



## CONSULTA 2019-31-P

**¿Se puede proceder a contratar definitivamente los suministros de servicios en un establecimiento físico con la presentación de la declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad (DRIA) o se necesita disponer de una cédula de habitabilidad?**

La respuesta a esta pregunta debe tener en cuenta la regulación prevista en la Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares y en la normativa urbanística, en la parte que regula la contratación de servicios.

Por un lado, el artículo 45. 4 de la Ley 7/2013 establece:

La presentación de la declaración responsable sustituye la licencia urbanística de ocupación o primera utilización. A estos efectos, la administración emitirá, a solicitud del interesado, un certificado de no necesidad de esta licencia para que se pueda proceder a la contratación definitiva de servicios, sin perjuicio de la exigencia otros documentos de acuerdo con la normativa que resulte aplicable.

De la lectura de este artículo se desprende que no es exigible a las actividades reguladas en la Ley 7/2013 la licencia de primera ocupación con carácter general ni, específicamente, para la contratación definitiva de servicios. Sin embargo, la misma ley prevé que otra normativa pueda exigir la presentación de otros documentos para esta contratación, además de la DRIA y, en su caso, el certificado de no necesidad previsto en el artículo 45. 4. La cuestión que se plantea en la pregunta es si la cédula de habitabilidad es uno de los documentos exigibles los que habla el último inciso del art. 45. 4.

La respuesta a la cuestión sólo puede pasar por analizar qué dice al respecto la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y, concretamente, su art. 158. Este artículo regula, en primer lugar, la licencia de primera ocupación dejando claro el segundo párrafo del primer apartado que:

No se exige la licencia de ocupación o de primera utilización cuando la legislación sectorial así lo determina, supuesto en el que el ayuntamiento debe emitir un certificado de no necesidad, con expresión de la normativa que así lo establece.



A continuación, puntualiza el mismo artículo en su apartado segundo que:

En todo caso, para poder ser ocupado cualquier edificio destinado a albergar personas, debe disponer de la cédula de habitabilidad correspondiente 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 cédula 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 cédula aquelles edificacions no destinades a albergar persones, com ara les destinades a usos industrials, comercials, d'esbarjo, etc.

De la lectura de estos párrafos se desprende que, con respecto a las actividades sujetas a la Ley 7/2013, no se exigirá la licencia de primera ocupación. Ahora bien, sí que añade la obligación de obtener la cédula de habitabilidad en el caso de edificaciones destinadas a albergar personas. No da muchas más indicaciones el artículo pero parece evidente que se refiere a viviendas, pero también a otras edificaciones destinadas a usos análogos, tales como edificios colectivos o de actividades que supongan albergar personas, como los establecimientos de alojamiento turístico, residencias de ancianos, etc. Albergar gente en un edificio no supone la mera posibilidad de ser usado u ocupado por personas, sino que se refiere a alojar o dar cobijo a gente, es decir, a habitar. Por lo tanto, *a sensu contrario*, no precisan de cédula aquellas edificaciones no destinadas a albergar personas, como las destinadas a usos industriales, comerciales, de recreo, etc.

Ahora bien, el art. 158 termina con un cuarto párrafo cuya lectura literal parecería contradecir la anterior:

Las empresas [distribuidoras, suministradoras y comercializadoras de servicios] mencionadas en el apartado anterior, en cualquier caso, deben exigir para la contratación definitiva de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y de telecomunicaciones, la obtención de la cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o el documento equivalente, de acuerdo con la normativa reguladora.

Hay que observar que el artículo habla de que las empresas deben exigir la cédula en cualquier caso, si bien habla al final de *cédula de habitabilidad correspondiente en vigor o el documento equivalente, de acuerdo con la normativa reguladora*. Por tanto, la exigencia en cualquier caso dependerá de la normativa reguladora, ¿pero qué normativa? ¿Reguladora de qué?

En principio, hay aquí dos lecturas posibles de este precepto. La primera, es entender que la normativa a que se refiere es la de habitabilidad. Esta puede ser



la lectura más literal, pero tiene el problema de que no evita la contradicción con el artículo 158.2. La segunda lectura es entender que se refiere a la normativa reguladora con carácter general. Entenderíamos, por tanto, que la empresa suministradora debe pedir cédula, en cualquier caso, en aquellos casos en que la normativa lo prevea, que es cuando el edificio se destina a albergar personas.

Esta segunda lectura es menos literal que la primera, pero tiene la virtud de salvar la posible contradicción que hay entre los apartados 2 y 4 del artículo 158 de la LUIB a la vez que se mantiene la coherencia con la normativa de actividades, la aplicación de la cual prevalece sobre la urbanística, como deja claro tanto el artículo 35. 2 de la Ley 7/2013 como el art. 148. 3 de la LUIB.

Sin embargo, parece que no ha sido esta última vía interpretativa la que ha seguido el *Consell Insular de Mallorca*, que ha modificado tanto el Reglamento General de la LOUS como el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, adaptándolo a la LUIB y exigiendo la cédula en todos los casos, más allá de lo dispuesto en el art. 158. 2.

No nos consta, en cambio, ningún tipo de regulación similar por parte del resto de consejos insulares, por lo que la opción de una u otra interpretación se mantendría abierta para el resto de islas .

En todo caso, hay que remarcar que el debate sobre las posibles interpretaciones se da en el ámbito urbanístico, ya que la Ley 7/2013 no elimina la posibilidad de que se puedan pedir otros documentos para la contratación definitiva de servicios cuando se prevea legalmente. También es importante recordar que recae en las instituciones insulares la competencia, con carácter general, de desarrollo reglamentario de la normativa autonómica tanto en materia de urbanismo como de actividades.

Por todo lo anterior y respondiendo a la pregunta del encabezamiento, se debe concluir que:

- a) En la isla de Mallorca, para la contratación definitiva del suministro de servicios en un establecimiento físico, se necesita disponer de una cédula de habitabilidad o documento equivalente regulado en la normativa insular antes mencionada, y dependiendo de si el establecimiento se destina o no a albergar personas.
- b) En el resto de islas, no hay una regulación clara sobre este asunto y dependerá de cada ayuntamiento y, en última instancia, de la administración insular competente en materia de urbanismo, determinar la exigencia de estos documentos con el fin de poder proceder a la contratación definitiva del suministro de servicios.