

Cédula habitabilidad en España: Tipos y cómo se procesa

Si tienes la intención de vender u obtener una propiedad en España debes tomar en cuenta que es importante tener un certificado de habitabilidad vigente que se conoce como **Cédula Habitabilidad** o licencia de ocupación.

Estos son emitidos por el ayuntamiento a un constructor al finalizar las nuevas propiedades, indicando que cada propiedad ha sido aprobada como habitable.

La cédula habitabilidad y su funcionalidad

La [cédula de habitabilidad](#) qué es, bueno, viene siendo un documento administrativo que confirma que una vivienda cumple los requisitos básicos de ocupación y no afecta a ninguna otra actividad debidamente autorizada.

Si te preocupa los requerimientos de la cédula de habitabilidad del estado básico de tu propia casa, depende de dónde esté ubicada y del año en que se construyó.

Sin embargo, los datos específicos que se deben medir son la menor superficie útil, la altura libre, las aberturas y la menor dotación de la vivienda así como las diferentes habitaciones que tenga.

Se requiere un certificado de habitabilidad para:

- Servicios contractuales de electricidad, agua, gas y telecomunicaciones
- [Vender una casa](#)
- Alquilar una casa
- Solicitar una licencia de vivienda turística.

Obtén el mejor presupuesto para tu [Certificado de Eficiencia Energética Oficial](#)

¿Qué tipos de cédulas de habitabilidad existen?



Hay tres tipos de cédulas habitabilidad según la antigüedad del edificio:

Cédula primera ocupación

Certificado para los nuevos edificios residenciales. La licencia de ocupación inicial o cédula de habitabilidad debe ser concedida por el municipio al promotor del edificio.

Segunda ocupación

Es decir emiten una licencia de ocupación que forma parte de una vivienda antigua, sin tener cédula previa de habitabilidad.

Certificado de Renovación

Esto se proporciona cuando el Certificado de Ocupación o cédula de habitabilidad expira y no requiere una solicitud de un primer Certificado.

¿Cuándo necesitas una cédula de ocupación?

La cédula de habitabilidad que es necesaria cuando vas a vender o [alquilar el inmueble](#) es un trámite que debes tener para la obtención de otros suministros que existen dentro de la vivienda como se mencionó anteriormente puede ser para el gas y la electricidad.

Hay excepciones como, por ejemplo, cuando se vende el inmueble y se va a realizar una rehabilitación integral de la vivienda.

Lapso necesario para obtener la licencia de ocupación

En los casos de ser licencia de segunda ocupación, se obtiene al mismo tiempo de su presentación ante el municipio.

La única contrapartida de esto es que, si falta la documentación requerida, la validez de la licencia se pospone hasta que se entreguen todos los documentos requeridos.



Si el caso es el de una cédula de primera ocupación, hay más requisitos a cumplir y la documentación y autorización puede durar aproximadamente un mes.

¿Cómo se procesa la cédula de habitabilidad?

Para obtener la licencia de segunda ocupación se necesita una serie de documentación, generalmente no complicada de obtener. Primero, necesitarás el recibo de IBI para probar la referencia catastral. Siempre es una buena idea tener una escritura o una carta certificada del registro de la propiedad.

Declaración de obra nueva

El promotor de la edificación es la entidad encargada de entregar el certificado que se incorporará a otro documento denominado Acta Final de Obra.

Ambos documentos se firmarán ante Notario y son necesarios para registrar los diferentes materiales de construcción.

Declaración de reventa

El vendedor es la persona o entidad encargada de obtener y presentar la cédula (antes Certificado de habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación).

En caso de que este certificado no exista por haberlo perdido o porque no te lo hayan entregado, puedes solicitar la expedición de una copia en el Ayuntamiento de la localidad o en la propia promotora del edificio.

¿Cuál es el precio de cédula de habitabilidad en España?

Es un documento emitido por el ayuntamiento local de cada región. Por lo que muchos municipios cobran una tasa, pero el precio de la licencia de ocupación varía entre 0 y 300 Euros.



Y si tienes la intención de alquilar tu propiedad como alquiler vacacional este puede tener otro precio, recuerda que necesitarás la cédula habitabilidad que será emitida para tener la licencia turística.

¿Quién cancela la cédula de habitabilidad?

En una venta, es el vendedor quien paga por este documento. Sin embargo, puede haber un acuerdo entre las partes, donde el comprador puede quedar cancelando.

En un contrato de arrendamiento, es responsabilidad del propietario solicitar y pagar la licencia de ocupación.

¿Puedes comprar una casa sin una cédula habitabilidad?

Lo vas a necesitar para registrarte en todos los servicios que forman parte de una vivienda. Por tal motivo no es recomendado comprar sin este certificado.

¿Por qué? Porque si empiezas a vivir en una propiedad sin certificado de ocupación y se inspecciona, estás haciendo algo ilegal y puedes estar sujeto a importantes sanciones.

Normativas de la cédula de habitabilidad

El documento está regulado por la asociación de cada comunidad autónoma española ya que cada una trabaja con su propio reglamento.

Así como por ejemplo, Cataluña, regulada por el Decreto 141/2012 artículo 16.1 de 30 de octubre presenta la disposición de la cédula de habitabilidad Barcelona con el decreto de validez dependiendo del certificado que se requiera y se emita.

En general, lo más importante a recordar es que la obtención de las cédulas de habitabilidad es un procedimiento importante y obligatorio en la mayoría de los casos que se debe tener como principal documento ante la venta o compra de una [vivienda](#).