



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 4 7 / 2 0 0 6

(Pleno)

La Laguna, a 16 de febrero de 2006.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad (EXP. 18/2006 PD)**.

F U N D A M E N T O S

I

1. Mediante escrito de 13 de enero de 2006 y entrada en este Consejo el 16 del mismo mes, el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno interesa, de conformidad con lo previsto en los arts. 11.1.2.b), 12.1 y 20.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo, por el procedimiento ordinario preceptiva solicitud de Dictamen en relación con el Proyecto de Decreto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

La solicitud de Dictamen viene acompañada, entre otros, de los informes de acierto y oportunidad de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda (art. 44 de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno); y de los de la Dirección General del Servicio Jurídico [art. 20.f) de su Reglamento, aprobado por Decreto 19/2002, de 7 de febrero]; Comisión de Secretarios Generales Técnicos; Dirección General de Planificación y Presupuestos; Federación Canaria de Municipios; diversos Colegios y Asociaciones profesionales; alegaciones formuladas y certificación del cumplimiento del trámite de información pública; así como del certificado del Acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda. También obra en el expediente el preceptivo certificado de los Acuerdos

* **PONENTE:** Sr. Lazcano Acedo.

gubernativos de toma en consideración y solicitud de Dictamen [art. 50 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 181/2005, de 26 de julio], adoptados en sesión celebrada el 10 de enero de 2006.

2. Por el declarado objeto de la norma reglamentaria propuesta, la misma tiene un claro carácter ejecutivo, pues su Exposición de Motivos cita como expreso soporte de la habilitación, que se actúa conforme a los arts. 78.c) y 80 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias (LV); el primero de los cuales atribuye a la competencia reglamentaria del Gobierno el desarrollo de la normativa concerniente a las "condiciones de habitabilidad"; el segundo, dispone que para que una edificación sea considerada como vivienda deberá contar con la citada cédula expedida por el Ayuntamiento, cuyos "requisitos mínimos necesarios para su obtención" serán fijados reglamentariamente por el Gobierno, a lo que justamente se procede.

El Proyecto de Decreto que se somete a la consideración del Consejo es, por ello, nítidamente ejecutivo de ley, y por ello de preceptivo Dictamen, cuyo objeto no será otro que determinar el grado de sujeción de la norma propuesta al parámetro constitucional estatutario y legal de aplicación.

3. La materia afectada es la de vivienda, respecto a la que nuestra Comunidad Autónoma cuenta con competencia estatutaria plena por mor del art. 30.15 del Estatuto de Autonomía, que le atribuye competencias exclusivas en materia de vivienda, debiendo, no obstante, significarse en relación con ello la incidencia que tienen en este campo las materias "urbanismo" y "ordenación del territorio" en las que la Comunidad Canaria tiene también competencia exclusiva (mismo apartado del estatutario, art. 30]. Aunque en este caso -pese a la estrecha conexión objetiva que con carácter general tienen los títulos citados-, el título material directamente concernidos es el de vivienda.

II

1. El Proyecto de Decreto como se adelantó pretende fijar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, cuyo control está atribuido a los Ayuntamientos (art. 6.3 LV), y regular asimismo los requisitos mínimos necesarios para la obtención de la cédula de habitabilidad (art. 80 LV).

Las condiciones de habitabilidad se proyectan tanto sobre las viviendas libres como sobre las protegidas, sin perjuicio de que el documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones exigidas y, por tanto, el procedimiento para otorgarlo sea distinto según se trate de cédula de habitabilidad o de la calificación definitiva. Ningún obstáculo hay pues a que se ordene reglamentariamente el objeto de la habilitación legal, a lo que se ha procedido con general conformidad.

2. Se pueden, no obstante, formular algunas observaciones a determinados aspectos del articulado del Proyecto propuesto.

Art. 3.

Para la misma clase de viviendas (las previstas en el art. 2.2 PD), el apartado 1 se refiere al momento previo de la "licencia (...) para la construcción", en tanto que el art. 4.1, segundo párrafo, PD se refiere al hecho de que ya se cuente ("contar con el otorgamiento") en el momento de la solicitud con "la licencia de primera ocupación"; y de la regulación del art. 4.2, párrafos primero y tercero, se desprende que el momento de la petición será o el de la solicitud de la licencia de primera ocupación o después, pero no antes.

Art. 5.2.

En el art. 90 LV que se cita, no se contiene infracción alguna, sino medidas complementarias como efecto de la sanción impuesta, en su caso. Ciertamente que la norma proyectada reproduce el art. 90.2 LV, pero también es cierto que el art. 90.3.d) LV prevé la posibilidad de que el infractor realice obras de adaptación de la vivienda a la legalidad, lo que haría que la revocación no prosperara. Es decir, el art. 90 LV permite la rehabilitación de la cédula y no sólo su revocación. Bastaría añadir la coletilla *si no se realizara la acomodación prevista en el art. 90.3.d) de la Ley de Vivienda*.

Disposición adicional primera.

Contiene dos ordenaciones materialmente distintas (viviendas con cédula, apartado 1, y viviendas sin cédula, apartado 2) y por ello susceptibles de ser objeto de disposiciones distintas.

El contenido de la ordenación del apartado 1 es transitorio.

Disposición adicional sexta.

El contenido de su apartado 1 no es adicional; debiera integrarse en el art. 1.1 del Proyecto.

Su apartado 2, tampoco. No deja de ser inusual que la norma contenga una relación de disposiciones que "no son de aplicación".

C O N C L U S I Ó N

El Proyecto de Decreto es conforme a Derecho, y se sujeta a los parámetros constitucionales, estatutarios y del Ordenamiento jurídico que le son de aplicación.