



# Normativa y Cédula de Habitabilidad en las CCAA



**CUADERNOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO**

**2020/71**

*Edición 1ª*

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

71.1.- CONCEPTO Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	4
71.2.- DIFERENCIAS DE CÉDULA DE HABITABILIDAD CON OTROS DOCUMENTOS RELACIONADOS .....	5
71.2.1.- CON LA LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN .....	5
71.2.2.- CON EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS .....	6
71.2.3.- CON LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS .....	7
71.2.4.- CALIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP).....	7
71.2.5.- DEL FINAL DE OBRA A LA ENTREGA .....	8
71.3.- LEGISLACIÓN APLICABLE A LA CÉDULA DE HABITABILIDAD .....	8
71.3.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL.....	8
71.3.2.- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA .....	11
71.3.2.01.- ANDALUCÍA .....	13
71.3.2.02.- ARAGÓN .....	14
71.3.2.03.- ASTURIAS.....	15
71.3.2.04.- BALEARES .....	16
71.3.2.05.- CANARIAS .....	17
71.3.2.06.- CANTABRIA.....	17
71.3.2.07.- CASTILLA - LA MANCHA .....	18
71.3.2.08.- CASTILLA - LEÓN .....	18
71.3.2.09.- CATALUÑA .....	19
71.3.2.10.- EXTREMADURA.....	22
71.3.2.11.- GALICIA.....	24
71.3.2.12.- LA RIOJA .....	26
71.3.2.13.- MADRID.....	29
71.3.2.14.- MURCIA .....	31
71.3.2.15.- NAVARRA .....	31
71.3.2.16.- PAÍS VASCO .....	33
71.3.2.17.- COMUNIDAD VALENCIANA .....	33

## CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Cedula de habitabilidad
- Licencia de 1ª ocupación
- Informe de evaluación de edificios
- Vivienda libre
- Vivienda de protección pública
- Legislación autonómica

**SINOPSIS. -**

Este CPI Trata de explicar la obligación de obtener la cédula de habitabilidad de los edificios de viviendas y la regulación de las comunidades autónomas que tienen esta materia dentro de su competencia exclusiva

Un segundo aspecto de este Cuaderno es repasar la normativa autonómica en materia de habitabilidad, que recoge las condiciones básicas mínimas de los edificios destinados a vivienda

Repasamos todas las CCAA determinando cuáles de ellas tienen legislación específica y detallándola

Hacemos enlaces a la normativa de condiciones mínima de habitabilidad porque, por su especificidad para cada CCAA y su tamaño, harían muy engorrosa la transcripción de dicha legislación

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 76.- El libro del edificio en las CCAA**

**Cuaderno N.º 79.- Certificado de eficiencia energética**

**Cuaderno N.º 80.- Informe de evaluación de edificios**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

**[Índice de los CPI, por Temas](#)**

## 71.1.- CONCEPTO Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

La **cédula de habitabilidad es un documento administrativo que declara en la idoneidad de una vivienda para ser ocupada y poder contratar los servicios públicos** de agua, luz, gas, teléfono, etc.

En su origen, por la orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por decreto de 23 de noviembre de 1940, ambos del Ministerio de la Gobernación, se ocupaba exclusivamente de las condiciones de la vivienda desde un punto de vista técnico-sanitario e higiénico en cuanto a las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas

Surge del decreto de 29 de febrero de 1944, del mismo ministerio, y que incide sobre el mismo tema

Anteriormente fue regulada por decreto 469/1972 del Ministerio de la Vivienda, reformada puntualmente en cuanto a las viviendas de protección oficial por Real Decreto 124/985 de 23 de enero

Actualmente, la **cédula de habitabilidad está transferida a las Comunidades Autónomas que tienen competencia en materia de vivienda**, tal como se regule en sus propios Estatutos de Autonomía

