

PROYECTO DE DECRETO __/2020, de __ de _____, del Consell, por el que se desarrolla, en inmuebles con destino a vivienda, la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas.

ÍNDICE:

PREÁMBULO

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

CAPÍTULO II

Artículo 3. Declaración responsable de primera ocupación

Artículo 4. Declaraciones responsables parciales

Artículo 5. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación

Artículo 6. Declaraciones responsables para segunda ocupación y posteriores

Artículo 7. Documentación necesaria para la solicitud de segunda y ulteriores ocupaciones

CAPÍTULO III

Artículo 8. Efectos de la declaración responsable

Artículo 9. Procedimiento para la solicitud de ocupación

Artículo 10. Ineficacia de la declaración responsable

Artículo 11. Utilización de medios electrónicos

CAPÍTULO IV

Artículo 12. Constitución de garantía o seguro

Artículo 13. Régimen sancionador

Artículo 14. Técnico competente

Disposición adicional primera. Condiciones de diseño y calidad

Disposición transitoria. Títulos otorgados con anterioridad

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo de este Decreto

Disposición final segunda. Entrada en vigor

ANEXO I. Modelo Declaración Responsable

ANEXO II. Modelo de Certificado de Conformidad de obras realizadas

PREÁMBULO

I

La Generalitat, en su interés sobre la mejora en la calidad de vida de la ciudadanía, viene formulando diversas políticas entre las que son de gran relevancia las dirigidas a favorecer el acceso y la ocupación de la vivienda, entendida esta como un derecho vinculado al desarrollo de una vida digna, en el marco de lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Española.

El conjunto de los mecanismos regulados en este decreto se entenderá orientado hacia el completo desarrollo de la función social de la vivienda que impone el marco normativo y constitucional antedicho, en concreto en lo relativo al objetivo de promoción del acceso y ocupación de la vivienda.

Con el objetivo de hacer efectivo y dar pleno cumplimiento al derecho a la vivienda, se adoptan a través de este decreto medidas dirigidas a la agilización de trámites, favoreciendo el impulso y dinamización de la actividad económica para facilitar la primera ocupación y posteriores.

II

La legislación valenciana en materia de urbanismo, concretamente el artículo 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, recoge bajo la rúbrica “actuaciones sujetas a declaración responsable” un amplio abanico de actos sujetos a esta fórmula de tramitación, entre los que el apartado f) incluye los de primera ocupación de las edificaciones e instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

La declaración responsable se instituye, por tanto, como título habilitante suficiente para ocupar la vivienda, junto con la documentación mínima que sea necesaria y el cumplimiento de los requisitos legales.

En el marco normativo actual debemos tener en cuenta que la Ley 5/2014 no desarrolla el régimen jurídico de la declaración responsable y que, además, faculta a los ayuntamientos para someter tales actos de ocupación a licencia expresa a través de sus ordenanzas reguladoras.

Con anterioridad a la legislación urbanística, la regulación que la legislación de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación realiza de las licencias de ocupación configura un régimen de intervención previa. Así lo establece su artículo 26:

“El ayuntamiento otorgará la Licencia Municipal [...] de ocupación conforme a lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la de procedimiento administrativo común, y cualquiera otra que fuera de aplicación, así como a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.”

Cabe señalar, asimismo, que si las Corporaciones municipales desarrollan el régimen de declaración responsable conforme a la legislación urbanística, el citado artículo 214, en su apartado tercero, les otorga la potestad de exigir la aportación de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos debidamente establecidos en la disposición adicional novena de la LOTUP.

A efectos de clarificar, simplificar y agilizar este procedimiento, y ante la necesidad de procurar a los ciudadanos un tratamiento común ante todas las Administraciones, el presente decreto desarrolla lo dispuesto en la legislación urbanística y de ordenación de la edificación, con vocación armonizadora y con pleno respeto a la autonomía local. Esta norma será de aplicación en todo el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, unificando su régimen jurídico, salvo en aquellos municipios que ejerzan la facultad contenida en el artículo 214 de someter a licencia expresa, mediante ordenanza, estos actos de ocupación de viviendas, y sin perjuicio de exigir certificado de organismo de certificación administrativa en el caso de no ejercer esta facultad.

La simplificación procedimental se justifica en que la Administración realiza el control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística con la concesión de la licencia de obras, verificando en control

posterior (como acto reglado y de pura comprobación) que la ejecución de la obra se ajusta a la licencia concedida, lo que permite que se articule a través de una declaración responsable.

