

# Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad

Antonio ANGEL Longo MARTÍNEZ  
Notario de Barcelona

## SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. TIPOS DE CÉDULA
- III. PROCEDIMIENTO

### I. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo previsto en su Disposición Final Segunda, en fecha 3 de noviembre pasado, es decir, al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat*, entró en vigor el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

La Exposición de Motivos del Decreto señala como **OBJETO Y JUSTIFICACIÓN** del mismo el establecer las condiciones que tienen que reunir las viviendas con carácter de mínimos de habitabilidad, permitiendo así flexibilizar las exigencias reglamentarias, y adecuar las disposiciones al contexto actual. Esas exigencias reglamentarias venían contenidas en el Decreto 55/2009, de 7 de abril, que ahora se deroga, el cual fijó, dice el nuevo Decreto, unos elevados niveles de calidad que hay que respetar, si bien las me-



didadas para la consecución de cualquier otro nivel superior de calidad al que ahora se regula con ese carácter de mínimos se deja para una regulación específica. En definitiva, por tanto, no se trata de un verdadero respeto jurídico, porque el anterior Decreto se deroga y en el nuevo se rebaja el nivel mínimo legal de calidad de las viviendas en términos de habitabilidad.

Así, comparando el art. 4, que establece el estándar de superficie por persona y umbral máximo de ocupación de las viviendas, con su análogo del Decreto de 2009, se observa una modificación de los parámetros tomados en consideración, que ahora se refieren a los metros cuadrados útiles por habitación, mientras que antes lo hacían por la total superficie de la vivienda, con un resultado —cuando menos, en general— de



reducción en el mínimo de superficie a partir del cual se entiende que hay sobreocupación, o dicho de otra manera, del número de metros cuadrados por ocupante que se considera admisible. Así, si con el anterior Decreto, en 40 m<sup>2</sup> de vivienda, podía vivir un máximo de cuatro personas, ahora podrían vivir seis: dos en cada una de las tres habitaciones de 8 m<sup>2</sup>, restando hasta 16 m<sup>2</sup> de servicios y elementos comunes.

El Decreto se **ESTRUCTURA** en dos capítulos con veinte artículos. El primer capítulo contiene las disposiciones generales, y en el segundo se regula y define la cédula de habitabilidad.

La cédula de habitabilidad viene **DEFINIDA** en el art. 8.1 del Decreto en términos similares a como lo hacía el art. 7 del Decreto 55/2009, es decir, como «*el acto administrativo en cuya virtud se acredita que una vivienda cumple las condiciones mínimas de habitabilidad que prevén la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto, y que, por lo tanto, es apta para ser destinada a residencia humana, sin perjuicio de que se desarrollen otras actividades debidamente autorizadas*». Siendo este último inciso, relativo a la posibilidad de un destino distinto, una novedad del Decreto que hay que poner en relación con la obligatoriedad de la cédula, en tanto que solo si ese destino alternativo es compartido con el uso como vivienda deberá entenderse exigible dicha obligación, pero no si no se da al inmueble ningún uso como tal vivienda.

El art. 12 del Decreto amplía el **CONTENIDO DE LA CÉDULA** previsto en el art. 11 de su precedente reglamentario, que solo se refería a las estancias y los espacios de la vivienda y a la superficie útil total de la misma. Ahora, la cédula deberá expresar, además, la superficie útil de las habitaciones, el umbral máximo de ocupación y la identificación y titulación de la persona técnica que certifica la habitabilidad.

En cuanto a la **COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO** de la cédula, se mantiene —art. 13— el esquema consistente en la atribución de la misma a la Generalitat, ahora a través de la Agencia de la Vivienda de Catalunya, con posibilidad de delegación en los entes locales interesados.

## FICHA TÉCNICA

**Resumen:** Mediante el presente trabajo, se analiza pormenorizadamente el contenido normativo del Decreto 141/2012, de 30 de octubre: objeto y justificación, estructura de la norma, concepto de *cédula*, tipos y procedimiento para su otorgamiento.

**Palabras clave:** Cédula de habitabilidad, vivienda.

**Abstract:** This work examines in detail the normative content of Decree 141/2012 of 30 October: aim and justification, structure of the rule, the concept of the *certificate of occupancy*, its different forms, and the procedure for obtaining it.

