

# EL ENIGMA RESPECTO A LA CÉDULA DE HABITABILIDAD QUÉ SIGNIFICA Y PARA QUÉ SIRVE

## THE MYSTERY AROUND THE HABITABILITY CERTIFICATE WHAT IT IS ALL ABOUT AND FOR WHAT IT IS NEEDED

### DAS RÄTSEL UM DIE BEWOHNBARKEITSBESCHEINIGUNG WAS ES DAMIT AUF SICH HAT UND WOFÜR MAN SIE BRAUCHT

Bajo los términos de nota simple del Registro de la Propiedad o el impuesto de bienes inmuebles, resulta fácil para el arrendatario hacerse una idea de algo, dado que éstos también existen en Alemania o el Reino Unido. Esto se complica un poco más, incluso ya con el certificado de eficiencia energética, pero tras reflexionar un poco, uno se da cuenta de que es similar al "Energieausweis" alemán. ¿Pero qué es una cédula de habitabilidad? Y, ¿por qué motivos debería ser inhabitable el inmueble en cuestión? De hecho, detrás de este término hay más de lo que cabría esperar a primera vista, ya que en realidad se trata de una herramienta de control de gran alcance.

La cédula de habitabilidad (en catalán cédula d'habitabilitat) es concedida por el Consell Insular y puede encontrarse de tres formas distintas: de primera ocupación, de renovación o por carencia. La de primera ocupación se concede, como su propio nombre ya indica, con el primer uso de la vivienda. Dado que ésta caduca a los 10 años, deberá presentarse una solicitud de renovación posteriormente. En cambio, el la cédula de habitabilidad por carencia se emite, cuando la Administración no pueda objetar nada respecto a la falta de habitabilidad de los inmuebles, dado que los edificios fueron construidos antes de la introducción de normativa sobre la habitabilidad.

Pero entonces, ¿cuándo es habitable una vivienda? En primer lugar, deberá la vivienda cumplir con algunos requisitos similares a los exigidos por la legislación de otros países respecto a las construcciones. De esta manera, deberán respetarse por ejemplo, algunas superficies de separación, y que la superficie habitable cuente con suficientes instalaciones sanitarias así como con aparcamientos para vehículos. Respecto a esto, el aparejador o cuando se trate de una solicitud de renovación, un arquitecto u otro profesional técnico especializado en esta materia, deberá emitir un certificado respecto a esto. Aparte de esto, debe existir una licencia de obras y que los edificios cumplan con los requisitos que contiene la misma, hecho que se confirma con el final de obra del Municipio. En el caso de la renovación del certificado, no deberán aportarse ni las licencias ni el final de obras renovadas, pero se controlará mediante fotos y planos si ha habido algún cambio en las edificaciones. Ya que en este caso, sí deberá solicitarse la cédula de habitabilidad de primera ocupación y no de renovación – con las consecuencias, de que la legalidad de obras deberá probarse con la licencia y el final de obras. Y de esta forma se demuestra el gran alcance de la herramienta de control: cada 10 años se comprueba, si las edificaciones actuales se construyeron de acuerdo con la normativa.

Un caso especial es la cédula de habitabilidad por carencia: en este caso no es requerido presenta la licencia y el final de obras, debido a que los edificios fueron construidos antes de la fecha 01/03/1987 y por lo tanto, antes de la entrada en vigor de la normativa sobre la cédula de habitabilidad. De esta

forma se desvela la situación de muchas casas, especialmente las que se encuentran en el sector exterior, las llamadas fincas rústicas: muchas si construyendo sin tener en cuenta los aspectos formales – es decir, sin licencia de obras- ni los materiales –no se edificaron de acuerdo con la normativa. Pero incluso las construcciones materialmente legales no tienen licencia de obras, dado que antes era posible construir sin la (en realidad requerida, pero molesta) licencia de obras. Desde hace algún tiempo, sin embargo, las cosas han cambiado y la adopción de normativa en relación a la cédula de habitabilidad es parte de este desarrollo.