Por ello, el juicio a realizar por la administración sobre si la edificación se ajusta a lo ordenado, y lo edificado a lo proyectado, puede trasladarse con total seguridad jurídica a un momento posterior a la presentación de la documentación que así lo acredite.

Así, a través de este decreto se aplican en nuestro ámbito técnicas normativas innovadoras, como la introducción de las nuevas tecnologías de la información y el conocimiento en el procedimiento, haciendo eficaz el principio de simplificación procedimental (agilización de trámites y reducción de documentación en su máxima expresión) y de mejora regulatoria (se unifica la normativa frente a la dispersión); lo que refuerza las potestades de control de las corporaciones municipales, destinatarias principales de este decreto.

La competencia para establecer esta regulación con rango reglamentario, deriva los artículos 26 y 36 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, para ordenar la actividad municipal en su otorgamiento, en orden a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.

III

El presente Decreto se estructura en 4 capítulos con 14 artículos. El capítulo primero regula su objeto y ámbito de aplicación, que se circunscribe a aquellos supuestos que permiten el ejercicio de técnicas de control posterior, con exclusión de aquellas situaciones jurídicas que por sus características o incidencia urbanística o ambiental requieran de un tratamiento diferenciado; por lo que no es de aplicación este decreto en suelo urbanizable y no urbanizable, viviendas fuera de ordenación y pendientes de legalización, o que se encuentren incursas en un expediente de infracción urbanística.

El capítulo segundo se dedica a la declaración responsable, como medio de intervención administrativa menos restrictivo, constituida en vehículo ordinario para el ejercicio de los derechos de uso vinculados a las viviendas terminadas, y el necesario control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de la adecuación de las obras ejecutadas al proyecto.

En función de los objetivos de clarificación y agilización antedichos, se regula conforme a la normativa actual la primera ocupación de viviendas e instalaciones y las posteriores ocupaciones, por renovación de suministros o transmisión de la propiedad, transcurridos diez años desde la primera ocupación.

En aras de la simplificación se limitan los documentos a requerir junto con la presentación de la declaración responsable y se agiliza el trámite distribuyendo la presentación de la documentación en dos hitos temporales: una documentación mínima indispensable junto con la presentación de la Declaración responsable; y con posterioridad, se añade la documentación técnica en la visita de inspección, en su caso, relativa a servicios y suministros, seguridad, salubridad y accesibilidad, ruido, y demás elementos preceptivos establecidos por la normativa sectorial, a requerimiento técnico.

En el capítulo tercero se regulan los efectos que produce la declaración responsable. y su ámbito temporal. Conforme a la legislación de procedimiento administrativo común, la misma despliega todos sus efectos, desde el día de su presentación, sin perjuicio del necesario refuerzo de las facultades de control, inspección e investigación que corresponden a las Corporaciones municipales. Además, en este capítulo se desarrolla el procedimiento a seguir en su tramitación, y se hace constar la necesidad de un acto expreso para la denegación.

Para finalizar el capítulo, se instituye el uso de los medios electrónicos y telemáticos en el procedimiento de inspección para el ejercicio de las facultades de control, permitiendo el uso de los mismos para girar visitas de inspección telemáticas o aportar documentación gráfica y audiovisual en formato electrónico que permitan al ayuntamiento la comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y la adecuación en de lo ejecutado al contenido de la declaración. De todo lo

actuado se dejará constancia en un acta de inspección electrónica.

El capítulo cuarto regula el sistema de garantías y el régimen sancionador, con una remisión expresa al contenido en legislación urbanística.

Por último, y para facilitar el ejercicio de los derechos de uso y ocupación de las viviendas se establecen modelos normalizados tanto de la propia declaración responsable como del certificado del Facultativo sobre comprobación de las obras, y un cuadro resumen de la documentación.

IV

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, y artículo 47 y 148.3 de la Constitución española.

Y el artículo 36 Coordinación administrativa de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación "1. La Generalitat, podrá dictar las normas necesarias para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias de ocupación, tanto la primera como las ulteriores, la inspección y la revocación."

