

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras

- 14 *DECRETO 111/2018, de 26 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid.*

La cédula de habitabilidad ha venido siendo el documento administrativo que reconocía el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose por tales las condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas, que están establecidas por la Orden de 29 de febrero de 1944, del Ministerio de la Gobernación, sobre condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Dicha cédula fue creada por la Orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, ambas normas del Ministerio de la Gobernación, estando sujeta al procedimiento regulado por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, reformado puntualmente en cuanto a viviendas de protección oficial por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo y modificado posteriormente por el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, ambos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La Comunidad de Madrid tiene competencia plena y exclusiva en materia de vivienda conforme al artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía. En desarrollo de lo anterior, ha legislado en materia de vivienda protegida dictando la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid y la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

En materia de edificación, dictó la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación. Sin embargo, en lo que afecta a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, la Comunidad de Madrid no ha llegado a establecer una norma de carácter propio, al margen de la regulación de las viviendas con protección pública, por lo que se viene aplicando la Orden de 29 de febrero de 1944.

En este marco jurídico, la Comunidad de Madrid ha venido expidiendo las cédulas de habitabilidad para las viviendas existentes al ser un documento que pudiera resultar necesario para la contratación de servicios de agua, gas y electricidad, las primeras ocupaciones de viviendas libres, así como en segundas y posteriores ocupaciones de viviendas (artículos 4 y 5 del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad). A estas necesidades se le suman las viviendas de uso turístico, reguladas por el Decreto 79/2014, a las que se les exige disponer de cédula de habitabilidad.

Una de las posibilidades del legislador sería regular las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas y de los procedimientos que acreditaran su cumplimiento, a fin de actualizar el marco normativo de la habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, dicha opción se descarta tras constatar que existe un cuerpo legislativo suficiente en el orden urbanístico e higiénico-sanitario en todo lo relativo a edificación y vivienda (respecto de la salubridad, protección contra el ruido, ahorro energético y aislamiento térmico) y que además podría implicar una invasión de competencias municipales y una duplicidad de controles administrativos.

Efectivamente, la obtención de la cédula de habitabilidad no es la única autorización precisa para la ocupación de la vivienda; también es necesaria la licencia de primera ocupación, de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, correspondiendo con carácter general la competencia para su otorgamiento a los Ayuntamientos, al objeto de fiscalizar si el edificio puede habitarse para el uso pretendido por estar en zona apropiada y reunir las condiciones idóneas de seguridad y salubridad.

Obtenida la licencia de primera ocupación y ocupada la vivienda, entra en juego el deber de conservación de los propietarios, regulada en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la legislación estatal del Suelo, conformada actualmente por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Además, conforme a estas normas, transcurridos treinta años desde la construcción del edificio, los propietarios deben presentar en los Ayuntamientos la correspondiente Inspección Técnica de Edificios, cuya finalidad es comprobar el estado físico del edificio y además conforme a la legislación estatal del Suelo, se debe presentar, además para las viviendas colectivas, el Informe de Evaluación de Edificios, cuya finalidad es también comprobar el estado físico de los edificios de vivienda colectiva, su accesibilidad y su eficiencia energética.

Por tanto, existen tres títulos jurídicos (licencia de primera ocupación, Inspección Técnica de edificios e Informe de Evaluación de Edificios), con la misma finalidad que las Cédulas de Habitabilidad, es decir, comprobar que reúnen las condiciones físicas y técnicas necesarias para servir al uso de vivienda al que están destinados.

De este modo coexisten diversos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas, que ponen de manifiesto la necesidad de abordar esta regulación, a fin de eliminar esta duplicidad de competencias por parte de distintas Administraciones Públicas, racionalizando y simplificando la actividad administrativa para avanzar en el cumplimiento de los principios constitucionales de eficacia y descentralización en la gestión pública.

Este nuevo enfoque de eliminación del requisito de obtención de la cédula de habitabilidad por parte de nuestra Comunidad Autónoma, como ya hicieron otras Comunidades Autónomas con anterioridad, representa un importante esfuerzo en el proceso de simplificación del control administrativo sobre la habitabilidad de las viviendas, cuyo protagonismo pasa a recaer, en esta fase de proyecto, en los Ayuntamientos, toda vez que el cumplimiento de aquellas condiciones mínimas de habitabilidad habrá de ser verificado por sus servicios técnicos con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

Por todo ello, se propone ahora avanzar en aquel proceso de racionalización iniciado, a fin de evitar la duplicidad de acciones por parte de las diferentes administraciones públicas; este objetivo, abordado desde la perspectiva del máximo respeto y reconocimiento de la autonomía municipal exigido desde la Constitución y la Carta Europea de Autonomía Local, conduce necesariamente al protagonismo de los Ayuntamientos, en todas las fases del control administrativo de la habitabilidad de las viviendas radicadas en su término municipal, de tal manera que a aquella primera fase de control sobre el proyecto vía licencia municipal de obras, le siga ahora el control sobre la obra ejecutada, tanto para las viviendas de nueva planta o las que sufren una reforma de carácter general, que se canaliza en esta fase potenciando la verdadera capacidad y funcionalidad de la licencia municipal de primera ocupación u otros títulos habilitantes de control de dichas condiciones.

