



En relación con su escrito de fecha 10 de abril de 2019 y número de documento 50/064082.9/19, en el que solicitan las correspondientes Cédulas de Habitabilidad de aquellas promociones en las que la Agencia de Vivienda Social ha previsto la regularización de sus garajes, se indica:

La cédula de habitabilidad ha venido siendo el documento administrativo que reconocía el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, entendiendo por tales las condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas, y 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, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad, que establece en su artículo 3, párrafo tercero:

“Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial”.

Este artículo fue posteriormente modificado por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y quedó redactado como sigue:

“Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial, así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas que siendo propiedad de los Patronatos de Casas de las Fuerzas de Seguridad del Estado, de casas para Militares y Patronatos de Casas para funcionarios Públicos, sean cedidas en régimen de alquiler”.

Es por esto, que en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación no se han expedido Cédulas de Habitabilidad para las viviendas calificadas definitivamente bajo algún régimen de protección, sino que para ellas se ha expedido la correspondiente Cédula de Calificación Definitiva de viviendas protegidas, que tiene carácter de Resolución Administrativa y en la que se indica la normativa de vivienda a la que se acoge.



Entre las promociones de viviendas protegidas promovidas por la Agencia de Vivienda Social existe un gran número de ellas, acogidas a las disposiciones del Real Decreto 1133/84, de 22 de Febrero. Respecto a ello, cabe indicar que el Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid, se propone al amparo de la disposición transitoria primera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas, y en él se adoptan medidas especiales para llevar a cabo las distintas operaciones de remodelación inmobiliaria y realojamiento de residentes de determinados barrios en Madrid, para la eliminación del chabolismo y de la infravivienda.

Dicho Real Decreto, en su artículo 2 establece:

“Las promociones de viviendas de protección oficial iniciadas al amparo del punto anterior se conceptuarán como de promoción directa del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, regulándose por la normativa que en materia de vivienda estaba vigente con anterioridad al Real Decreto 3148/1378, de 10 de noviembre, y por lo dispuesto en este Real Decreto. El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y las restantes disposiciones en materia de vivienda con vigencia posterior a éste serán de aplicación en defecto de la normativa anteriormente referida.”

A tal efecto, el artículo 17 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda relaciona los documentos que deben acompañar toda solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial y que son los que a continuación se indican:

- a) Licencia Municipal de Obras.
- b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, aprobado, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos del Estado, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- c) (...)
- d) Certificado del Arquitecto-Director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y **cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.**
- e) (...)
- f) (...)
- g) (...)



Por último indicar, que el Decreto 133/2002, de 18 de julio, tiene por objeto establecer un procedimiento simplificado para la calificación legal de las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, sin que de ello se derive la exención del cumplimiento de la normativa exigible a las viviendas protegidas.

En resumen, la expedición de la Cédula de Calificación Definitiva de viviendas protegidas por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, es un documento suficiente para dar carta de legalidad a la promoción finalizada al amparo de la normativa vigente en materia de vivienda protegida en cada caso.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

Fdo.. José María García Gómez