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, han sido consultados los principales agentes públicos y privados afectados, y se han recogido los informes preceptivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que las innovaciones normativas habidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar, y entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir nuevas obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe acorde con la normativa básica y la de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora y agilizadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto

Este decreto se dicta en desarrollo de la legislación urbanística y de edificación, y tiene por objeto regular el ejercicio, a través del procedimiento de declaración responsable, del derecho a la primera ocupación y sucesivas de las viviendas en suelo urbano.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. La ocupación de viviendas y edificios e instalaciones destinadas a vivienda, se ejerce mediante el reconocimiento y amparo de la aptitud para su uso. Es título habilitante para su ejercicio la declaración responsable regulada en este decreto, que tendrá por objeto acreditar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia urbanística municipal de edificación, y el cumplimiento las condiciones de habitabilidad y la aptitud para su puesta en uso, conforme a las exigencias de diseño y calidad o cualesquiera otras exigibles para su destino a vivienda conforme a la ordenación urbanística aplicable.

2. El presente decreto es de aplicación tanto a las viviendas de obra nueva, como a las viviendas existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, en suelo urbano, consolidado o no consolidado.

3. Las declaraciones responsables manifiestan, bajo la responsabilidad de la persona declarante, la veracidad de cuanto en ella se expone, y que cumple todos los requisitos técnicos y administrativos establecidos en la normativa vigente y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

4. Las declaraciones responsables de ocupación se presentarán ante el ayuntamiento donde radique el inmueble. En todo caso, se acompañarán con las autorizaciones previas o informes preceptivos previos al ejercicio del derecho, conforme a la normativa de aplicación o, en su caso, certificado administrativo del silencio producido.

5. La declaración responsable de ocupación regulada en este decreto, no es de aplicación:

- a) A las viviendas y edificios destinados a uso de vivienda situados en suelo urbanizable y no urbanizable.
- b) A viviendas fuera de ordenación y pendientes de legalización.
- c) A viviendas o partes de la misma que carezcan de autorización previa para la realización de las obras.

A estos supuestos les será de aplicación el procedimiento previsto en su normativa reguladora.

6. No podrá presentarse declaración responsable de ocupación cuando se haya iniciado por la Administración Municipal expediente de protección de la legalidad urbanística o expediente por infracción urbanística pendiente de resolución.

CAPÍTULO II

Artículo 3. Declaración responsable de primera ocupación

Están sujetas a declaración responsable de primera ocupación, de conformidad con la legislación aplicable, las siguientes actuaciones urbanísticas en edificaciones de nueva construcción y viviendas existentes, incluidas las catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección ambiental, histórico-artística o de protección pública con uso y destino a vivienda:

- a) La primera ocupación y utilización en edificaciones e instalaciones de nueva construcción, concluidas las obras, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.
- b) La primera ocupación de viviendas nuevas resultantes de obras de reforma, ampliación y rehabilitación, concluidas las mismas.
- c) Las obras del apartado b) en edificaciones existentes, que supongan una modificación esencial, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, con respecto a las condiciones por las que se obtuvo la ocupación anterior y con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la ocupación anterior.
- d) En edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación, de conformidad con la normativa aplicable, cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad o cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- e) Los cambios de uso a vivienda.

Artículo 4. Declaraciones responsables parciales

Cuando la aptitud y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, conforme a lo dispuesto en la legislación de ordenación de la edificación, las personas interesadas podrán presentar declaración responsable de ocupación, siempre que queden suficientemente justificadas las condiciones de utilización, salubridad y seguridad contra incendios de las partes del edificio que se pretende poner en uso, así como el

funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

Artículo 5. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación

1. La persona promotora presentará, junto con la declaración responsable de primera ocupación de viviendas, una vez acabada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia de obras, la siguiente documentación inicial:
 - a. Datos identificativos de la persona solicitante de conformidad a la legislación básica en materia procedimental.
 - b. Documentación acreditativa de la propiedad o posesión de la vivienda mediante contrato correspondiente, nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal, etc. En el caso de conjunto de viviendas, aportar listado donde aparezcan los titulares de dichas viviendas o promotora solicitante, con dirección, piso, puerta, escalera o cualquier otro necesario y superficie útil de cada vivienda.
 - c. Copia de la licencia de obras concedida. Las modificaciones realizadas respecto del proyecto original que obtuvo licencia deberán estar incorporadas con anterioridad a la presentación de la declaración responsable de ocupación y documentación mediante la presentación del proyecto final de la obra ejecutada.
 - d. Fotografías en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la situación de los viales que lindan con la parcela, que describan la totalidad de la edificación y plano de situación.
 - e. Acta de recepción de la obra en la que se debe incluir el coste final, efectivo y real de la obra ejecutada, suscrita por los agentes que establece la legislación aplicable.
 - f. Certificado final de obra y de instalaciones, acorde a la legislación aplicable, expedida por la Dirección facultativa de la misma y visada por los Colegios profesionales correspondientes, con referencia expresa a proyectos parciales o complementarios, en su caso.
 - g. Certificado del facultativo competente, conforme a modelo normalizado según Anexo II, en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente con las modificaciones aprobadas, en su caso, y se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina, y que incluirá las siguientes consideraciones:
 - En su caso, certificado final de las obras de urbanización cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.
 - Listado con identificación de cada vivienda indicando su superficie útil.
 - Justificación del sistema de depuración de aguas residuales.
 - h. Certificado de cumplimiento de la normativa de prevención y protección contra incendios de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación, suscrito por el/la técnico redactor del proyecto y visado por el correspondiente Colegio Profesional o copia del contrato de mantenimiento de los equipos de prevención y extinción de incendios.
 - i. Declaración de alta o alteración catastral conforme a modelo normalizado, debiendo constar como uso vivienda en el catastro.
 - j. Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.

2. La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de la documentación siguiente:
 - a) Copia del Libro del Edificio cuando deba constituirse conforme a la legislación aplicable.
 - b) Certificado de aislamiento acústico y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, suscrito por las siguientes personas: constructora, promotora y técnicos directores de la obra.
 - c) Documento de registro de la certificación de eficiencia energética del edificio acabado en el registro de certificación de eficiencia energética de edificios.
 - d) Sobre las instalaciones de accesibilidad a las telecomunicaciones, deberá disponerse, conforme a la legislación aplicable.
 - e) Documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad de suministro definitivo o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. (en todo caso agua, suministro de energía eléctrica. Si dispusiese de ellos, además, el de gas, telecomunicaciones, energía térmica, etc).
 - f) Copia del certificado firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.
 - g) Si existen aparatos elevadores, certificado de la puesta en funcionamiento y su rendimiento (boletín de instalación) supervisado por la Conselleria de Industria
 - h) Certificado de conexión favorable a la red de alcantarillado o de evacuación y tratamiento de aguas residuales emitido por el órgano competente o sistema de depuración integral de aguas residuales, si carecen de conexión a la red de alcantarillado, de conformidad con el planeamiento urbanístico.
 - i) Certificado de las instalaciones del garaje en caso de existencia de garaje comunitario.
 - j) En caso de rehabilitación y/o reforma total o parcial, un certificado del técnico competente director de obra, en el que conste que, tras la intervención, las obras realizadas no afectan a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de todo el edificio.
3. La documentación contenida en el apartado anterior se pondrá a disposición del técnico municipal, previo requerimiento, en el momento en que se proceda a inspeccionar el inmueble.
4. El certificado de conformidad regulado en el apartado primero tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.

Artículo 6. Declaraciones responsables para segunda ocupación y posteriores

1. Será objeto de declaración responsable el segundo o posterior acto de ocupación de las viviendas con ocasión de la renovación de la Declaración Responsable. Las declaraciones responsables reguladas en este Decreto deberán renovarse, transcurridos 10 años desde la obtención de la primera ocupación:

- a) Cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

2. La presentación de la segunda o ulteriores declaraciones responsables de ocupación, ante el ayuntamiento, se realizará adjuntando certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del título habilitante anterior al que se solicita. Se aportará asimismo

copia del Libro del Edificio correspondiente o informe de evaluación del edificio, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.

3. El certificado técnico deberá hacer referencia al estado de la vivienda y si esta cumple la normativa vigente en materia de habitabilidad, la superficie útil de la misma y que no se trata de una edificación de nueva construcción, debiendo especificarse la clase de suelo en que se ubica la vivienda.

Artículo 7. Documentación necesaria para la solicitud de segunda y ulteriores ocupaciones

1. Las personas propietarias de una vivienda están obligadas a presentar ante el ayuntamiento, con carácter previo a la ocupación, una declaración responsable, acompañada, en los supuestos de segunda o posteriores ocupaciones, de los siguientes documentos:

- a) Acreditación de la personalidad o de la representación.
- b) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda.
- c) Documentación acreditativa de que no se trata de una edificación de nueva construcción.
- d) Certificación expedida por técnico competente, de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del primer o anterior título habilitante de ocupación a la que se solicita, y en particular a las siguientes condiciones:
 - i) Adecuada estabilidad estructural.
 - ii) Documentación acreditativa del alta y mantenimiento actualizado del ascensor, en caso de que exista.
 - iii) Sistema de depuración de aguas residuales.
 - iv) Fotografía en color del edificio o vivienda.
- e) 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.
- f) Título habilitante de la ocupación anterior o Cédula de Calificación Definitiva, en el caso de que se trate de Vivienda de Protección Pública.

(revisar cuando existiendo el título no se dispone de la documentación acreditativa)

2. El certificado regulado en el apartado anterior tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.

CAPÍTULO III

Artículo 8. Efectos de la declaración responsable

1. De conformidad con lo dispuesto en la ley de procedimiento administrativo común, la presente declaración faculta para la ocupación y uso del inmueble, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

Los efectos señalados se podrán hacer valer siempre que el contenido de la declaración responsable sea conforme con el planeamiento y la normativa urbanística, con las condiciones de la licencia de obras otorgada, una vez finalizadas las mismas y vaya acompañada de las autorizaciones y documentación requerida en cada caso por la normativa de aplicación.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de procedimiento administrativo común, por resolución de la Corporación Municipal se declarará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.
- b. La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la

documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

- c. La inobservancia de los requisitos necesarios para alcanzar su finalidad impuestos por la normativa aplicable.
- d. El incumplimiento de los requisitos necesarios para el destino al uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Artículo 9. Procedimiento de la declaración responsable

El procedimiento administrativo de ocupación se iniciará con la presentación de la propia Declaración Responsable debidamente cumplimentada conforme al modelo normalizado, junto con la documentación exigida en cada caso.

1. La solicitud junto con la declaración responsable y la documentación que la acompañe, se presentará en las oficinas de registro municipales, o mediante las demás formas previstas en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. El ayuntamiento examinará la conformidad del contenido de la declaración responsable y su documentación adjunta, en el plazo máximo de 10 días hábiles desde la presentación, y si la misma no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, se requerirá al interesado para la subsanación de deficiencias o aclaración de la documentación, en los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

La formulación del requerimiento impedirá que la declaración responsable surta los efectos previstos en la normativa, en todo caso respecto de la ocupación y uso de la vivienda, e interrumpirá los plazos previstos para el ejercicio de las facultades de inspección, control y comprobación de la Administración.

Asimismo, la falta de subsanación en el plazo otorgado por el requerimiento determina el desistimiento del procedimiento por parte de la persona interesada. El ayuntamiento comunicará esta circunstancia a la persona interesada, al Registro de la Propiedad y a las compañías suministradoras.

3. La presentación del escrito de subsanación de deficiencias ante el ayuntamiento, permitirá que la declaración responsable surta efecto y pueda procederse a la ocupación de la vivienda, siempre que se hayan subsanado las deficiencias establecidas en el requerimiento, junto con la documentación que así lo acredite.

El escrito de subsanación deberá ir acompañado de certificado firmado por técnico competente, en el que se haga constar de forma individual el cumplimiento de cada una de las medidas requeridas, en los mismos términos que la declaración inicial.

El plazo de subsanación podrá ser ampliado conforme a la normativa de procedimiento administrativo común.

La presentación del escrito de subsanación fuera del plazo establecido impedirá la ocupación del inmueble sin previa fiscalización por la Administración.

4. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo, cuando la edificación no cumpla los requisitos necesarios para el uso previsto, se adoptarán las medidas necesarias en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, para el cese de la primera ocupación declarada, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras y a la unidad de Disciplina Urbanística Municipal. El ayuntamiento podrá repercutir el importe de tales perjuicios en la persona obligada a la presentación de la declaración responsable.

5. Si la comprobación se realiza después del plazo citado y las disconformidades o variaciones tuviesen carácter puntual y no impidiesen el uso en condiciones de seguridad, salubridad y ambientales aceptable, no se impedirá el ejercicio de la ocupación durante el tiempo otorgado para la

subsanción o, en su caso, para la legalización de las modificaciones.

Artículo 10. Ineficacia de la declaración responsable

La denegación de la ocupación, por no cumplir la edificación o vivienda las condiciones mínimas de habitabilidad, la normativa sobre diseño y calidad de viviendas o no ajustarse a legislación urbanística, requerirá de resolución declarando la ineficacia de la declaración.

Dicha resolución, que agota la vía administrativa, podrá ser objeto de recurso conforme a la normativa de régimen local aplicable.

Artículo 11. Utilización de medios electrónicos

1. El ejercicio de las facultades de inspección, comprobación y control por las Corporaciones municipales, podrá realizarse por medios electrónicos, telemáticos o informáticos, sin perjuicio de la visita de inspección in situ, que se regirá por su normativa reguladora.

2. La comprobación del cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa de aplicación y la visita de inspección dirigida a comprobar dicho cumplimiento, podrán realizarse a través de los medios electrónicos habilitados al efecto, permitiendo a las personas interesadas aportar, como documentación electrónica complementaria, documentación fotográfica en formato electrónico o un archivo de video en formato estándar sin editar, compatibles con los medios electrónicos del ayuntamiento.

3. La documentación electrónica aportada será suscrita por técnico competente en materia de vivienda y edificación conforme a la legislación aplicable, acreditará la veracidad de la misma y contendrá referencia a aquellas partes de la edificación o vivienda que justifiquen, junto a la documentación gráfica del proyecto, el cumplimiento de la normativa de diseño y calidad correspondiente, y en todo caso:

(posibilidad de referencia normativa y evitar la enumeración)

1. Para cada una de las viviendas, con independencia de su distinta tipología:
 - a. altura mínima libre
 - b. ancho pasillo y de sus estrangulamientos
 - c. equipo de suministro de ACS
 - d. espacio para el secado de la ropa
 - e. equipamiento cocina: fregadero con agua fría y caliente y evacuación; espacio para lavavajillas con las tomas de agua correspondientes, desagüe y conexión eléctrica; espacio para cocina, horno y frigorífico con conexión eléctrica
 - f. equipamiento lavadero: espacio para lavadora con las tomas de agua correspondientes, desagüe y conexión eléctrica
 - g. acabados superficiales de los recintos húmedos con material lavable e impermeable, así como incombustible en el caso de las cocinas
 - h. sistema de oscurecimiento de huecos en dormitorios
 - i. ventilación de la vivienda: detalle de todas las carpinterías en las que se asegure que al menos un tercio del hueco es practicable
2. De cada una de las viviendas adaptadas, además:
 - a. justificar dimensiones mínimas en hueco de acceso y paso interiores, así como circulación interior adaptada
3. De las zona comunes del edificio:
 - a. ancho en pasillos y escaleras
 - b. itinerario practicable, cuando se exija
 - c. cuando no se exija ascensor, dimensiones huella y contrahuella escalera

4. Los ayuntamientos podrán requerir otra documentación adicional, de acuerdo con la normativa municipal en vigor, sin que en ningún caso puedan limitarse los efectos de la declaración responsable regulada en este decreto.

5. De la visita de inspección girada a través de medios electrónicos, informáticos o telemáticos deberá extenderse la correspondiente acta de inspección electrónica.

CAPÍTULO IV

Artículo 12. Constitución de garantía o seguro

La presentación de la declaración responsable para la primera ocupación de edificaciones o viviendas de nueva construcción, excepto viviendas unifamiliares para autopromoción, deberá ir acompañada de la constitución de una garantía o seguro por la persona promotora, por el importe del 5% del valor de la edificación o vivienda, en cualquiera de las formas admitidas en derecho. La garantía responderá de la veracidad de las manifestaciones contenidas en la declaración responsable.

La incautación de la garantía sólo podrá decretarse previa audiencia del interesado.

La garantía se devolverá, una vez comprobados todos las manifestaciones de la declaración responsable, como máximo en el plazo de 6 meses.

Artículo 13. Régimen sancionador

El incumplimiento de lo establecido en este decreto será sancionado con inhabilitación y/o multa, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades en el orden penal, civil o administrativo en que incurran los sujetos responsables de acuerdo con lo establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 14. Técnico competente

Para los efectos del presente decreto y en lo que se refiere a los certificados de conformidad establecidos en los artículos 5.1.g) para primera ocupación y 7.d) para segunda ocupación, así como la documentación electrónica regulada en el artículo 11.3. se entenderá por técnico competente a profesionales con la capacidad técnica suficiente a aquellos que posean la titulación académica y profesional habilitante de acuerdo con la normativa vigente en materia de vivienda y ordenación de la edificación.

Disposición adicional primera. Condiciones de diseño y calidad

Sin perjuicio de la documentación prevista en este decreto, respecto de las condiciones de diseño y calidad deberá estarse a lo dispuesto en la normativa de aplicación en función de la fecha de solicitud de la licencia de obras, conforme a lo regulado en la normativa por la que se aprueban las exigencias Básicas de diseño y calidad en edificios de viviendas y alojamientos.

Disposición transitoria. Títulos otorgados con anterioridad

Las Cédulas de Habitabilidad o licencias de ocupación 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. Para las sucesivas renovaciones será de aplicación lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo mediante decreto

La persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda y calidad en la edificación podrá dictar órdenes para desarrollar la comprobación del cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa de aplicación por medios electrónicos.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

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