Se cumplen así con el presente decreto los principios de necesidad y eficacia, exponiéndose en los párrafos anteriores la necesidad de interés general de eliminar esta duplicidad de trámites administrativos sobre un mismo objeto.

Asimismo, en aplicación del principio de eficiencia, con la eliminación del trámite de concesión de la cédula de habitabilidad en la Comunidad de Madrid, se evitan cargas administrativas innecesarias, que se traducirá en un ahorro a los ciudadanos, no solo respecto de las tasas que hasta ahora debían abonarse, sino también en relación al coste que conlleva la presentación de la solicitud y del resto de la documentación exigida, así como el tiempo de espera hasta su concesión.

En el mismo sentido, la supresión del trámite de expedición de la cédula de habitabilidad permitirá a la Administración la reorganización y optimización de sus efectivos de personal y medios materiales, ya que los que actualmente se están invirtiendo en la expedición de la cédula, podrán ser reorientados al refuerzo de otros ámbitos.

Con la regulación contenida en el presente decreto, se ha optado por la alternativa menos gravosa posible, frente a la opción de regular las condiciones de habitabilidad y del procedimiento de expedición de las cédulas en la Comunidad de Madrid. De esta forma, al quedar la verificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad integrada en los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra, como control previo sobre el proyecto, y en la licencia de primera ocupación u otras licencias municipales de uso de viviendas, como control sobre la obra ejecutada, el procedimiento de control de las condiciones de la habitabilidad en la Comunidad de Madrid queda reducido al mínimo imprescindible, lo que redundará en el principio de proporcionalidad.

No obstante, ello no implica en modo alguno que se infrinja el principio de seguridad jurídica. Al contrario, con la presente regulación se pretende clarificar la hasta ahora antigua y dispersa normativa sobre la habitabilidad en la Comunidad de Madrid. Así, respecto del procedimiento administrativo de concesión, se indica expresamente que no se van a expedir nuevas cédulas de habitabilidad, quedando reconducidos, en su caso, los supuestos en que esta era exigible a los controles municipales de las licencias y comunicaciones previas.

Respecto a la normativa sobre las condiciones de habitabilidad, el decreto se remite a las condiciones establecidas en la normativa básica estatal en materia de ordenación de la edificación, respecto de la salubridad, protección contra el ruido, ahorro energético y aislamiento térmico, en el Código Técnico de la Edificación, así como en la normativa urbanística municipal en materia de licencias, integrada por el planeamiento municipal y las ordenanzas municipales, respecto del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad.

No obstante, de conformidad con el artículo 149.3 de la Constitución, se indica expresamente que será de aplicación supletoria la normativa estatal vigente en materia de salubridad e higiene, en lo no previsto en la normativa municipal correspondiente, a fin de cubrir las posibles lagunas de esta o de la normativa básica estatal.

Asimismo, con el objetivo de amparar aquellas situaciones de viviendas antiguas, que si bien no disponen de licencia de primera ocupación, sí obtuvieron cédula de habitabilidad, se ha incluido un apartado segundo al artículo único, relativo a la contratación de los suministros de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos. En dicho apartado se prohíbe la contratación de los mismos sin la acreditación de la licencia urbanística municipal correspondiente o de la cédula de habitabilidad concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la supresión del trámite.

De esta forma, se compagina la obligación de disponer de licencia de primera ocupación para la contratación de los citados suministros, establecida en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la contenida en el artículo 5 del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad.

Con todo ello, se garantiza el cumplimiento de las condiciones de la habitabilidad en la Comunidad de Madrid, estableciendo un marco jurídico estable, integrado y claro que dota de certidumbre a la regulación.

Finalmente, el principio de transparencia se ha garantizado durante la tramitación de la norma con la fase de audiencia e información públicas, donde los posibles interesados han tenido oportunidad de participar en su elaboración y con la consulta a organizaciones y asociaciones, recogiendo sus aportaciones y mejoras.

Por todo ello, se cumplen los principios a que hace referencia el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El presente Decreto se dicta en desarrollo de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 26 de junio de 2018,

DISPONE

Artículo único

Supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid

1. Se suprime a todos los efectos en el ámbito de la Comunidad de Madrid el trámite de concesión de la cédula de habitabilidad, como documento necesario para reconocer la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda.

El otorgamiento de la licencia urbanística municipal o título habilitante de obra, uso, utilización de construcciones e instalaciones u ocupación, supondrá la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa básica estatal en materia de ordenación de la edificación, respecto de la salubridad, protección contra el ruido, ahorro energético y aislamiento térmico, en el Código Técnico de la Edificación, así como en la normativa urbanística municipal en materia de licencias, integrada por el planeamiento municipal y las ordenanzas municipales, respecto del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad.

No obstante, será de aplicación supletoria la normativa estatal vigente en materia de salubridad e higiene, en lo no previsto en la normativa municipal correspondiente.

2. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos, no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acre-

ditación de la licencia urbanística municipal correspondiente o la cédula de habitabilidad concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la supresión del trámite.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Tramitación de solicitudes anteriores

Las actuaciones que en materia de expedición de cédula de habitabilidad se hubieran iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto y aún no estén resueltas, se resolverán de conformidad con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 26 de junio de 2018.

La Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras,
ROSALÍA GONZALO LÓPEZ

El Presidente,
ÁNGEL GARRIDO GARCÍA
(03/22.190/18)

