

**Agència de l'Habitatge
de Catalunya**

Consulta núm. 2015/000285 de la Bústia Jurídica, realitzada pel Servei d'Habitabilitat i Parc Desocupat, en data 15/04/2015

Assumpte:

"He rebut un escrit sol·licitant l'arxiu d'una cèdula d'habitabilitat que està correctament concedida.

Podríeu indicar-me quina és la manera d'argumentar que no procedeix desfer un acte administratiu només perquè ara no necessitin la cèdula?"

Resposta:

1. La cèdula d'habitabilitat es troba actualment regulada tant a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge com al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat,.

D'acord amb l'article 26 de la Llei 18/2007, la cèdula d'habitabilitat és el document específic que acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat que estableix l'article 22 i que, en conseqüència, és apte per a ésser destinat a residència.

D'acord amb aquest mateix article, per a ocupar un habitatge, cal haver obtingut prèviament cèdula d'habitabilitat, document que també hauran d'exigir les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres serveis, per a la contractació de serveis i subministraments a l'habitatge.

Finalment, l'article 26.2 disposa que "En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent, de la qual presentació es pot exonerar en els supòsits i amb les condicions que estableix l'article 132.a."

Per altre banda, la Llei 18/2007, en el seu article 123.c) tipifica com a infracció molt greu, el fet de "Transmetre, llogar o cedir l'ús com a habitatges, d'immobles que no poden obtenir la cèdula d'habitabilitat." També preveu en els articles 124.1.e) i 124.2.c), com a infraccions greus, el fet de "Prestar subministraments d'aigua, gas, electricitat o altres energies alternatives si no s'ha obtingut la cèdula d'habitabilitat", així com el fet que "No lliurar als adquirents d'un habitatge la documentació establerta com a obligatòria per aquesta llei (l'article 65 preveu l'obligació dels transmissors de lliurar als adquirents la cèdula d'habitabilitat, entre d'altre documentació)".

C. Diputació, 92
08015 Barcelona
Tel. 93 226 71 00
Fax 93 226 71 03
www.agenciahabitatge.cat

Per tant, la cèdula d'habitabilitat està configurada legalment com un document que atorga la qualificació jurídica d'habitatge a un determinat immoble, de manera que no es podrà llogar, vendre o fins i tot ocupar sense haver obtingut prèviament la corresponent cèdula.

Tenint en compte això, només tindria sentit prescindir d'una cèdula d'habitabilitat prèviament concedida en aquells casos en què l'immoble canviés el seu ús residencial i passés a destinar-se a altres usos incompatibles amb aquell.

2. Des d'un punt de vista procedimental, la cèdula objecte de la present consulta va ser expedida pel cap del Servei d'Habitabilitat i Parc Desocupat, en data 29.10.2014, un cop certificada la seva habitabilitat pel mateix tècnic que ara sol·licita l'arxiu de la cèdula, el senyor Raúl Castro Liendo.

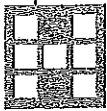
No consta que aquest cèdula fos impugnada ni pel senyor [REDACTED] ni per cap altre interessat en el procediment, de manera que, d'acord amb l'article 115 de la Llei 30/92, transcorregut el termini legalment establert sense que s'hagi interposat el corresponent recurs, la resolució de concessió de la cèdula esdevé ferma amb caràcter general, i en conseqüència, un cop ferma no pot ser revisada en via administrativa sinó és a través dels mecanismes que, amb caràcter excepcional, la Llei preveu per a la revisió d'actes fermes, i que són els següents:

- **Recurs extraordinari de revisió.** Únic recurs previst contra actes fermes, quan concorri alguna de les circumstàncies que preveu l'article 118.1 de la Llei 30/92 (que en dictar l'acte s'hagi incorregut en error de fet; que apareguin documents que evidencin l'error; que l'acte s'hagi dictat en base a documents o testimonis declarats falsos per sentència ferma; o com a conseqüència de prevaricació, suborn o altres delictes declarats per sentència ferma). La interposició d'aquest recurs està subjecte als terminis previstos a l'article 118.2 4 anys pel primer supòsit i 3 mesos per la resta).