Y la materia que tratan ha **evolucionado más allá de las condiciones mínimas higiénico-sanitarias de las viviendas, para ampliar la regulación sobre las condiciones mínimas**, en los siguientes elementos:

1. **Superficies útiles** de la vivienda
2. Superficies **mínimas** de los dormitorios, salones y baños
3. **Dimensiones mínimas** de cada elemento de la vivienda; hasta tal punto que se define un círculo o un cuadrado mínimo inscrito en ellos
4. Condiciones mínimas de **ventilación**
5. **Instalaciones** de fontanería, energía eléctrica, alumbrado, gas, etc.
6. **Protección contra el ruido**
7. **Ahorro energético**

En algunas Comunidades Autónomas se llega al caso de dar la **cedula de habitabilidad con un plazo de caducidad, qué debe ser renovado posteriormente**

Por ello, **la cédula de habitabilidad se va pareciendo a otros documentos de idoneidad para la ocupación de las viviendas y su conservación**, como pueden ser:

- La licencia de 1ª ocupación
- El informe de evaluación de edificios
- El informe para la inspección técnica de edificios

que algunos ayuntamientos tienen instituidos

En estos casos, **algunas Comunidades Autónomas tienden a simplificar la documentación y suprimen la cédula de habitabilidad, sustituyéndola por alguno de los documentos mencionados** o por uno nuevo que se denomina "Condiciones Mínimas de Idoneidad de las Viviendas para su Ocupación" siendo este un documento único que engloba todos los demás

Vamos a ver entonces con detalle en los siguientes epígrafes, los diversos documentos que se exigen para la ocupación de una vivienda en condiciones de habitabilidad mínimas

**Queríamos señalar qué un conjunto** de suelo, proyectos, ladrillos, hormigón, estructura, cableado, ventanas, suelos y techo **sólo se convierten en una vivienda si se obtiene el documento que acredita que ese conjunto es habitable**; llámese licencia de 1ª ocupación, cédula de habitabilidad, condiciones mínimas de idoneidad etcétera.

Por lo tanto, **la obtención de esta documentación es fundamental para culminar el propósito de un promotor que no es otro que crear unas viviendas para poder darles uso**

En resumen, podemos decir que la **CEDULA DE HABITABILIDAD** es un **certificado** de tipo técnico – administrativo que **expresa que la vivienda cumple con los requisitos de habitabilidad para su uso.**

En las CCAA en que está en vigor (no en todas) **este certificado expide la Comunidad Autónoma correspondiente**, a la que hay que presentar una copia del proyecto así como rellenar unos cuestionarios en donde hay que hacer constar todos los elementos que componen la misma y su superficie.

## **71.2.- DIFERENCIAS DE CÉDULA DE HABITABILIDAD CON OTROS DOCUMENTOS RELACIONADOS**

Trataremos en estos epígrafes de ver las diferencias, origen y necesidad que hay en

ciertos documentos y trámites administrativos, que a veces se confunden

### **71.2.1.- CON LA LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN**

La **licencia de 1ª ocupación** viene instituida por la legislación autonómica de **Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo** (sobre este tema se puede consultar el Cuaderno CPI 35)

La función de esta legislación es exigir en todos los edificios el **cumplimiento de las condiciones urbanísticas** exigidas en el Plan General planes de desarrollo y ordenanzas municipales

**Esa es, por tanto, la diferencia con la cédula de habitabilidad**

Esta licencia de 1ª ocupación de viviendas **se exige por los ayuntamientos**, que cobran las tasas urbanísticas correspondientes.

En los edificios de otros usos distintos de la vivienda no se exige, aunque algunas comunidades autónomas sí lo hacen. Incluso algunas de ellas exigen los 2 documentos: cédula de habitabilidad (exigida por la comunidad autónoma) y licencia de 1ª ocupación (exigida por el Ayuntamiento)

**Las diferencias entre ambos documentos son esenciales**

**SIGUE HASTA 35 PAGS.**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

**CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF**

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos