

patibilidad de los requisitos, parámetros y estándares con arreglo a los cuales se instalen, en su caso, los registros de las Administraciones intervinientes en soporte informático, garantizando la posibilidad de interconexión y transmisión de datos y documentos.

Quinto. *Convenios en vigor entre la Administración General del Estado y entidades locales.*—En los convenios marco se preverá que los convenios ya formalizados entre la Administración General del Estado y diversas entidades locales al amparo del artículo 38.4.b) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sigan vigentes hasta su extinción o hasta el momento en que se produzca la adhesión de la correspondiente entidad local a un convenio de los previstos en este Acuerdo.

Sexto. *Formalización de convenios bilaterales entre la Administración General del Estado y entidades locales.*—El Ministro de Administraciones Públicas podrá seguir formalizando convenios bilaterales con entidades locales, de acuerdo con el modelo aprobado por el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de febrero de 1996.

COMUNIDAD AUTÓNOMA VALENCIANA

7856 LEY 1/1997, de 21 de febrero, de Régimen Sancionador en Materia de Vivienda.

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado, y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la Ley siguiente:

PREÁMBULO

La Generalitat Valenciana goza de competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con lo previsto por el artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía. En desarrollo de este título competencial se han dictado numerosas disposiciones que, junto a la legislación estatal vigente, regulan el acceso a la vivienda de los sectores de población más desfavorecidos.

El artículo 47 de la Constitución consagra el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, estableciendo que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacerlo efectivo.

La necesidad de proporcionar viviendas a las unidades familiares con menor poder adquisitivo ha sido motivo de un gran esfuerzo por parte de los poderes públicos, que se han preocupado de idear un sistema administrativo de fomento en forma de exenciones fiscales, ayudas directas, préstamos cualificados y otros, que exigía, como contrapartida, la indispensable asunción de determinados compromisos por parte de sus destinatarios.

Sin embargo, la conducta tanto de promotores como de usuarios no siempre ha permanecido fiel a la finalidad social que ha inspirado el régimen de protección pública de la vivienda.

Por ello, frente a los diversos comportamientos abusivos que se han venido produciendo, la Administración está obligada a reaccionar con el máximo rigor. La fun-

ción tuitiva que desarrolla la acción administrativa en este ámbito exige velar activamente por la adecuada utilización de las prestaciones otorgadas y ejercer la potestad sancionadora cuando éstas se disfrutan indebidamente.

Por otro lado, la rigurosa definición de las conductas ilícitas y de las sanciones imponibles constituye un imperativo a la luz del principio de legalidad penal insito en el artículo 25.1 de la Constitución, extensible a los procedimientos administrativos sancionadores.

Así de este derecho fundamental se deduce una doble garantía: en primer lugar, la exigencia de que la potestad sancionadora de la Administración encuentre cobertura en norma con rango legal; en segundo término, se requiere la rigurosa predeterminación normativa de las conductas ilícitas como consecuencia de la especial relevancia del principio de seguridad jurídica en los ámbitos restrictivos de la libertad individual, así la presente Ley contempla la tipificación básica de las conductas que pueden ser merecedoras de sanción.

La presente Ley pretende, en el marco de las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, una completa ordenación jurídica de las infracciones administrativas en materia de vivienda, incluyendo para ello una casuística pormenorizada y renovada de los distintos tipos legales y de sus correspondientes sanciones, la definición concreta de las medidas complementarias que coadyuvan al logro de una mejor protección de la legalidad y el régimen de la prescripción, tanto de las infracciones como de las sanciones. Completa el cuadro la remisión en bloque de toda la materia relativa al procedimiento sancionador a la normativa que en su momento establezca por vía reglamentaria el Gobierno Valenciano o, en su defecto, al regulado con carácter general por la legislación estatal.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

La presente Ley tiene por objeto garantizar en todo el territorio de la Comunidad Valenciana:

- a) El cumplimiento de las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial.
- b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para la obtención de financiación protegida con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas, independientemente del régimen al que pertenezcan.
- c) El cumplimiento de las normas técnicas necesarias para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Todo ello a través de la tipificación de infracciones y regulación de un sistema de sanciones recogidas en esta norma.

Artículo 2. Responsabilidad.

Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa a que se refiere la presente Ley las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.

Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos

rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones del régimen jurídico de la respectiva forma de personificación.

TÍTULO I

Infracciones y sanciones

CAPÍTULO I

Infracciones

Artículo 3. *Infracciones.*

1. Constituirán infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones contempladas en la presente Ley.

2. Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Artículo 4. *Infracciones leves.*

Tendrán la calificación de infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible, durante el período de construcción, el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción al régimen de viviendas de protección oficial.

2. La inexistencia en sitio visible, en los inmuebles acogidos al régimen de viviendas de protección oficial, de la placa acreditativa de su condición, conforme al modelo oficial.

3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección oficial.

4. La ocupación de las viviendas de protección oficial antes de la calificación definitiva, sin la autorización de la Administración competente.

5. El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas o electricidad a usuarios de viviendas, sin la previa presentación de la cédula de habitabilidad o de la cédula de calificación definitiva, en el caso de primera ocupación en viviendas de protección oficial.

6. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.

7. La omisión del visado por la Administración de los contratos de viviendas de protección oficial.

Artículo 5. *Infracciones graves.*

Tendrán la calificación de infracciones graves:

1. No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial las cláusulas establecidas como obligatorias en las disposiciones legales, así como la omisión del visado por la Administración, cuando los contratos infrinjan la normativa vigente.

2. Dedicar las viviendas de protección oficial a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de las mismas establecido en la calificación definitiva.

3. No destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses, las viviendas de protección oficial, así como aquéllas en que se hubiese obtenido financiación pública, manteniéndose esta exigencia durante el plazo establecido en sus normas específicas.

4. La utilización de más de una vivienda de protección oficial, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.

5. La ejecución por el promotor de obras en viviendas de protección oficial, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración, que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

6. La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto, alterando los elementos comunes del inmueble, en especial, terrados, fachadas y balcones, una vez obtenida la calificación definitiva.

7. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de viviendas de protección oficial, financiación protegida y cédulas de habitabilidad. Cuando medie reincidencia o mala fe podrá calificarse dicha conducta como muy grave.

8. El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

9. No mantener asegurados los inmuebles destinados a viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de viviendas de protección oficial.

10. La obstrucción o negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la Administración competente.

11. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de promoción pública por parte de sus ocupantes.

Artículo 6. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

1. Falsear los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas.

2. Falsear las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso a viviendas promovidas por entes públicos.

3. Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.

4. No ajustar la ejecución final de las obras de protección oficial al proyecto calificado provisionalmente por la Administración, en lo relativo a superficies, diseños y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.

5. El incumplimiento por parte de los promotores de las normas técnicas de habitabilidad establecidas por la Generalitat Valenciana que dé lugar a la denegación de la cédula de habitabilidad por el órgano administrativo competente para su expedición.

6. La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en virtud de compraventa o arrendamiento de viviendas de protección oficial, que supere los precios o rentas máximas establecidos en la legislación vigente.

7. Percibir de los compradores de viviendas de protección oficial cantidades a cuenta del precio, sin auto-

rización expresa de la Administración o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente.

8. La transmisión por actos inter vivos de terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección oficial, sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración.

9. La falsedad de los documentos o certificaciones expedidos por los promotores o la dirección facultativa de las obras de edificación de viviendas que resulten fundamentales para la obtención de la resolución administrativa.

10. Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de viviendas de protección oficial, que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas.

Artículo 7. *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.*

1. En los supuestos en que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, la Administración deducirá el tanto de culpa al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal y se abstendrá de proseguir el procedimiento sancionador, en tanto la autoridad judicial no dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. De no haberse estimado la existencia de delito, la Administración continuará el expediente sancionador con arreglo a los hechos que los Tribunales hayan declarado probados.

CAPÍTULO II

Sanciones

Artículo 8. *Multas y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 4, 5 y 6 serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

- Con multa de 25.000 hasta 100.000 pesetas, las infracciones leves.
- Con multa de más de 100.000 hasta 500.000 pesetas, las infracciones graves.
- Con multa de más de 500.000 hasta 5.000.000 de pesetas, las infracciones muy graves.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas por el Gobierno Valenciano.

2. Si el beneficio que resulte de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponde, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

3. En la graduación de la multa a imponer se tendrá en cuenta:

- La naturaleza y el montante de los perjuicios causados, así como el coste de la reparación y su viabilidad.
- La intencionalidad.
- La reiteración o reincidencia por comisión del hecho en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme, aunque la comisión de los hechos se llevara a término en obras diferentes de protección oficial, por el mismo promotor, constructor, facultativo o propietario de la vivienda.

d) El enriquecimiento injusto obtenido por la comisión del hecho.

e) Los perjuicios causados a terceras personas.

f) Aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la Administración, deban incidir en la graduación.

Artículo 9. *Medidas complementarias.*

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

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios obtenidos.

b) Pérdida y devolución, incrementada con los intereses legales, de las ayudas económicas percibidas, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas, así como al régimen legal de viviendas de protección oficial.

c) Inhabilitación temporal de uno a cinco años para intervenir en la redacción de proyectos o en la construcción de viviendas de protección oficial o rehabilitación de viviendas con algún tipo de ayuda técnica o financiación protegida en calidad de técnicos, promotores y constructores.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada a su estado originario.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los procedimientos sancionadores, podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación a las normas técnicas dictadas por la Generalitat Valenciana.

Artículo 10. *Cese de conductas infractoras.*

Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que puede prorrogarse por voluntad del infractor, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concede al infractor un plazo de quince a sesenta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

Artículo 11. *Naturaleza independiente de las sanciones.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.

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

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

Artículo 12. *Desahucio o pérdida del derecho de uso.*

La comisión de infracciones graves o muy graves tipificadas en esta Ley efectuadas por arrendatarios, u ocupantes por cualquier título, de viviendas de propiedad pública, podrá dar lugar al desahucio o a la pérdida del derecho de uso, ejecutados en los términos establecidos por la legislación vigente, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.

será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior, excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno Valenciano a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a las determinaciones de la presente Ley.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses desde su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, Tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 21 de febrero de 1997.

EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat Valenciana» número 2940, de 27 de febrero de 1997)

CAPÍTULO III

Ejecución de resoluciones

Artículo 13. *Ejecución de obras.*

En el caso de la imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 9 de la presente Ley, se procederá en el mismo acto de la notificación de la resolución al expedientado a requerirle para la ejecución de aquéllas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido.

Artículo 14. *Ejecución forzosa.*

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo V del título VI de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, autorizándose en cualquier caso a la Administración de la Generalitat Valenciana a imponer multas coercitivas en la cuantía de 100.000 pesetas, la primera, y de 200.000 pesetas, las sucesivas, en tanto no se subsane la causa que haya motivado la sanción.

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

3. En todo caso, las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados.

Artículo 15. *Condonación.*

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo establecido para ello podrá dar lugar a que se acuerde, por el órgano que dictó las mismas, la condonación de hasta un 80 por 100 de la sanción impuesta.

CAPÍTULO IV

Prescripción

Artículo 16. *Plazos.*

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

1. Infracciones:

- a) Leves, a los seis meses.
- b) Graves, a los dos años.
- c) Muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que se hubieren cometido.

En el caso de las infracciones tipificadas en el artículo 6.10 de esta Ley, la prescripción se producirá a los cinco años a contar desde la fecha de la calificación definitiva, salvo que se trate de defectos de construcción a la vista, en cuyo caso dicho plazo se reducirá a un año a contar desde la entrega de la vivienda.

Cuando se trate de una infracción continuada, se tomará como fecha inicial del cómputo la del último acto con que la infracción se consuma.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del procedimiento sancionador,

reanudándose el plazo de prescripción si el expediente estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto infractor. Asimismo, será motivo de interrupción de la prescripción la remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal, reanudándose su cómputo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. Sanciones:

- a) Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año.
- b) Las impuestas por infracciones graves, a los dos años.
- c) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO V

Competencias

Artículo 17. *Órganos competentes.*

El ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere la presente Ley corresponde al órgano que reglamentariamente tenga atribuida esta competencia.

Disposición adicional primera.

El procedimiento sancionador se ajustará al que, con carácter general, establezca el Gobierno Valenciano y, en su defecto, al establecido con carácter general por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, en desarrollo de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional segunda.

La Consellería competente en materia de vivienda habilitará las medidas necesarias para que, en cualquier momento, el órgano administrativo que se determine pueda inspeccionar, ante los indicios de supuestas infracciones a la normativa de actuaciones protegibles en materia de vivienda, o simplemente a título de muestreo, el cumplimiento de los requisitos legales que han posibilitado el acceso a una vivienda con ayudas públicas.

Asimismo, podrán ser objeto de inspección las supuestas infracciones a las normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

El Gobierno Valenciano desarrollará mediante Decreto la constitución, funciones, competencias y procedimiento de la inspección prevista en la presente disposición.

Disposición transitoria.

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no les