- **Revisió d'ofici.** D'acord amb l'article 102.1 de la Llei 30/92, els particulars poden, en qualsevol moment, sol·licitar de l'Administració que revisi els actes fermes per tal que en declari d'ofici la nul·litat de ple dret, previ dictamen favorable de la Comissió Jurídica Assessora, sempre i quan concorri alguna de les causes previstes a l'article 62.1 de la Llei 30/92.

D'acord amb el punt 3r de l'article 102, 3. "L'òrgan competent per a la revisió d'ofici pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds formulades pels interessats, sense necessitat de demanar el dictamen de l'òrgan consultiu, quan aquestes no es basin en alguna de les causes de nul·litat de l'article 62 o no tinguin fonament manifestament, així com en el supòsit que s'hagin desestimat quant al fons altres sol·licituds substancialment iguals. "

El caràcter excepcional del procediment de revisió d'ofici d'actes nuls comporta



necessàriament una interpretació restrictiva del seu ús, i, per tant, la jurisprudència considera que no pot admetre's quan qui insta la revisió no va reaccionar front l'acte administratiu, interposant l'oportú recurs.

Tal com va establir el TS en la seva sentència de 20/07/2005 " la posibilidad de solicitar la revisión de un acto nulo por la extraordinaria vía del artículo 102.1, no puede constituir una excusa para abrir ese nuevo período que posibilite el ejercicio de la acción del recurso administrativo o judicial de impugnación del mismo, ya caducada, cuando el administrado ha tenido sobrada oportunidad de intentarlo en el momento oportuno. Y precisamente a esta circunstancia se refiere el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común-EDL1992/17271- cuando condiciona el ejercicio de la acción de revisión del artículo 102 -aun en los casos de nulidad radical del artículo 62.1-EDL1992/17271-- a que no resulte contrario a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares u otras circunstancias similares".

Per tant, a la vista del caràcter excepcional d'aquest instrument jurídic, no es pot admetre que l'interessat acudeixi a la revisió d'ofici, quan ja va tenir ocasió d'impugnar per la via ordinària l'acte en qüestió, que va esdevenir ferm precisament per la seva inactivitat. La revisió d'ofici no es pot entendre com un mecanisme per permetre la impugnació d'un acte respecte del qual consta clarament la preclusió dels terminis per recórrer per la via del recurs ordinari.

- **Revocació:** La Llei 30/92, en el seu article 105, només permet la revocació d'aquells actes de gravamen o desfavorables, de manera que, en principi, la cèdula d'habitabilitat no seria susceptible de revocació, al tractar-se d'un acte declaratiu de drets.

No obstant això, el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, disposa en el seu article 18 que " La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat comporta la revocació de la cèdula d'habitabilitat, mitjançant el procediment corresponent amb audiència de la persona interessada, de conformitat amb el que estableix la normativa de procediment administratiu comú (la Llei 30/92). La cèdula pot ser revocada per l'òrgan que la va concedir o, en els casos en què s'hagi produït la delegació, per l'ens local que hagi assumit la competència."

El mecanisme de revocació previst en aquest article pressuposa que la cèdula es configura com un acte administratiu subjecte a condició resolutòria (la pèrdua per part de l'habitatge de les condicions mínimes d'habitabilitat), de manera que l'incompliment d'aquesta condició determina la ineficàcia de la cèdula i, en conseqüència, la seva revocació per part de l'òrgan emissor, mitjançant el corresponent procediment administratiu que, com s'ha vist, seria el general previst en els articles 68 i següents de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en que caldrà garantir, en tot cas, l'audiència als interessats, i no podrà excedir de 3 mesos (art.

42.3 de la Llei 30/92).

CONCLUSIÓ

Per tant, ateses les consideracions exposades, considerem que la petició genèrica d'arxiu de la cèdula que realitza l'interessat no és suficient per iniciar un procediment administratiu de revisió d'un acte ferm i consentit pel propi interessat, que no el va impugnar en el seu moment, i que ara no al·lega cap motiu que fonamenti "l'arxiu" de la cèdula.

Barcelona, 16 d'abril de 2015