



G CONSELLERIA
O ADMINISTRACIONS
I PÚBLIQUES
B I MODERNITZACIÓ
/ DIRECCIÓ GENERAL
EMERGÈNCIES I INTERIOR

CONSULTA 2019-31-P

Es pot procedir a contractar definitivament els subministrament de serveis en un establiment físic amb la presentació de la declaració responsable d'inici i exercici d'activitat (DRIA) o es necessita disposar d'una cèdula d'habitabilitat?

La resposta a aquesta pregunta ha de tenir en compte la regulació prevista a la Llei 7/2013, de 30 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears i a la normativa urbanística, en la part que regula la contractació de serveis.

Per una banda, l'article 45. 4 de la Llei 7/2013 estableix:

La presentació de la declaració responsable substitueix la llicència urbanística d'ocupació o primera utilització. A aquests efectes, l'administració ha d'emetre, a sol·licitud de l'interessat, un certificat de no-necessitat d'aquesta llicència per tal que es pugui procedir a la contractació definitiva de serveis, sens perjudici de l'exigència d'altres documents d'acord amb la normativa que hi resulti aplicable.

De la lectura d'aquest article es desprèn que no és exigible a les activitats regulades a la Llei 7/2013 la llicència de primera ocupació amb caràcter general ni, específicament, per a la contractació definitiva de serveis. Malgrat això, la mateixa llei preveu que altra normativa pugui exigir la presentació d'altres documents per a aquesta contractació, a més de la DRIA i, si s'escau, el certificat de no necessitat previst a l'article 45. 4. La qüestió que es planteja a la pregunta és si la cèdula d'habitabilitat és un dels documents exigibles dels que parla el darrer incís de l'art. 45. 4.

La resposta a la qüestió només pot passar per analitzar què diu sobre això la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i, concretament, el seu art. 158. Aquest article regula, en primer lloc, la llicència de primera ocupació deixant clar al segon paràgraf del primer apartat que:

No s'exigeix la llicència d'ocupació o de primera utilització quan la legislació sectorial així ho determina, supòsit en el qual l'ajuntament ha d'emetre un certificat de no-necessitat, amb expressió de la normativa que així ho estableix.



Tot seguit, puntualitza el mateix article al seu apartat segon que:

En tot cas, per poder ser ocupat qualsevol edifici destinat a albergar persones, ha de disposar de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor.

De la lectura d'aquests paràgrafs es desprèn que, pel que fa a les activitats subjectes a la Llei 7/2013, no s'ha d'exigir la llicència de primera ocupació. Ara bé, sí que afegeix la obligació d'obtenir la cèdula d'habitabilitat en el cas d'edificacions destinades a albergar persones. No dona massa més indicacions l'article però sembla evident que es refereix a habitatges, però també a altres edificacions destinades a usos anàlegs, com ara edificis col·lectius o d'activitats que suposin albergar persones, com ara els establiments d'allotjament turístic, residències d'ancians, etc. Albergar gent en un edifici no suposa la mera possibilitat de ser usat o ocupat per persones, sinó que es refereix a allotjar o donar posada a gent, és a dir, a habitar. Per tant, *a sensu contrario*, no precisen de cèdula aquelles edificacions no destinades a albergar persones, com ara les destinades a usos industrials, comercials, d'esbarjo, etc.

Ara bé, l'art. 158 acaba amb un quart paràgraf la lectura literal del qual semblaria contradir l'anterior:

Les empreses [distribuïdores, subministradores i comercialitzadores de serveis] esmentades en l'apartat anterior, en qualsevol cas, han d'exigir per a la contractació definitiva dels serveis d'energia elèctrica, aigua, gas i de telecomunicacions, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o el document equivalent, d'acord amb la normativa reguladora

Cal observar que l'article parla de que les empreses han d'exigir la cèdula *en qualsevol cas*, si bé parla al final de *cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o el document equivalent, d'acord amb la normativa reguladora*. Per tant, l'exigència *en qualsevol cas* dependrà de la normativa reguladora, però quina normativa? Reguladora de què?

En principi, hi ha aquí dues lectures possibles d'aquest precepte. La primera, és entendre que la normativa a què fa referència és la d'habitabilitat. Aquesta pot ser la lectura més literal, però té el problema de que no evita la contradicció amb l'article 158.2. La segona lectura és entendre que fa referència a la normativa reguladora amb caràcter general. Entendríem, per tant, que l'empresa subministradora ha de demanar cèdula, en qualsevol cas, en aquells casos en que la normativa ho prevegi, que és quan l'edifici es destina a albergar persones.

Aquesta segona lectura és menys literal que la primera, però té la virtut de salvar la possible contradicció que hi ha entre els apartats 2 i 4 de l'article 158 de la LUIB a la vegada que es manté la coherència amb la normativa d'activitats, l'aplicació de la qual preval sobre la urbanística, com deixa clar tant l'article 35. 2 de la Llei 7/2013 com l'art. 148. 3 de la LUIB.



No obstant això, sembla que no ha estat aquesta darrera via interpretativa la que ha seguit el Consell Insular de Mallorca, que ha modificat tant el Reglament General de la LOUS com el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, adaptant-lo a la LUIB i exigint la cèdula en tots els casos, més enllà del que disposa l'art. 158. 2.

No ens consta, en canvi, cap tipus de regulació similar per part de la resta de consells insulars, per la qual cosa l'opció d'una o altra interpretació es mantendria oberta per a la resta d'illes.

En tot cas, cal remarcar que el debat sobre les possibles interpretacions es dona en l'àmbit urbanístic, ja que la Llei 7/2013 no elimina la possibilitat de que es puguin demanar altres documents per a la contractació definitiva de serveis quan es preveu legalment. També és important recordar que recau en les institucions insulars la competència, amb caràcter general, de desplegament reglamentari de la normativa autonòmica tant en matèria d'urbanisme com d'activitats.

Atès tot l'anterior i responent a la pregunta de l'encapçalament, s'ha de concloure que:

- a) A l'illa de Mallorca, per a la contractació definitiva del subministrament de serveis en un establiment físic, es necessita disposar d'una cèdula d'habitabilitat o del document equivalent regulat a la normativa insular abans esmentada, i depenent de si l'establiment es destina o no a albergar persones.
- b) A la resta d'illes, no hi ha una regulació clara sobre aquest assumpte i dependrà de cada ajuntament i, en darrera instància, de l'administració insular competent en matèria d'urbanisme, determinar l'exigència d'aquests documents per tal de poder procedir a la contractació definitiva del subministrament de serveis.