

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACION TECNOLÓGICA, TURISMO Y DE FOMENTO

540. ORDEN Nº 1236, DE FECHA 11 DE MAYO DE 2026, RELATIVA A INSTRUCCIÓN DE SERVICIO INTERNA SOBRE CRITERIOS INTERPRETATIVOS RELATIVOS A LA LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR LA CÉDULA DE HABITABILIDAD.

El Excmo. Consejero de Economía, Comercio, Innovación, Tecnología, Turismo y Fomento, mediante Orden nº 1236, de fecha 11 de mayo de 2026, relativa a los criterios de Interpretación del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad, ha dispuesto lo siguiente:

INSTRUCCIÓN DE SERVICIO INTERNA SOBRE CRITERIOS INTERPRETATIVOS RELATIVOS A LA LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

I.- OBJETO DE LA INSTRUCCIÓN

En el Decreto 469/1972, de 24 febrero, del Ministerio de Vivienda, sobre simplificación de trámites para la expedición de la Cédula de Habitabilidad, se prescribe en el artículo 3 que “La cédula de habitabilidad se solicitará por los propietarios de viviendas o de edificaciones.”.

Según la literalidad del artículo, sólo los propietarios podrían solicitar la cédula de habitabilidad de la vivienda.

Se analizará en este informe la interpretación de dicho artículo en los trámites a los que se refiere, para proponer, en su caso, la formalización de un criterio de interpretación que adopte la forma de circular o instrucción, para que por el personal de esta Consejería se aplique de forma unitaria un mismo criterio.

II.- FINALIDAD DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD.-

A través de la Cédula de Habitabilidad se comprueban por la Administración las condiciones higiénico-sanitarias de las edificaciones destinadas a morada humana. Como dispone el Decreto del Ministerio de la Gobernación de 23/11/1940, la extinta Fiscalía de la Vivienda debía velar por la salubridad de las viviendas construidas, autorizando o denegando la ocupación de las viviendas, tanto por incumplimiento de la normativa de habitabilidad como por relación con el número y circunstancias de los ocupantes. El resultado de esta intervención e inspección, cuando sea favorable, se hará constar en la Cédula de Habitabilidad.

De conformidad con esta definición, la cédula de habitabilidad hace referencia a las condiciones materiales de un inmueble, constatando su adecuación o no a las condiciones higiénico-sanitarias exigibles.

Se trata, por tanto, de un documento objetivo, que no afecta, en principio, a otros derechos personales o subjetivos del propietario de la vivienda.

Conforme al art. 5 del Decreto 469/1972, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido la cédula de habitabilidad o justifique su exención.

Ante estas circunstancias objetivas de la Cédula de Habitabilidad y de los efectos que produce, podría suceder que en una vivienda arrendada cuyo propietario no solicita la cédula de habitabilidad, el arrendatario se vea privado de celebrar contratos de suministros de agua, gas y electricidad.

Ante esta eventualidad debe estudiarse la posibilidad de que, siendo una obligación del propietario solicitar la Cédula de Habitabilidad, cuando éste no lo hace sea posible hacerlo por el arrendatario como interesado en el procedimiento.

A este respecto, y conforme al artículo 4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP, se consideran interesados en el procedimiento administrativo, entre otros, “a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos”.

No cabe duda de que un arrendatario es titular de un derecho derivado del propio contrato de arrendamiento, por lo que esa condición le permite actuar en distintos procedimientos ante las Administraciones Públicas. Lo que debe determinarse es si ese derecho le permite sustituir al propietario como solicitante de la Cédula de Habitabilidad, con o sin autorización previa.

Está claro que si el propietario le otorga la pertinente representación, no existe inconveniente en que pueda solicitar en nombre y representación de aquél la correspondiente Cédula de Habitabilidad; el supuesto dudoso es el del arrendatario que, sin representación expresa del propietario, solicita en su nombre la Cédula de Habitabilidad.

En interpretación literal del contenido del art. 3 del Decreto 469/1972, se configura la solicitud de la Cédula de Habitabilidad como una obligación del propietario de la Vivienda, principalmente en los casos de primeras ocupaciones, pues este artículo se refiere a lo dispuesto en el artículo 2 anterior, es decir, a los casos de viviendas construidas o habitadas por primera vez después de la entrada en vigor de la Ley 49/1966, de 23 de julio (ley sobre antenas colectivas).

En este caso, además, se exige la documentación correspondiente a esa primera ocupación, como puede ser el Cuestionario Estadístico, el Certificado Final de Obras, la Licencia municipal de primera ocupación, etc.

Con respecto a las segundas y sucesivas ocupaciones de las viviendas, el artículo 4 del decreto 469/1972 no dice expresamente que también en este caso la cédula deba ser solicitada exclusivamente por el propietario, lo que puede tener incidencia en la interpretación de esta norma.

