

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 Excm. 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.