administración actuante.

Dos. Edificios de viviendas de nueva planta construidos sin Dirección Técnica:

La falta de dirección técnica será susceptible de subsanación aportando la siguiente documentación:

a) Informe municipal acreditativo de la legalización de la edificación.

b) Certificación expedida por Técnico competente sobre terminación de las obras, condiciones de utilización de la urbanización y servicios, y cumplimiento de las condiciones de seguridad y de las normas de habitabilidad.

Además deberá presentarse la documentación establecida en los apartados a), e), f), g), h), i) y j) del apartado 1 del artículo tercero.

Artículo sexto. Registro Especial.

El órgano administrativo territorial competente llevará un Registro Especial, integrado por Libros foliados y visados, donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de Cédulas de Habitabilidad, especificando si son de primera, o de segunda o posterior ocupación.

Artículo séptimo. Inspección y revocación.

Los servicios competentes de la Administración actuante y de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrán inspeccionar en cualquier momento las viviendas para comprobar el nivel de habitabilidad exigible, y serán los órganos competentes para la tramitación y resolución de los expedientes sancionadores a que hubiera lugar.

La Cédula de Habitabilidad podrá ser revocada por los referidos órganos cuando la vivienda deje de tener el nivel exigible de habitabilidad, conforme a la normativa técnica específica y, asimismo, en aquellos supuestos en los que la documentación aportada contenga circunstancias no adecuadas a la realidad o veracidad que hayan inducido a la Administración a resolver erróneamente.

Artículo octavo. Tasa de habitabilidad.

La expedición de la Cédula de Habitabilidad generará la obligación del pago de tasas devengadas según la normativa aplicable en la materia.

DISPOSICION ADICIONAL

El órgano administrativo territorial competente para el otorgamiento de las Cédulas de Habitabilidad será el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Por delegación legislativa queda atribuida esta competencia a los Ayuntamientos, que, si lo consideran oportuno, podrán dar a la Cédula de Habitabilidad el carácter simultáneo de licencia de ocupación, refundiendo ambos documentos en uno solo que acreditará de un lado el cumplimiento de la normativa sobre habitabilidad de las viviendas y de otro el de la normativa urbanística.

Dada la delegación de competencias citada, los Ayuntamientos remitirán a los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda correspondientes una copia de cada Cédula de Habitabilidad expedida, mediante relación y envíos mensuales, y asimismo la documentación estadística establecida por la normativa vigente para los edificios de viviendas.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las Cédulas de Habitabilidad otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la legislación vigente en el momento de su expedición, pero se entenderán caducadas cuando se produzca el cambio de ocupación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

No serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana las siguientes disposiciones: la Orden de 16 de marzo de 1937 sobre establecimiento de la Cédula de Habitabilidad, la Orden Circular de 30 de junio de 1939 de la Fiscalía Superior de la Vivienda, Decreto de 23 de noviembre de 1.940 por el que se organizó la Fiscalía de la Vivienda, Orden de 16 de septiembre de 1943 sobre necesidad de la Cédula de Habitabilidad, Decreto 316/1960, de 25 de febrero, sobre convalidación de la tasa «Cédula de Habitabilidad», Decreto 462/1971, de 11 de marzo, sobre expedición de la Cédula de Habitabilidad, Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre procedimiento de expedición de la Cédula de Habitabilidad, Decreto 1829/1978, de 15 de julio, sobre presentación de Declaración de Alta en la Contribución Territorial Urbana, Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, sobre modificación del procedimiento de expedición, Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, sobre tramitación de la Cédula de Habitabilidad, y cuantas disposiciones estatales de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en este Decreto.

Segunda

Se faculta al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Tercera

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Valencia, a 30 de octubre de 1989.

El Presidente de la Generalitat,

JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,

RAFAEL BLASCO I CASTANY