La cédula de habitabilidad es de hecho, según Ley, un requisito para contratar los suministros de agua, alcantarillado, electricidad, gas, o las compañías de telecomunicaciones y, por tanto, suele estar presente en el contexto de la celebración de cualquier venta o arrendamiento de inmuebles. Sin este documento, el inmueble puede presentar la falta de disponibilidad de los servicios públicos esenciales y apenas ser habitable. Una cuestión interesante es, si también se requiere la cédula de habitabilidad para realizar un cambio de titular de los contratos de suministros. Este enfoque se puede justificar muy bien, ya que en términos legales, un contrato se hace con los nuevos habitantes del inmueble. Sin embargo, en estos momentos las compañías de suministros no son tan estrictas, aunque en la Península sí que hay ciertas regiones en las que sí es el caso, cosa que también puede verse afectada por la normativa de cada Comunidad Autónoma. Lo que sí está claro, es que también en las Islas Baleares, el objetivo es restringir y luchar contra las construcciones ilegales. Y la cédula de habitabilidad es un instrumento totalmente eficaz, ya que le impide a los edificios construidos ilegalmente toda oportunidad de ser habitada. Hasta ahora, solamente en el sentido de realizar cambios de titularidad en los contratos los suministros de electricidad, gas o teléfono, sin embargo, queda por ver cómo se desarrolla en el futuro.



In respect of terms like an extract of the land title register or the property tax it is not difficult for the potential purchaser or tenant to imagine what is meant as they also exist in Germany or the United Kingdom. It already gets more difficult with regard to the energy efficiency certificate but after a moment one can work out that this is similar to the German energy identity document. But what is a habitability certificate? And why should the targeted object be uninhabitable? In fact, there is more behind the term than expected at first sight because it actually is a quite far-reaching control instrument.

The habitability certificate (Spanish cédula de habitabilidad, Catalan cédula d'habitabilitat) is issued by the Island Council and may be encountered in three types: as a certificate of first occupancy, renewal certificate or certificate of renunciation. The certificate of first occupation is, as the name suggests issued when a property is inhabited for the first time. As this certificate expires after 10 years, a renewal certificate has to be applied for subsequently. On the other hand, the certificate of renunciation will be issued if the lack of habitability of the property cannot be argued by the authorities as the buildings were built before the introduction of the regulations on the habitability certificate.

But when is a property habitable? First, the property must meet a couple of requirements similar to the building regulations in other countries. For example, certain distance surfaces have to be respected and sufficient sanitary facilities and parking places should be available. In this regard, the construction management or in case of a renewal certificate, an architect or another authorized technical expert issues a certificate. Furthermore, the building permission has to be submitted and the buildings have to comply with the requirements contained therein, which is proven by the building inspection confirmation of the municipality. In the case of the certificate of renunciation, the building permission and inspection does not need to be resubmitted but however, based on current plans and photos it is checked whether structural changes have taken place with regard to the buildings in the meantime and if that is so, the certificate of first occupation has to be requested and not the renewal certificate and, as a consequence, the conformity with construction laws has to be proven by the building permission and the building inspection confirmation. And here the extent of the control instrument becomes apparent: every ten years it is checked whether the current buildings are erected in conformity with the construction law.

A special case is the certificate of renunciation: neither the building permission nor the final building inspection is required because the buildings were constructed before 01/03/1987 and therefore before the adoption of the regulations on the habitability certificate. This rule takes account of the non-retroactivity followed from the principle of the rule of law. However, it must be confirmed by the municipality that there are no violations of construction laws and that all constructions works have been completed before the record date. At this point the situation of many homes, especially those in the outskirts areas called fincas rústicas, is revealed: many are either formally illegal - without a building permission - or materially, i.e. they have not been built in conformity with construction laws. And even for materially legal constructions sometimes no building permission exists because in earlier times it was relatively easy to build without the (actually necessary but bothersome) building permission. For some time

however, things have changed and the adoption of rules on the habitability certificate is part of this development. The certificate is in fact legally required for a valid contract with a water, sewage, electricity, gas, or telecommunication company and should therefore be presented in the context of the conclusion of purchase or rental agreements as well. Without this document essential supply services are not available with the result that it is hardly possible to live in the property. An interesting question in this context is whether the certificate of habitability is also required for a change of registration with regard to the above-mentioned contracts. Such an approach is absolutely justifiable because legally speaking, a contract is concluded with the new owners of the property. However, the rules are currently not applied in this strict sense by the supply companies but in various regions of the mainland it is already handled differently, though this might also be due to regional differences with regard to the rules. Certainly also the trend on the Balearic Island is to curb and combat illegal constructions. For this purpose, the habitability certificate is a quite effective instrument because it actually takes the opportunity to inhabit illegally constructed buildings. So far only in respect of concluding new contracts with electricity, gas or other supply companies but the further development remains to be seen.



Bei Begriffen wie dem Grundbuchauszug oder der Grundsteuer fällt es dem Miet- oder Kaufinteressenten einer Immobilie leicht, sich darunter etwas vorzustellen, gibt es sie doch schließlich auch in Deutschland oder im Vereinigten Königreich. Schwieriger wird es da schon bei dem Energieeffizienz-zertifikat, aber nach kurzem Nachdenken kommt man auch darauf, dass es sich hier um ein mit dem deutschen Energieausweis vergleichbares Dokument handelt. Aber was ist eine Wohnbarkeitsbescheinigung? Und aus welchem Grund sollte das anvisierte Objekt unbewohnbar sein? Tatsächlich verbirgt sich hinter dem Begriff mehr, als man auf den ersten Blick vermuten würde, denn hier handelt es sich tatsächlich um ein recht weitreichendes Kontrollinstrument.

Die Wohnbarkeitsbescheinigung (Spanisch cédula de habitabilidad, Katalanisch cédula d'habitabilitat) wird vom Inselrat erteilt und kann einem in drei Arten begegnen: als

Erstbezugsbescheinigung, als Erneuerungsbescheinigung oder als Karenzbescheinigung. Die Erstbezugsbescheinigung wird, wie der Name schon sagt, beim Erstbezug einer Immobilie ausgestellt. Da diese nach 10 Jahren abläuft, muss anschließend eine Erneuerungsbescheinigung beantragt werden. Die Karenzbescheinigung wird hingegen ausgestellt, wenn die fehlende Wohnbarkeit der Immobilie von den Behörden nicht eingewendet werden kann, da die Gebäude vor der Einführung der Vorschriften über die Wohnbarkeitsbescheinigung errichtet wurden.

Aber wann ist denn eine Immobilie nun bewohnbar? Zunächst muss die Immobilie einer Reihe von Bauordnungsrecht anderer Länder ähnlichen Vorschriften entsprechen. So müssen beispielsweise bestimmte Abstandsflächen eingehalten sein und der Wohnraum über ausreichende sanitäre Einrichtungen sowie Stellplätze für Autos verfügen. Hierüber stellt die Bauleitung bzw. im Fall der Erneuerungsbescheinigung ein Architekt oder ein anderer hierzu berechtigter technischer Fachmann ein Zertifikat aus. Weiter muss eine Baugenehmigung vorliegen und die Gebäude den darin enthaltenen Vorgaben entsprechen, was durch die Bauabnahmebestätigung der Gemeinde nachgewiesen wird. Im Fall der Erneuerungsbescheinigung müssen Baugenehmigung und Bauabnahme zwar nicht erneut eingereicht werden, jedoch wird anhand aktueller Fotos und Pläne kontrolliert, ob es inzwischen bauliche Veränderungen gab. Denn dann muss tatsächlich eine Erstbezugs- und keine Erneuerungsbescheinigung beantragt werden – mit der Folge, dass die baurechtliche Legalität anhand von Baugenehmigung und Bauabnahmebestätigung nachzuweisen wäre. Und hier zeigt sich die Reichweite des Kontrollinstruments: alle zehn Jahre wird überprüft, ob die aktuellen Gebäude baurechtskonform errichtet wurden.