A juicio de esta DG, el término "solicitará" del art. 3 del Decreto 469/1972, no debe interpretarse en sentido restrictivo negando la posibilidad de que cualquier interesado en ese concreto procedimiento (como puede ser un arrendatario), pueda solicitar también la Cédula de Habitabilidad, sino en el sentido de que es una obligación del propietario, de la que se derivarán las responsabilidades correspondientes, pudiéndosele imponer las sanciones que se recogen en la normativa vigente.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la Cédula de Habitabilidad, y la interpretación extensiva que del concepto de interesado en cualquier procedimiento administrativo efectúa la ley 39/2015, no debe negarse el derecho del arrendatario, o de cualquier otro interesado que acredite otro derecho o interés legítimo, en solicitar la Cédula de Habitabilidad de la vivienda en que legítimamente habita, sobre todo cuando ese documento se configura como imprescindible para la celebración de contratos de suministro de agua, gas y electricidad.

En el caso de segundas y sucesivas ocupaciones, en que no es exigible la presentación de los documentos que exige el art. 2 del Decreto 469/1972, esta posibilidad de presentación de la solicitud de Cédula de habitabilidad por el arrendatario, o cualquier interesado que reúna los requisitos del art. 4 de la Ley 39/2015, parece que puede desprenderse de una interpretación tanto literal como sistemática de la norma.

Debe recordarse, a este respecto, que el artículo 3 del Código Civil dispone que las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

Estas capacidades interpretativas, con respecto a normas que tienen más de 50 años, deben tener como finalidad la flexibilidad y la ampliación de los derechos y facultades por ellas reconocidas.

III.- SOLICITANTES DE CÉDULAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE LA CAM.-

Por parte de la Ciudad se ha encargado a Emvismesa (en virtud del Encargo aprobado por el Pleno de la Excma. Asamblea de la CAM, en sesión extraordinaria de 20/01/2021), la gestión del patrimonio inmobiliario de la CAM, comprendiendo los trabajos inherentes a la Administración del mismo.

El contenido del encargo, respecto a las viviendas de la CAM, alcanza todas las labores de administración de inmuebles. En cumplimiento del encargo, Emvismesa queda obligada a administrar de forma ordinaria los bienes objeto del encargo y a resolver todas las incidencias que se produzcan sobre los bienes cuya administración se le encarga, ya sean contractuales o de cualquier otro tipo.

En interpretación de este encargo, y atendiendo a la configuración jurídica de la Cédula de Habitabilidad, no cabe duda de que Emvismesa puede actuar en representación de la Propiedad de las Viviendas de la CAM para solicitar la correspondiente Cédula de Habitabilidad, en representación del propietario, con independencia de que, como se justifica en el apartado anterior, también puedan solicitar la misma las personas que tengan algún derecho sobre la vivienda afectada, bien en concepto de arrendatario o de cualquier otro derecho válido para actuar como solicitante de la Cédula de Habitabilidad.

De acuerdo con lo anterior, y visto el expediente 5033/2026, el informe de los Directores Generales de Arquitectura y Vivienda, Patrimonio y Urbanismo, en virtud de las competencias que tengo atribuidas, **VENGO EN DISPONER:**

PRIMERO.- La aprobación de los Criterios de Interpretación del **Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad**, en lo referente a la solicitud de obtención de cédula por cualquier interesado que acredite reunir los requisitos del artículo 4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP.

SEGUNDO.- La tramitación del presente asunto como Instrucción de servicio interna, destinada a los funcionarios de la Consejería que han de aplicar las referidas normas, que será de obligado cumplimiento.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 21.1 de la LRJPA, la publicación de la presente Orden en el Boletín Oficial de la Ciudad.

CUARTO.- Dar cuenta al Consejo de Gobierno de la presente Orden.

“INSTRUCCIÓN INTERNA SOBRE CRITERIOS INTERPRETATIVOS RELATIVOS A LA LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

La solicitud del documento denominado Cédula de Habitabilidad podrá ser solicitada, además de por las personas que están autorizadas por normativa sectorial, por cualquier interesado que acredite reunir los requisitos del artículo 4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP, es decir por quienes, en este caso, sean titulares de derechos o intereses legítimos individuales; en concreto, un arrendatario, como titular de un derecho a residir en la vivienda correspondiente, podrá solicitar la Cédula de Habitabilidad de la misma.”

Contra esta ORDEN/RESOLUCIÓN, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación o publicación de la presente.

Dicho recurso podrá presentarse ante esta Consejería o ante el Excmo. Sr. Presidente de la Ciudad Autónoma, como superior jerárquico del que dictó la Resolución recurrida, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.1 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME Extraordinario número 2 de 30 de enero de 2017), y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE número 236, de 1 de octubre de 2015).

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso de alzada interpuesto.

No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso, si así lo cree conveniente bajo su responsabilidad.

Lo que se publica para general conocimiento y a los efectos oportunos.

Melilla, 13 de mayo de 2026,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte