

Lei 13/1996, do 30 de decembro, de infraccións en materia de vivenda

Tramitación parlamentaria:

Proxecto de lei, BOPG núm. 456, do 4.5.1996.

Emendas, BOPG núm. 482, do 7.6.1996.

Debate de totalidade, DSPG núm. 104, do 18.6.1996.

Informe da Ponencia, BOPG núm. 535, do 19.10.1996.

Dictame da Comisión, BOPG núm. 543, do 29.10.1996.

Mantemento de emendas e votos particulares, BOPG núm. 545, do 31.10.1996.

Debate e aprobación polo Pleno, DSPG núm. 122, do 10.12.1996.

Publicación:

Boletín Oficial do Parlamento de Galicia núm. 572, do 19.12.1996.

Diario Oficial de Galicia núm. 12, do 20.1.1997.

Boletín Oficial del Estado núm. 66, do 18.3.1997.

Lei 13/1996, do 30 de decembro, de infraccións en materia de vivenda

O Estatuto de autonomía de Galicia, no seu artigo 27.3, atribúelle a competencia exclusiva á Comunidade Autónoma galega en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda. Así mesmo, o artigo 47 da Constitución española esixe dos poderes públicos facer efectivo o dereito a desfrutar dunha vivenda digna, o que fai necesario ter perfilado o marco legal e regulamentario para actuar con todo rigor e coa máxima eficacia.

Por outra banda, o artigo 127 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, establece que «a potestade sancionadora das administracións públicas que recoñece a Constitución exercerase cando fose expresamente atribuída por unha norma con rango de lei», o que leva á necesidade de adaptalo sistema sancionador de vivendas de protección oficial previsto nas normas de rango regulamentario ó establecido nunha lei reguladora.

Ata a data, víñase aplicando a lexislación xeral do Estado, constituída principalmente polo Real decreto 3148/1978, do 10 de no-

vembro, polo que se desenvolve o Real decreto-lei 31/1978, do 31 de outubro, sobre política de vivenda, en relación co Regulamento de vivendas de protección oficial aprobado polo Decreto 2114/1968, do 24 de xullo, que pasará a se-la normativa supletoria.

Esta lei fai efectivo de modo real o principio de tipicidade e legalidade das infraccións administrativas recollido no artigo 25 da Constitución e agora no 127 da Lei 30/1992, regulando as infraccións e as sancións e elevando as contías de carácter económico.

Por todo o exposto, o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2 do Estatuto de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, promulgo, en nome de El-Rei, a Lei de infraccións en materia de vivenda.

Título I

Disposicións xerais

Artigo 1. Suxeitos responsables.

1. Serán sancionadas polos feitos constitutivos de infracción

administrativa a que se refiren os artigos 4, 5 e 6 desta lei as persoas físicas e xurídicas que resulten responsables deles, aínda a título de simple inobservancia.

2. Cando o incumprimento das obrigas impostas polas disposicións legais, nas materias a que se refire o apartado anterior, sexa atribuíble conxuntamente a varias persoas físicas ou xurídicas, responderán de forma solidaria das infraccións que, se é o caso, se cometan e das sancións que se impoñan.

3. Igualmente, cando o cumprimento das obrigas impostas polas disposicións legais nas mesmas materias comporte o deber de previlas infraccións administrativas cometidas por outros, responderán de forma solidaria as persoas físicas e xurídicas cando incumpran as súas obrigas ó respecto.

4. Se a infracción administrativa se lle imputa a unha persoa xurídica, poderán ser sancionadas tamén as persoas que integren os seus organismos rectores ou de dirección, cando sexan responsables dos feitos tipificados como infracción.

Artigo 2. Concorrencia de sancións.

Non se poderán sancionalos feitos que fosen xa sancionados penal ou administrativamente nos casos en que se aprecie identidade do suxeito, feito e fundamento.

Título II

Infraccións e sancións

Capítulo I

Infraccións

Artigo 3. Clases.

As infraccións tipificadas nesta lei clasifícanse en leves, graves e moi graves.

Artigo 4. Infraccións leves.

Terán a cualificación de infraccións leves:

a) Non manter aseguradas as vivendas contra risco de incendio, en tanto permanezan acollidas ó réxime legal de vivendas de protección oficial ou ó financiamento protexido.

b) Non incluír nos contratos de compravenda e arrendamento as cláusulas establecidas para o efecto pola Administración da Comunidade Autónoma de Galicia, para as vivendas de protección oficial, ou as que estean establecidas para o efecto.

c) En canto ós requisitos para a compravenda e o arrendamento, a falta de entrega ós adquirentes ou ós arrendatarios da correspondente documentación.

d) Non conservar á disposición dos alugueiros ou propietarios a cualificación definitiva das vivendas de protección oficial.

e) Ocupar vivendas de protec-

ción oficial antes da súa cualificación definitiva, sen a autorización expresa da Administración.

f) Ocupar vivendas ou contratar definitivamente as subministracións de auga, gas ou electricidade sen que se obtivese, previamente, a cualificación definitiva, no caso de vivendas de protección oficial, nos termos establecidos na normativa vixente na materia.

g) Non deposita-la fianza correspondente en caso de cesión de vivendas, locais ou subministracións en réxime de arrendamento.

h) A temeridade na denuncia, así como a denuncia falsa de supostas infraccións á lexislación de vivendas de protección oficial.

i) Non expoñer, cando legalmente proceda, en sitio visible durante o período de construción, o cartel, segundo modelo oficial, indicativo de estar acollida a construción ó réxime de vivendas de protección oficial.

j) A inexistencia do libro de ordes e visitas nas obras de edificación de vivendas de protección oficial.

Artigo 5. Infraccións graves.

Terán a cualificación de infraccións graves:

a) O incumprimento por parte do promotor de vivendas de protección oficial da obriga de elevarlos contratos a escritura pública nos prazos establecidos.

b) A dedicación das vivendas de protección oficial a usos non autorizados ou a alteración do seu réxime de uso, establecido na cédula de cualificación definitiva.

c) O non destino das vivendas de protección oficial ou daquelas para as que se recibiu unha axuda da Comunidade Autónoma a domicilio habitual e permanente ou mantelas deshabitadas sen causa xustificada durante un prazo superior a tres meses.

d) A utilización de máis dunha vivenda de protección oficial, salvo cando se trate de titulares de familia numerosa no marco normativo regulador desta situación.

e) A execución de obras en vivendas de protección oficial que modifiquen o proxecto aprobado sen a previa autorización da Administración competente, aínda que se axusten ás ordenanzas técnicas e normas constructivas que sexan aplicables, durante o prazo de vixencia da cualificación provisional ou definitiva.

f) A falta de ocupación da vivenda nos prazos regulamentarios establecidos.

g) O arrendamento conxunto de vivenda e local de negocio non incluído como anexo na cédula.

h) A non realización do plan de control de calidade nas obras de edificación nas que sexa obrigatorio segundo a normativa vixente en materia de control de calidade.

i) A obstrución ás inspeccións que practique a Administración da Comunidade Autónoma de Galicia.

j) O falseamento na declaración da solicitude dos requisitos esixidos para a obtención do financiamento protexido na promoción ou adquisición de vivendas.

k) O falseamento de calquera feito que sexa determinante da adxudicación nas declaracións e documentación esixidas para o acceso ás vivendas de protección oficial promovidas pola Comunidade Autónoma de Galicia ou por outras entidades territoriais galegas.

Artigo 6. Infraccións moi graves.

1. Terán a cualificación de infraccións moi graves:

a) A utilización dos recursos económicos obtidos mediante o financiamento protexido para destinalos a fins distintos dos establecidos na lexislación correspondente.

b) A percepción dos compradores ou adquirentes de vivendas de protección oficial durante o período de construción de cantidades a conta do prezo sen a autorización recibida por escrito da Administración ou sen cumprí-los requisitos legais.

c) A cesión da titularidade do expediente de promoción de vivendas de protección oficial sen que se obtivese a autorización ex-

presa do Instituto Galego da Venda e Solo.

d) A inexactitude dos documentos ou certificacións que resulten fundamentais para obter a resolución administrativa co recoñecemento dos dereitos económicos, de protección ou habitabilidade solicitados, expedidos polos promotores ou pola dirección facultativa das obras de edificación de vivendas.