**Keywords:** Certificate of occupancy, dwelling.

## II. TIPOS DE CÉDULA

El Decreto 55/2009 distinguía, a la hora de regular los distintos **TIPOS DE CÉDULA DE HABITABILIDAD**, entre viviendas de nueva construcción y viviendas usadas o preexistentes, a las que correspondían, respectivamente, la «*cédula de habitabilidad de primera ocupación*» y la «*cédula de habitabilidad de segunda y sucesivas ocupaciones*». El nuevo Decreto, en cambio, establece una clasificación más extensa, distinguiendo:

- 1. Viviendas de nueva construcción:** acreditando que cumplen las condiciones de habitabilidad previstas en el anexo I —art. 1.1, letra a)—, obtienen la llamada «*cédula de primera ocupación*» —art. 8.2—, que tiene una vigencia de veinticinco años —art. 9.
- 2. Viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984:** deberán cumplir las condiciones del anexo II —art. 1.1, letra b), y Disposición Transitoria Primera, n.º 2—; se les otorga la cédula de segunda ocupación —art. 8—, que tendrá una duración de quince años —art. 9.
- 3. Viviendas preexistentes, de construcción posterior al 11 de agosto de 1984:** en relación con las mismas, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 1.1, letra c); el art. 15.4, y la Disposición Transitoria Primera, distinguiéndose varias posibilidades:

- Que la vivienda cumpla las condiciones previstas en el anexo I para las de nueva construcción, en cuyo caso la Disposición Transitoria Primera, n.º 3, permite que obtenga o renueve la cédula de habitabilidad, aunque no establece el procedimiento.

- Que, no cumpliendo esas condiciones, sí reúna los requisitos técnicos de habitabilidad siguientes:

- a) Tratándose de obtener la primera cédula, la Disposición Transitoria Primera, n.º 3, se refiere a los requisitos que resultaren exigibles para la obtención de dicha primera cédula en la fecha de la licencia de obras o de conclusión de estas, y así se acredite por cualquier medio probatorio admitido en Derecho.

Sin embargo, al mismo tiempo se remite al procedimiento previsto en el art. 15, cuyo n.º 4, por un lado, solo toma en consideración una fecha, la de finalización de la construcción —en sintonía con lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera, n.º 1, con carácter general para cualquier caso de vivienda preexistente—, y por otro, añade que se acredite que se cumplen las condiciones de solidez y seguridad actuales.

- b) Tratándose de obtener ahora la renovación de la cédula, los que resultaren exigibles en la fecha de obtención de la primera cédula.

En todo caso, la cédula a obtener será la de segun-

da ocupación, prevista como propia de toda vivienda preexistente en el art. 8.2, que tendrá una duración de quince años, conforme al art. 9.

**4. Viviendas dotacionales públicas:** deben reunir las condiciones del anexo III —art. 1.1, letra d)—; se les otorga —art. 8— la cédula de primera o de segunda ocupación, en función de que sean de nueva construcción o preexistentes, la cual tendrá una duración de veinticinco años o de quince años, respectivamente —art. 9.

**5. Viviendas resultantes de rehabilitación o de gran rehabilitación:** son conceptos que recoge el art. 3 de la Ley, que define *rehabilitación* como «el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran su calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética», y *gran rehabilitación* como «el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio, salvando únicamente sus fachadas, o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados».

El anexo IV del Decreto amplía, a los efectos del mismo, el concepto de *rehabilitación*, e indica, dentro del mismo y del de *gran rehabilitación*, un ámbito de actuaciones concretas para cada una de las cuales remite a los requisitos o las condiciones de habitabilidad señalados en el anexo I o en el anexo II, señalando, en su caso, determinadas excepciones o modificaciones.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el art. 6 permite, en estos casos, que el ente que debe otorgar la licencia de obras pueda rebajar las condiciones de habitabilidad, de acuerdo con los principios de flexibilidad que dicho artículo recoge, poniéndolo en conocimiento de la Agencia de la Vivienda de Catalunya. Esta posibilidad aparece limitada en el apdo. 3 del anexo IV, cuando añade que, en estos casos, no se podrá «sobrepassar el umbral mínimo de habitabilidad que se establece en el anexo 2, excepto aquellas en que el apartado anterior —apdo. 2 de dicho anexo IV— fije un nivel superior».

A estas viviendas se les otorga —art. 8— la cédula de primera ocupación de rehabilitación, que tendrá una duración de quince años —art. 9.

Acreditado el nivel de exigibilidad en las condiciones de habitabilidad, deja claro el art. 5 del Decreto que dicho nivel deberá mantenerse para obtener las sucesivas cédulas que se soliciten, extendiendo dicha previsión no solo a las viviendas de nueva construcción —como hacía el art. 5 del Decreto 55/2009—, sino a todas.

En todo caso, del n.º 1 de la misma Disposición Transitoria Primera resulta, en relación con las cédulas de habitabilidad válidamente **OBTENIDAS CON ANTERIORIDAD** a la entrada en vigor de este Decreto, que las mismas mantienen su eficacia durante el plazo previsto en la normativa vigente en el momento en que fueron concedidas.

Sin embargo:

- No producen efectos respecto al número máximo de ocupantes que se indica en la cédula otorgada.
- El umbral máximo de ocupación de las viviendas se determina, en cualquier caso, con los parámetros que se regulan en el art. 4.
- Para las sucesivas renovaciones de la cédula, se tienen que aplicar las disposiciones que prevé este Decreto.

**El art. 9 del Decreto confirma la OBLIGATORIEDAD DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD. Dicha obligatoriedad deriva de lo previsto en la Ley y hay que ponerla en relación con los siguientes artículos de la misma:**

- **Art. 26.1:** «La cédula de habitabilidad y, en el caso de las viviendas de protección oficial, la calificación definitiva son los documentos específicos que acreditan que una vivienda cumple las condiciones de calidad establecidas por el artículo 22 y que, en consecuencia, es apta para ser destinada a residencia. **Para ocupar una vivienda, es preciso haber obtenido previamente dicha acreditación.**»
- **Art. 26.2:** «En cualquier **transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso**, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o dispo-

sición de la cédula de habitabilidad vigente, de cuya presentación puede exonerarse en los supuestos y con las condiciones que establece el artículo 132.a».

— En el mismo sentido se manifiesta el **art. 62.2:** «La transmisión y el arrendamiento de viviendas solo puede llevarse a cabo cuando se alcancen o puedan alcanzarse los requerimientos exigidos por el capítulo I del título III. El cumplimiento de dicha prescripción debe documentarse mediante la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial. En el supuesto de transmisiones de viviendas que no sean de nueva construcción, puede prescindirse de la presentación de la cédula de habitabilidad en los términos indicados por el artículo 132.a».

Por tanto, la exigencia de la cédula viene legalmente prevista tanto para ocupar la vivienda como para disponer de la misma. De ahí que la **traslación reglamentaria** de dicha obligación siga adoleciendo, a nuestro entender, de falta de claridad, al señalar el art. 9 del Decreto, en términos similares a los que utilizaba el art. 8 del Decreto anterior:

**9.1.** *Todas las viviendas tienen que disponer de cédula de habitabilidad, de conformidad con este Decreto. Esta cédula tiene una vigencia de 25 años para las viviendas de nueva construcción y de 15 años para las cédulas de segundas ocupaciones y de primera ocupación de rehabilitación.*

**9.2.** *Las viviendas de nueva construcción, las que hayan sufrido modificaciones en la superficie o se alteren las condiciones de habitabilidad y las que hayan sido sometidas a alguno de los procesos de intervención de rehabilitación o gran rehabilitación como consecuencia de haber sufrido daños derivados de riesgos colectivos con afectación catastrófica tienen que disponer de cédula previamente a su ocupación.*

En el resto de supuestos, y a fin de que las personas transmitentes puedan entregar la cédula a los adquirentes, de conformidad con lo que prevé el artículo 26.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, es necesario que las viviendas dispongan de cédula de habitabilidad en el momento en que se produzca su transmisión entre vivos, alquiler



o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y posteriores transmisiones.

Con dicha redacción, el Decreto parece limitar la necesidad de la cédula como previa a la ocupación de la vivienda para las de primera construcción o las que hayan visto modificadas la superficie, las condiciones de habitabilidad o hayan sido sometidas a rehabilitación. «En el resto de supuestos», sigue diciendo la norma, solo habría que disponer de cédula «en el momento en que se produzca su transmisión entre vivos, alquiler o cesión de uso».

No es esto lo que dice la Ley, y no creo, en consecuencia, que sea lo que haya que entender. Por el contrario, conforme a los preceptos legales citados, los principios serían:

- a) Que toda vivienda debe disponer de cédula de habitabilidad **para ser ocupada**.
- b) Que la **exigibilidad de la cédula en caso de transmisión** no se limita a ese resto de supuestos que cita el Decreto, y que dejaría fuera a los anteriores —simplificando: a las primeras transmisiones—, sino que se extiende también a los mismos. Todo ello sin perjuicio de los cada vez mayores supuestos de excepción a la necesidad de acreditación, como vamos a ver.

Por lo demás, en caso de viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, dice el art. 9.3 que «la calificación definitiva sustituye la cédula de habitabilidad de primera ocupación durante el mismo periodo de 25 años. Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva, las segundas y posteriores transmisiones requerirán la obtención de la cédula de habitabilidad».

Las **EXCEPCIONES** a estas reglas o principios serían, siguiendo un esquema ya utilizado en otras ocasiones al estudiar la normativa precedente<sup>1</sup>:

- A)** Como excepción a la **obligatoriedad de existencia** de la cédula, el caso del inmueble que no es una vivienda porque no reúne las condiciones que para ello establece el art. 3 de la Ley<sup>1</sup>.

Aunque parece una obviedad, no lo es tanto, porque hay supuestos discutibles, como demuestra que la Ley ha-



blara inicialmente, en su art. 26.7, de conceptos como el «establecimiento de alojamiento turístico», respecto del cual no exigía la cédula, o las «casas rurales», a las que, por excepción, sí que se les exigía.

La reforma operada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, hizo desaparecer cualquier referencia a dichos conceptos en el texto actual, que, en cambio, define ahora las «viviendas con actividades económicas» —art. 3.1— para decir —art. 26.7— que las mismas «se consideran viviendas a efectos de la exigencia de la cédula de habitabilidad»<sup>2</sup>.

En todo caso, debe destacarse ya que el supuesto es distinto del que luego veremos, y que permite exonerar de la acreditación de la cédula en razón al destino del inmueble distinto a su uso como vivienda, destino que, sin embargo, es compatible con que dicho inmueble reúna las condiciones que permitirían su consideración como vivienda.

- B)** Los supuestos de **excepción a la acreditación** de la entrega de la cédula vienen recogidos:

- B.1)** En el **art. 10 del Decreto**, que adapta su redacción a la del art. 132, letra a), de la Llei de l'Habitatge, después de la modificación introducida en este por la Ley 9/2011. Al mismo tiempo, introduce, en desarrollo de la previsión contenida en dicho

precepto, un supuesto de exoneración nuevo.

El esquema actualizado, refiriéndonos siempre a una segunda o ulterior transmisión, incluiría la posibilidad de exoneración por el adquirente en los supuestos y con los requisitos siguientes:

- B.1.1)** Transmisión de vivienda a rehabilitar o derribar:

- 1.** Presentación al Notario —en el supuesto de rehabilitación— de **informe de técnico competente** que acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad «una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad».

La redacción cambia respecto de la contenida en el art. 9.2 del Decreto 55/2009, que exigía que el informe acreditara que la vivienda podría obtener la cédula de habitabilidad, «en cuanto al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, después de la ejecución de las obras de rehabilitación». A nuestro juicio,

la anterior redacción resultaba más rigurosa y coherente con el sentido de la norma, la cual, en tanto que desarrollo del supuesto previsto en el art. 132, letra a), de la Ley, se debía entender referida a aquella vivienda que va efectivamente a rehabilitarse: si se acredita que las obras proyectadas son adecuadas para cumplir la normativa, la vivienda podrá obtener la cédula. Si esta sigue siendo la interpretación correcta, la literalidad de la norma, tal como ha quedado redactada, se antoja absurda, pues es obvio que, hechas las obras precisas para cumplir la normativa correspondiente, la vivienda podrá obtener la cédula. Por ello, cabe preguntarse si el fundamento de la modificación es otro: quizá aclarar que no es necesario que exista proyecto de rehabilitación alguno, y, por tanto, basta con que el inmueble que se transmite sea objetivamente susceptible de obtener la licencia cuando y si se realizan las obras necesarias; eso sí, estas obras tendrán que encajar en el concepto legal de *rehabilitación*, lo que dejaría fuera cualquier otro supuesto de actuación y seguiría acotando, de ese modo, el espectro de inmuebles al que es aplicable esta excepción.

Por lo demás, se simplifican los requisitos aplicables al supuesto **al suprimir:**

— De una parte, la necesidad de aportar el «*certificado municipal vigente que acredite la autorización del uso como vivien-*

*da y la inexistencia de expediente de protección de la legalidad urbanística*» a que se refería el art. 9 del Decreto 55/2009.

— De otra, las obligaciones que dicho Decreto imponía expresamente al adquirente, y que se referían:

a) En el supuesto de rehabilitación: finalizar las obras y solicitar la cédula en el plazo de tres años, y siempre antes de volver a transmitirla mediante título que conlleve la necesidad de entregar la cédula.

b) En el supuesto de derribo: efectuar el derribo en el plazo máximo de un año.

— Por último, la obligación de remisión mensual por parte de los notarios a la Generalitat de los supuestos de exoneración por dichas causas que se hayan formalizado.

2. Constancia registral. La constancia de estos supuestos en el Registro de la Propiedad ya no hace referencia a las obligaciones de rehabilitación o derribo —que, como tales, no existen—, sino simplemente —siguiendo así los términos del reformado art. 132, letra a), de la Ley— a «*que la vivienda transmitida queda sujeta a la ejecución de las obras de rehabilitación o de derribo*».

Sin embargo, se introduce una redacción confusa respecto a cómo cancelar esa nota en el supuesto de derribo: «*Esta nota se cancela con la presentación de la cédula de habitabilidad una vez finalizadas las*

*obras de rehabilitación o, en caso de derribo, con la certificación municipal acreditativa del derribo realizado con un informe emitido por una persona técnica competente que confirme el derribo*». Parece tratarse de una errata, por omisión de la conjunción o antes de la frase en negrita, de forma que lo que debe entenderse es que puede cancelarse tanto con la certificación municipal como con una certificación técnica.

## **B.1.2) Inmueble con destino distinto a su uso como vivienda:**

Se trata del supuesto introducido en el art. 132, letra a), de la Ley, en virtud de la reforma operada en la misma por la Ley 9/2011. Transcribimos, con breves adiciones, el comentario que se hizo en un número anterior de esta revista:

*Se trata de aquellos casos en los que, a pesar de que el título y/o el registro publiquen una descripción de la finca como vivienda, transmitente y adquirente han de constar de forma expresa en la escritura que el destino de la misma no es el de su uso como vivienda.*

*Parece importante observar que el reconocimiento expreso debe ser hecho por transmitente y adquirente, y no solo por este. Ello excluiría, en principio, los supuestos en los que el adquirente pretendiera dar al inmueble un uso distinto, si hasta entonces el que se le había dado era el de vivienda; de otro modo, resultaría absurdo vincular al transmitente a una declaración expresa de lo que no serían sino meras intenciones de la parte adquirente. Pero la cuestión puede resultar, en ocasiones, problemática. Pensemos en quien vende su vivienda habitual —con intención de aplicarse mañana los beneficios fiscales por reinversión— y un comprador adquiere el inmueble para destinarlo a despacho, y a este, por tanto, no le importa la no presentación de la*



*cédula: que el transmitente haga constar de forma expresa en la escritura que «el destino del inmueble no es su uso como vivienda» podría comprometer quizá la pretendida futura exención de impuestos.*

*En cambio, lo que sí quizá cabría es el supuesto inverso: si lo que se vende es un despacho, por mucho que venga descrito como vivienda, y ambas partes lo reconocen, podría autorizarse la escritura, con independencia de que el adquirente pretendiera luego darle un destino como vivienda, y de los requisitos que para ello debiere cumplir.*

### **B.1.3) Acuerdo en base a causas excepcionales:**

Dice el n.º 3 del art. 10 del Decreto, literalmente, aunque esquematizando el contenido:

*Cuando:*

*a) por causas excepcionales y debidamente motivadas*

*b) las personas transmitentes y adquirentes acuerden,*

*c) ante fedatario público,*

*d) la entrega de la cédula de habitabilidad en un momento posterior a la fecha en que se produzca el acto de transmisión de la vivienda,*

*e) siempre y cuando presenten al fedatario la solicitud de cédula de habitabilidad registrada, con el certificado de habitabilidad emitido por una persona técnica competente que acredite que la vivienda reúne las condiciones necesarias para obtener la cédula de habitabilidad de segunda ocupación.*

Pese a la llamada de la norma a la excepcionalidad de las causas y a su necesaria motivación, no se dan criterios que permitan apreciar ni una ni otra, por lo que, en último término, solo la falta de acuerdo —normalmente, por la negativa del adquirente a formalizar la transmisión sin la entrega de la cédula— supondrá un freno a la utilización de este supuesto.

Nótese, en cualquier caso, que esta posibilidad de acuerdo de las partes —algo más que una exoneración del adquirente, por otro lado—, en tanto que supone una excepción a la obligación legal de entrega de la cédula, debe ser interpretada restrictivamente, y ello haría que esta posibilidad solo pueda ser admitida en caso de transmisión formalizada en escritura pública. No cabría si se otorga un documento privado de compraventa, a menos que el acuerdo de postergar la entrega de la cédula se recoja en escritura notarial independiente, en el momento de cuya autorización el Notario pueda comprobar que se cumple el requisito de acreditar las condiciones de habitabilidad de la vivienda en los términos previstos en la norma.

