

# 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.