e) A negligencia de promotores, constructores e facultativos durante a execución das obras de edificación de vivendas de protección oficial que dese lugar a vicios ou defectos que afecten a edificación de vivendas de protección oficial e se manifesten durante os cinco anos seguintes á data de expedición da cédula de cualificación definitiva.

f) A omisión do visado pola Administración da Comunidade Autónoma de Galicia dos contratos de compravenda e arrendamento de vivendas de protección oficial.

g) A omisión na publicidade de venda das vivendas de protección oficial dos requisitos legalmente establecidos para o efecto.

h) A transmisión de vivendas de protección oficial promovidas, sen ánimo de lucro, polas administracións públicas, dentro dos cinco anos seguintes á data do contrato de compravenda, sen a autorización administrativa corresponden-

te, e sen prexuízo do dereito ó exercicio das accións de tanteo ou retracto convencional da Administración.

i) A percepción de sobreprezo, prima ou cantidade en concepto de compravenda ou arrendamento nas vivendas de protección oficial que sobreparen os prezos e as rendas máximas establecidas na lexislación vixente aplicable.

2. Terán a cualificación de infraccións moi graves aqueles casos nos que os proxectos ou a execución de obras de edificación de vivendas incumpran de xeito substancial as normas de seguridade, salubridade e hixiene, así como aqueles casos nos que incumpran de forma substancial as normas de calidade e deseño facendo que non reúnan as condicións necesarias para a obtención da cualificación definitiva nas vivendas de protección oficial ou da licenza de primeira ocupación nos restantes casos.

3. A omisión da realización das obras de reparación necesarias nas vivendas cedidas en réxime de arrendamento para mantelas en condicións de salubridade e hixiene, conforme as normas que rexen nesta materia, terá o carácter de infracción moi grave cando afecte de xeito importante as condicións de vida dos seus moradores ou cando se aprecie reiteración e incumprimento do requirimento para a súa realiza-

ción, formulado pola Administración competente. Nos restantes casos terá a cualificación de infracción grave.

Capítulo II

Sancións

Artigo 7. Multas e a súa graduación.

1. As infraccións tipificadas nos artigos 4, 5 e 6 da presente lei serán sancionadas con multa nas seguintes contías:

a) As infraccións leves, con multa desde 25.000 ata 100.000 pesetas.

b) As infraccións graves, con multa desde 100.001 ata 500.000 pesetas.

c) As infraccións moi graves, con multa desde 500.001 ata 10.000.000 de pesetas.

2. Cando a infracción cometida sexa a tipificada no apartado 1.i) do artigo 6 da presente lei, a contía da sanción non ha de resultar inferior ó quintuplo da diferenza entre o sobreprezo, prima ou cantidade percibida e o prezo máximo legal cando se trate de arrendamento, e ó duplo da dita diferenza no caso de compravenda.

3. Na graduación da contía da sanción terase especialmente en conta o dano producido, o enriquecemento inxusto obtido, a

existencia de intencionalidade ou reiteración e a reincidencia no termo dun ano en máis dunha infracción da mesma natureza cando así fose declarada por resolución firme.

4. Ós autores de infraccións graves e moi graves poderánselles impoñer ademais as sancións seguintes:

a) Descualificación da vivenda, con perda dos beneficios percibidos, cando se trate de infraccións ó réxime de vivendas de protección oficial.

b) Perda e devolución cos intereses legais das axudas económicas percibidas, no caso de infraccións ó réxime de financiamento protexido na promoción e adquisición de vivendas.

c) Inhabilitación do infractor para participar en promocións de vivendas de protección oficial durante o prazo máximo de tres anos, para as infraccións graves, e de seis anos, para as infraccións moi graves.

Artigo 8. Outras responsabilidades.

1. As responsabilidades administrativas que deriven do procedemento sancionador regulado na presente lei serán compatibles coa existencia ó infractor da reposición ó seu estado orixinario da situación alterada por el, así como coa indemnización polos danos e perdas causados.

2. Sen prexuízo de aplica-las sancións procedentes, nas resolucións dos procedementos sancionadores poderase impoñer-la realización das obras de reparación e conservación que sexan procedentes e as necesarias para acomoda-la edificación ó proxecto aprobado.

Artigo 9. Concorrencia de infraccións.

1. Se nun mesmo expediente sancionador concorresen infraccións da mesma natureza, cada unha delas poderá ser obxecto da correspondente sanción.

2. Do mesmo modo, cando a infracción ou infraccións afecten varias vivendas, aínda que pertencen ó mesmo edificio, poderanse impoñer tantas sancións como infraccións se cometesen en cada vivenda.

Artigo 10. Competencias e procedemento.

1. Os órganos competentes para a imposición de sancións son:

a) O director do Instituto Galego da Vivenda e Solo respecto das infraccións graves e leves.

b) O conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda respecto das infraccións moi graves.

2. En defecto do procedemento específico, haberá que aterse ó procedemento sancionador xeral.

Capítulo III

Execución forzosa

Artigo 11. Execución subsidiaria.

A execución das resolucións recaídas nos expedientes sancionadores poderase realizar mediante a aplicación das medidas de execución subsidiaria establecidas na lexislación estatal sobre procedemento administrativo común, sen prexuízo do disposto neste capítulo.

Artigo 12. Execución de obras.

1. Cando se trate de obras de nova planta que resulten necesarias para acomoda-la edificación ó proxecto aprobado, a non realización delas dentro do prazo previsto poderá dar lugar á execución subsidiaria das obras pendentes por parte da Administración da Comunidade Autónoma de Galicia, á custa do promotor ou da persoa legalmente obrigada, sempre que o interese social así o requira, logo de apercebimento á parte interesada.

2. O prezo de venda destas vivendas, cando estea legalmente fixado un máximo, en ningún caso será superior ó que correspondería se fosen executadas as obras no prazo previsto, sendo o custo da diferenция por conta do obrigado á realización das obras.

Artigo 13. Multas coercitivas.

1. Cando resulte imposible a execución subsidiaria por se tratar de actos personalísimos do suxeito obrigado, ou, non sendo, este se

negue a realizar ou a mandar realizar a outro pola súa conta o acto imposto pola Administración, poderánselle impoñer multas coercitivas na contía de 50.000 pesetas a primeira, 100.000 pesetas a segunda e 200.000 pesetas as sucesivas, en tanto o infractor non repare a causa que motivase a sanción.

2. As multas coercitivas serán independentes das sancións que se poidan impoñer como consecuencia dun expediente sancionador e compatibles con estas.

Capítulo IV

Prescripción

Artigo 14. Prazos.

As infraccións e sancións tipificadas nesta lei prescribirán nos seguintes prazos:

a) Infraccións: por faltas leves ós seis meses, por faltas graves ós dous anos e por faltas moi graves ós tres anos.

b) Sancións: por infraccións leves ó ano, por infraccións graves ós dous anos e por infraccións moi graves ós tres anos.

Artigo 15. Cómputo de prazos.

1. O prazo de prescripción das infraccións comezarase a contar desde o día en que fosen cometidas, e para as sancións comezará desde o día seguinte a aquel en que adquira firmeza a resolución pola que se impón a sanción.

2. A prescrición das infraccións interromperase mediante a iniciación, con coñecemento do interesado, do procedemento sancionador, e reiniciarase o prazo de prescrición se o expediente sancionador estivese paralizado máis dun mes por causa non imputable ó infractor.

3. A prescrición das sancións interromperase mediante a iniciación, con coñecemento do interesado, do procedemento de execución, e reiniciarase o prazo de prescrición se aquel permanece paralizado durante máis dun mes por causa non imputable ó infractor.

4. No caso de infraccións por vicios ou defectos da construción durante o período quinquenal de garantía establecidos no apartado e) do artigo 6.1 desta lei, o prazo de prescrición non se extinguirá aínda que sobrepase o dito período, sempre que resulte suficientemente probado que os feitos se manifestaron dentro del.

Disposición adicional

A Xunta de Galicia poderá actualizar-la contía das multas de acordo co índice de prezos de consumo.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas tódalas disposicións de igual ou inferior rango que contradigan o disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira

Autorízase o Consello da Xunta a dictar cantas disposicións de aplicación e desenvolvemento desta lei sexan necesarias.

Disposición derradeira segunda

Esta lei entrará en vigor ós vinte días da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, 30 de decembro de 1996

Manuel Fraga Iribarne
Presidente