Por lo demás, la introducción del supuesto es hoy por hoy lógica, si partimos de que la concesión de la cédula es, como veremos, un acto debido, si se ha acreditado ante la Administración la habitabilidad de la vivienda, por lo que, hecha esa acreditación, no parece haber ninguna justificación para frenar la libertad de contratación de las partes a la espera de lo que no va a pasar de ser un reconocimiento formal administrativo.

Pero, siendo así, ¿por qué se limita la excepción a las segundas y sucesivas transmisiones? El fundamento de excepción es, a mi juicio, el mismo. Quizá la única razón radique en la inercia derivada de que el primer y único supuesto de excepción previsto en el redactado inicial del art. 132, letra a), de la Ley es el que se refería a las viviendas a reha-

bilitar, que forzosamente han de ser segundas transmisiones.

**B.2)** Junto a estos supuestos legalmente previstos de exoneración en caso de segundas y ulteriores transmisiones, recordemos que la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, en su **Resolución de 31 de marzo de 2009**, ya hizo referencia a aquellos otros en los que «no se dan los presupuestos del doble objetivo de la Ley, protección de la persona adquirente y control de la vigencia de la cédula, sino solo el segundo»:

a) Aquellas «transmisiones no voluntarias para el transmitente»:

1. Adjudicaciones en procedimientos de ejecución de cualquier tipo.

2. Expropiaciones.

3. Transmisiones por causa de muerte —supuesto que resulta hoy ya también, a contrario sensu, de lo dispuesto en el art. 9.2 del Decreto.

b) Aquellas que no comportan contraprestación a su favor (donaciones).

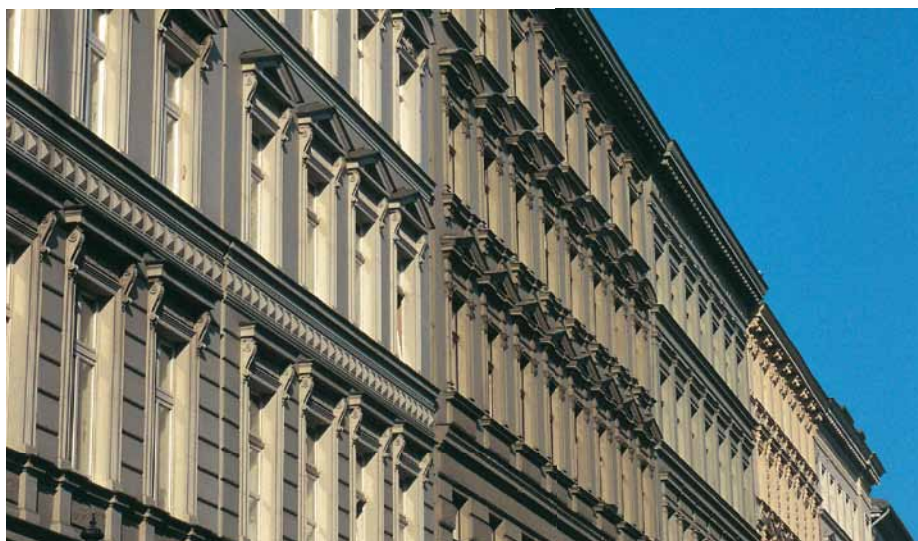
c) Negocios entre copropietarios cuando el adquirente ya tenía, aun parcialmente, el uso de la vivienda:

1. Disolución de condominio ordinario.

2. Compra por parte de un copropietario a otro copropietario.

3. Liquidación del régimen matrimonial de comunidad de bienes.

**B.3)** Por lo demás, la entrega de la cédula como tal **puede posponerse** si se ha acreditado su existencia, por ejemplo, a través de certificado del Registro a cargo de la Agencia de la Vivienda, que regula el art. 19 del Decreto; ello



sin perjuicio de la posibilidad de obtención desde las notarías de una copia por medios telemáticos, tal y como se puede hacer actualmente, si bien no respecto de todas las viviendas —limitaciones estas que sería deseable que quedaren superadas cuanto antes.

### III. PROCEDIMIENTO

En cuanto al **PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA CÉDULA**, el sistema previsto en el Decreto 55/2009 exigía, por lo que a la **cédula de primera ocupación** se refiere, requisitos diferentes según se dispusiera o no de licencia de primera ocupación. La desaparición de esta, en virtud de lo previsto en el nuevo apdo. 5 del art. 187 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, que la sustituye por una mera comunicación, hace que el Decreto —art. 14— modifique y unifique dicha regulación, señalando que basta ahora con justificar haber hecho dicha comunicación —salvo aquellos supuestos de procesos de rehabilitación o de intervención que no comportan modificaciones de las condiciones de habitabilidad y que no exigen tal trámite— y presentar el certificado de fin de obra y habitabilidad. Por tanto, ya no se exige, como antes, cuando no había licencia de primera ocupación, la licencia de obras y el certificado de cumplimiento del programa de control de calidad —la anterior regulación del cual es, además, objeto de derogación en los n.º 2 y 3 de la Disposición Derogatoria. Este mismo procedimiento es aplicable, según señala el

art. 14, para las viviendas nuevas procedentes de intervención de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes.

Por lo que se refiere a la **cédula para segunda y posteriores ocupaciones**, el sistema es el mismo que en el Decreto 55/2009, exigiéndose simplemente un certificado técnico que acredite que la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto. Pero se regula específicamente el supuesto de viviendas construidas con posterioridad a 1984 que no hayan obtenido anteriormente la cédula de habitabilidad de primera ocupación, diciendo, tal y como se indica más arriba, que se tiene que aportar un certificado de idoneidad acreditativo de las condiciones de habitabilidad vigentes en la fecha de finalización de la construcción y de las condiciones de solidez y seguridad actuales.

Al margen, por tanto, de esa «comunicación de ocupación», en el caso de las cédulas de primera ocupación, lo único que se requiere para la concesión de la cédula de habitabilidad es el certificado técnico acreditativo de que la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad legalmente previstas. Sintetizando: con el anterior Decreto, existían diferencias entre la cédula de primera ocupación, que es la que hay que otorgar al promotor, y la de segunda y posteriores ocupaciones, ya que la de primera ocupación requería una intervención municipal fiscalizadora en el trámite de concesión de la licencia de primera ocupación. Desaparecida esta, la regulación ya no establece diferencias, por lo que, tal y

como adelantábamos más arriba, tampoco se aprecian, en nuestra opinión, razones que justifiquen la paralización de cualquier transmisión, primera o posterior, hasta la obtención de la cédula.

Apoyarían esta conclusión, a mi entender, otros argumentos:

1. Que la consideración del otorgamiento de la cédula como un acto debido aparece hoy reforzada con la actual regulación de las **causas de denegación** de la cédula, en la que existe una importante diferencia respecto del anterior Decreto, pues mientras el antiguo art. 17 preveía que «*la cédula también se debe denegar en el caso de edificios cuya ocupación como vivienda no cumpla los requerimientos urbanísticos o de vivienda exigidos legalmente*», el actual señala que «*la no adecuación a los requerimientos urbanísticos no es causa de denegación de la cédula de habitabilidad. Solo en caso de que la Administración otorgante tenga conocimiento de esta circunstancia, se hará constar la no adecuación en el documento de otorgamiento de la cédula, sin perjuicio de iniciar el procedimiento que habilite la legislación urbanística a efectos de restaurar, en su caso, la legalidad infringida*».

Se sigue así el criterio de la reciente modificación operada por la Ley 9/2011 en la Ley de la Vivienda, al introducir un nuevo n.º 5 bis en el art. 26, según el cual: «*El otorgamiento de la cédula de habitabilidad implica exclusivamente que la vivienda cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente, y no supone la legalización de las construcciones en lo que concierne a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística. Para proteger los derechos de los adquirentes, cuando en la tramitación de la solicitud de la cédula de habitabilidad se ponga de manifiesto que el uso de un inmueble como vivienda puede no adecuarse a la legalidad urbanística, debe hacerse constar esta circunstancia en el documento de otorgamiento de la cédula, y el fedatario público debe ponerlo en conocimiento del adquirente en el momento de autorizar el documento de transmisión*».

2. Que, al señalar el **plazo para la concesión de la licencia**, el art. 16 del Decreto establece que el mismo es de treinta días hábiles, transcurrido el cual sin haberse notificado resolución expresa «*las personas interesadas pueden entender estimada la solicitud de obtención*



de la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo, circunstancia que se puede acreditar de conformidad con lo que prevé el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común».

Podría cuestionarse, sin embargo, si el contenido de esta norma resulta contrario al art. 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, según el cual «requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística» una serie de actos, entre los que menciona «la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta». Este precepto especifica, en relación con dichos actos, la prevalencia de la norma general del art. 8.1, letra b), de la Ley del Suelo de 2008 —«en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística»—, por encima de la contenida en el art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, de acuerdo con la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en la Sentencia de la Sala 3.ª de 28 de enero de 2009.