Ein Sonderfall ist die Karenzbescheinigung: hier werden weder Baugenehmigung noch Bauabnahme verlangt, da die Gebäude vor dem 01.03.1987 und somit vor Erlass der Vorschriften über die Wohnbarkeitsbescheinigung errichtet wurden. Diese Regelung trägt dem aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Rückwirkungsverbot Rechnung. Jedoch muss von der Gemeinde bestätigt werden, dass keine baurechtlichen Verstöße bekannt und alle Bauarbeiten vor dem Stichtag abgeschlossen worden sind. Hier offenbart sich dann die Situation vieler Häuser, insbesondere derjenigen im Außenbereich, den sogenannten fincas rústicas: viele sind

weder formell – also ohne Baugenehmigung – noch materiell, d.h. nicht baurechtskonform errichtet worden, aber selbst die materiell legalen Bauten verfügen oft nicht über eine Baugenehmigung, denn früher ließ sich relativ problemlos ohne die (eigentlich erforderliche jedoch lästige) Baugenehmigung bauen. Schon seit geraumer Zeit haben sich die Dinge allerdings geändert und der Erlass der Vorschriften über die Wohnbarkeitsbescheinigung ist Teil dieser Entwicklung.

Die Bescheinigung ist nämlich von Gesetzes wegen Voraussetzung für einen Vertragsschluss mit einem Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas-, oder Telekommunikationsunternehmen und daher zumeist auch im Rahmen des Abschlusses eines Kauf- oder Mietvertrages vorzulegen. Ohne das Dokument lässt sich das Objekt mangels Verfügbarkeit essentieller Versorgungsleistungen kaum bewohnen. Eine spannende Frage ist hierbei, ob auch für eine Ummeldung der jeweiligen Verträge die Wohnbarkeitsbescheinigung erforderlich ist. Eine solche Auslegung ist gut vertretbar, da rechtlich gesehen ein Vertrag mit dem neuen Bewohner der Immobilie geschlossen wird. Auf den Balearen wird dies von den Versorgungsunternehmen derzeit jedoch nicht so streng gehandhabt, aber auf dem Festland in einzelnen Regionen schon anders gesehen, was allerdings auch auf regionale Unterschiede in den jeweiligen Vorschriften zurückzuführen sein kann. Fest steht jedenfalls, dass auch auf den Balearen die Entwicklung dahin geht, die illegale Bebauung einzudämmen und zu bekämpfen. Und die Wohnbarkeitsbescheinigung ist hierfür ein durchaus wirksames Instrument, da sie illegal errichteten Gebäuden faktisch die Möglichkeit nimmt, bewohnt zu werden. Bis jetzt zwar nur insoweit, als dass eine Neuanmeldung von Strom, Gas oder Telefon zu besorgen ist, die diesbezügliche Entwicklung bleibt jedoch abzuwarten.

**Christian Gerboth**  
*Abogado / Rechtsanwalt (Lawyer)*

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza  
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,

Tel. 0034-971722494  
www.gerboth-partner.com  
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



## Gerboth & Partner European Lawyers

Mehr als 15 Jahre Erfahrung im Immobilienrecht  
More than 15 years experience in real estate law  
Más de 15 años de experiencia en derecho inmobiliario



**Specialists in: / Spezialisten in: / Especialistas en:**

- **Property Law** / Immobilienrecht / Derecho Inmobiliario
- **Company Law** / Gesellschaftsrecht / Derecho de sociedades
- **Your SL in 48h.** / Ihre SL in 48 Stunden / Su SL en 48 hrs.
- **Inheritance and Tax Law** / Erb- und Steuerrecht / Derecho de Sucesiones y Fiscal

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.gerboth-partner.com