

Cédula de Habitabilidad

(Artículo actualizado a 23 de Mayo de 2016)

La Cédula de Habitabilidad está siendo una tipología de encargo cada vez más frecuente en el sector, por lo que se pasa a detallar el procedimiento para la obtención de la misma.

La cédula de habitabilidad es un documento que acredita, valga la redundancia, la habitabilidad de una vivienda antigua. Según Comunidad de Madrid, este documento es necesario para la contratación de servicios en la vivienda (Agua, Electricidad, Gas, etc), segundas o posteriores transmisiones, alquiler de viviendas, concesión de préstamos o venta de viviendas en casos específicos.

La cédula de habitabilidad de una vivienda es un documento que acredita el cumplimiento de los requisitos mínimos para que un espacio pueda ser habitado por personas a nivel de salubridad, higiene y solidez. Está legalizada por las comunidades autónomas y cuenta con un periodo de validez que varía en cada Comunidad Autónoma.

Las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas se especifican en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio en cuestión y en la aún vigente [Orden de 29 de febrero de 1944](#), por la que se determinan las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas (BOE 1 de marzo), aunque muchas Comunidades Autónomas como Cataluña, Valencia, La Rioja, Extremadura o Castilla y León disponen de Decretos Autonómicos que reglamentan tanto su tramitación como las condiciones de habitabilidad.

¿En que interviene el técnico colegiado? Para solicitar la cedula de habitabilidad, uno de los apartados del formulario de solicitud, en el que se expone “solicita” indica “SOLICITA Se otorgue la cédula de habitabilidad al amparo de la Orden de 29 de febrero de 1944” orden, como ya se ha expuesto, por la que se determinan las condiciones mínimas que han de reunir las viviendas, por lo que en el formulario se declara por parte del propietario que la vivienda cumple con las citadas condiciones.

Ese cumplimiento será comprobado por Técnicos de la Consejería competente en materia de vivienda o por el técnico del Ayuntamiento correspondiente, es decir, conviene que previamente un técnico competente colegiado haya comprobado el cumplimiento de esas condiciones mínimas y emitido si llega el caso el correspondiente Certificado de Habitabilidad, el cual en otras Comunidades Autónomas sí es de obligada aportación a la documentación de solicitud.

Para las viviendas nuevas o de primera ocupación, no se tramitan Cédulas de Habitabilidad, ya que es preceptivo para las mismas las Licencias de Primera Ocupación otorgadas por el Ayuntamiento correspondiente, previa solicitud del promotor.

Para las viviendas de cierta antigüedad, normalmente a partir de los 15 años, se requiere renovar la cédula, y en estos casos se denomina Licencia de Segunda Ocupación o Cedula de habitabilidad.

La entidad gestora en Madrid, es la propia Comunidad de Madrid, "Área de Medio ambiente y Ordenación del territorio" Dirección general de Vivienda y Rehabilitación.

Los [requisitos y documentos a presentar en la Comunidad de Madrid](#), según se indica en su propia web de donde se extrae esta información, son:

1. **Solicitud**, ver apartado Gestión, en la columna derecha de esta ficha (2 copias del impreso de solicitud debidamente cumplimentado).
2. Justificante del abono de la **tasa** correspondiente, ver apartado Gestión, en la columna derecha de esta ficha.
3. Fotocopia del **NIF** del **propietario** (Si el ciudadano autoriza su consulta en el formulario de solicitud, no será necesaria la aportación).
4. Fotocopia del **NIF** del **representante** (si lo hubiere). (Si el ciudadano autoriza su consulta en el formulario de solicitud, no será necesaria la aportación).
5. **Autorización** del propietario **al representante** (si lo hubiere), o documento acreditativo de representación en caso de Comunidades de Propietarios o sociedades mercantiles.
6. Copia de la **escritura de propiedad** o documento donde se acredite que el uso del inmueble es el de vivienda.
7. Contrato de arrendamiento.
8. Formulario, debidamente cumplimentado, de inspección municipal (en caso de que la vivienda NO se encuentre ubicada en el municipio de Madrid).

Para la tramitación se debe cumplimentar por duplicado el modelo oficial facilitado por la Consejería competente en materia de vivienda.

Una vez cumplimentada dicha solicitud se actuara del siguiente modo:

- **Si la vivienda NO se encuentra ubicada en el municipio de Madrid**, dicha solicitud se llevará por el interesado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento donde esté ubicada la vivienda, para que éstos realicen la correspondiente inspección de la vivienda, debiéndose sellar la solicitud por el Ayuntamiento, así como realizar el informe el Técnico municipal que haya realizado la inspección, en las casillas correspondientes de la solicitud.
- **Si la vivienda se encuentra ubicada en el municipio de Madrid**, el trámite anterior no es necesario, ya que la inspección de la vivienda será realizada por los Técnicos de la Consejería competente en materia de vivienda.

En ambos casos, la solicitud cumplimentada por duplicado (y como se ha indicado anteriormente, sellada e informada por el Ayuntamiento donde esté ubicada la vivienda, salvo para las viviendas ubicadas en el municipio de Madrid que no han de sellarse ni informarse por el Ayuntamiento de Madrid), junto con toda la documentación requerida, se presentará en la comunidad autónoma telemáticamente.

Si tras el examen de la documentación del expediente se comprueba que no reúne los requisitos necesarios o no aporta la totalidad de la documentación exigida, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos. Si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

El órgano competente en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud y el resto de la documentación haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, **emitirá la Cédula de Habitabilidad**.

Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya emitido la Cédula de Habitabilidad podrá entenderse desestimada por silencio administrativo.