Es cierto que la cédula de habitabilidad, como tal, no aparece entre los actos expresamente mencionados en el art. 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, pero también lo es que la concesión de la cédula es un acto administrativo que resulta necesario para la ocupación de la vivienda, conforme al art. 26.2 de la Ley, y eso lo haría caer en el ámbito de aquel. Como mínimo, y dado que este habla de «la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta», así podría entenderse respecto de las cédulas de primera ocupación.

Decir, por último, que las disposiciones transitorias Segunda y Tercera del Decreto regulan los criterios a seguir en relación con la concesión de cédulas solicitadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto y con las condiciones de habitabilidad aplicables a edificaciones iniciadas con anterioridad.

1 «Toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente Ley y la normativa que la desarrolla y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación».

2 Efectivamente, el art. 26.7 de la Ley incluía una excepción, al determinar que «los establecimientos de alojamiento turístico no se consideran viviendas a efectos de la exigencia de la cédula de habitabilidad, salvo los establecimientos de turismo rural». Se trataba de un supuesto que, relacionado con la definición de «vivienda de uso turístico» que incluía el art. 3, l de la Ley, suscitaba dudas de interpretación. En virtud de la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, se modificó el contenido de dicho art. 3, l, que hace ahora referencia a la «vivienda con actividades económicas», que será aquella «que no es domicilio habitual y permanente y que se utiliza para la obtención de rendimientos de actividades económicas reguladas por la normativa sectorial aplicable». Paralelamente, el art. 26.7 dice ahora, también en virtud de la modificación introducida en la misma Ley 9/2011, que «las viviendas con actividades económicas se consideran viviendas a efectos de la exigencia de la cédula de habitabilidad».

Hay que decir, sin embargo, que el concepto de vivienda de uso turístico subsiste como concepto legal y aparece recogido en el art. 50 bis de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Catalunya, y en el Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico.

Al comentar en un número anterior de esta revista las reformas introducidas en la Ley de la Vivienda por la citada Ley 9/2011, hacíamos unas consideraciones que entendemos oportuno reproducir aquí:

«Decíamos así que lo que antes era una excepción a la obligación de exigencia de la cédula —excepción que afectaba a los establecimientos de alojamiento turístico, salvo los de turismo rural— ahora es una confirmación de la exigibilidad de licencia para las viviendas con actividades económicas.

Tenemos, por tanto, tres conceptos parecidos, pero no idénticos, cuyo régimen en esta materia sería:

a) El de la **vivienda con actividades económicas** es el único supuesto que ahora la Ley de la Vivienda contempla, tanto para definirlo —art. 3, letra l)— como para confirmar que requiere la cédula de habitabilidad —art. 26.7.

b) La **vivienda de uso turístico** ya no es objeto de atención por la Ley, pero, siendo, como hemos dicho, un concepto legal vigente, hay que entenderlo en todo caso y a estos efectos subsumido en el anterior, y, por lo tanto, cabe considerar que, como tal vivienda que es, debe disponer de cédula de habitabilidad.

c) Por último, el **establecimiento de alojamiento turístico** no aparece definido en la Ley de la Vivienda, ni tampoco ahora reseñado, ni siquiera para excluirlo —como se hacía antes en el art. 26.7— de la obligación de disponer de cédula de habitabilidad. Su definición hay que buscarla en la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Catalunya, cuyo art. 32.1 dice que: «Tienen la consideración de establecimiento de alojamiento turístico los que, de forma habitual y con carácter profesional, ofrecen a los usuarios turísticos, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada, de acuerdo con las condiciones y las características establecidas por reglamento». El art. 39.1 de dicha Ley dice que:

«Los establecimientos de alojamiento turístico se clasifican en las siguientes modalidades:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campings.
- d) Establecimientos de turismo rural.
- e) Cualquier otro que se establezca por reglamento».

Ya hemos dicho antes que el anterior art. 26.7 de la Ley de la Vivienda preveía que «los establecimientos de alojamiento turístico no se consideran viviendas a efectos de la exigencia de la cédula de habitabilidad, salvo los establecimientos de turismo rural». Esta norma ha desaparecido, pero la introducción en su lugar de la que exige disponer de cédula de habitabilidad a las viviendas con actividades económicas, y el esquema configurado en la Ley 13/2001 en relación con los establecimientos de alojamiento turístico, parece que permiten deducir la subsistencia de la necesidad de cédula para las llamadas *casas rurales*, cuando las mismas reúnan las características que, con independencia de su destino económico, permitirían calificarlas objetivamente de vivienda, con arreglo al art. 3 de la Ley 18/2007».