

**Memoria justificativa relativa a la Propuesta de modificación de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y de la Ley 1/2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda**

Con fecha 3 de marzo de 2025 fue publicada en el Boletín Oficial de La Rioja la Ley 1/2025, de 28 de febrero de Medidas Urgentes para el acceso a la vivienda.

Con esta Ley, el Gobierno de La Rioja perseguía los siguientes objetivos:

- Agilizar la disponibilidad de vivienda al ciudadano.
- Evitar duplicidades en la gestión administrativa y
- Simplificar los trámites procedimentales.

Para conseguir la agilización administrativa se proponían eliminar dos trámites administrativos en materia de habitabilidad:

1. El informe previo de habitabilidad, que la dirección general competente en materia de vivienda, debía emitir al ayuntamiento como requisito previo a la concesión de la licencia de obra. Esta fase se encuentra regulada en los artículos 10 y 11 del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja. Y

2. La fase final de obra que se tramitaba ante la Dirección General competente en materia de vivienda, regulado en los artículos 12,13 y 14 del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre. Esta fase finaliza con la emisión de la correspondiente cédula de habitabilidad.

La publicación de la Ley 1/2025, de 28 de febrero de Medidas Urgentes para el acceso a la vivienda, no ha eliminado estos trámites y por lo tanto no se ha logrado el objetivo de agilización y simplificación perseguido por el Gobierno de La Rioja.

Por ello y con la finalidad de conseguir los objetivos fijados, se hace necesario modificar la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y la Ley

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 1 / 7
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/046531	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2025/0398700
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

1/2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda a los motivos que a continuación se exponen:

**PRIMERO.- Sustitución de la cédula de habitabilidad por la licencia de primera ocupación.**

Con la publicación de la Ley 1/2025, de 28 de febrero de Medidas Urgentes para el acceso a la vivienda, se modificó entre otros, el artículo 6 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de vivienda de la Comunidad autónoma de La Rioja (en adelante Ley de Vivienda). Concretamente, se añadió un cuarto apartado:

*“En los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral, la cédula de habitabilidad será sustituida a todos los efectos por la licencia de primera ocupación.”*

Esta modificación afecta tan sólo a tres supuestos (obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral), planteando dudas con relación al resto de las viviendas y estableciéndose en la disposición transitoria, un plazo de sustitución de tres años, cuando en realidad las cédulas tienen una vigencia de 30 años.

Por lo expuesto y con el fin de aclarar todos estos extremos se propone una nueva redacción del artículo 6 de la Ley de Vivienda.

Se tienen que diferenciar claramente tres supuestos:

- Viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral. En estos supuestos, la primera ocupación, la transmisión y el arrendamiento requerirán tan sólo la licencia de primera ocupación (este documento sustituirá a la cédula de habitabilidad en estos 3 casos). Hasta ahora se requerían en estos supuestos, los dos documentos (licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad) y ahora bastará tan sólo con uno de ellos (la licencia de primera ocupación).
- Viviendas protegidas. Estas viviendas requieren para su primera ocupación, transmisión y arrendamiento dos documentos (la licencia de primera ocupación y la Resolución de Calificación Definitiva). Vemos que mientras la vivienda mantenga la condición de vivienda protegida necesitará también la Resolución de Calificación definitiva.
- Resto de viviendas. Es decir, todas las viviendas construidas a fecha de la publicación de esta reforma, distintas de las incluidas en los supuestos de (obra nueva, cambio

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 2 / 7
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/046531	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2025/0398700
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

de uso y rehabilitación integral). Todas estas viviendas deberán disponer de cedula de habitabilidad para ocuparlas, transmitir las o arrendarlas.

Esta diferenciación, se quiere recoger de forma clara en este artículo 6, proponiendo la siguiente redacción:

“Artículo 6. Requisitos de uso y ocupación de viviendas.

1. En los supuestos de vivienda de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral la primera ocupación, transmisión o arrendamiento requerirá la previa obtención de licencia de primera ocupación. Este documento sustituye a todos los efectos a la cédula de habitabilidad.

La licencia de primera ocupación extiende su validez como elemento sustitutivo de la cédula de habitabilidad en las viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral durante los treinta años posteriores a su emisión. Transcurrido este plazo, será necesario renovar la habitabilidad de la vivienda con la emisión de la correspondiente cédula de habitabilidad.

2. En el supuesto de viviendas protegidas la ocupación, transmisión o arrendamiento requerirá la previa obtención de licencia municipal de primera ocupación y la resolución de calificación definitiva, sustitutiva a todos los efectos de la cédula de habitabilidad mientras mantenga la condición de vivienda protegida.

3. En los supuestos de viviendas construidas, distintas de las citadas en los apartados anteriores, su ocupación, transmisión o arrendamiento requerirá cedula de habitabilidad.

4. Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación de la obtención de la cédula de habitabilidad o de los documentos sustitutivos conforme a lo previsto en los apartados anteriores, incurriendo solidariamente en la responsabilidad que de dicho incumplimiento pueda derivarse. La notificación al interesado de la denegación de cédula de habitabilidad o de la calificación definitiva será suficiente para que la Administración ordene a las compañías suministradoras el cese de la prestación de los correspondientes servicios.”

Por lo que respecta al plazo de esta sustitución, la Ley 1/2025, de 28 de febrero, recogía en su disposición transitoria un plazo de 3 años. Esto no puede ser posible, si entendemos que las cedulas de habitabilidad se emiten con una validez de 30 años.

Técnicamente se considera que la primera habitabilidad que se concede a una vivienda se extiende durante los primeros 30 años a contar desde su construcción o rehabilitación. Por lo tanto, la licencia de primera ocupación que sustituye a la cédula a todos los efectos, también la sustituye en las condiciones de habitabilidad durante esos 30 años.

La Dirección General competente en materia de vivienda otorgaba esta primera cédula de habitabilidad en obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral por un periodo de 30 años, siendo necesario renovar la cedula de habitabilidad transcurrido este plazo. Por lo tanto, la licencia de primera ocupación que hará las veces de cédula de habitabilidad, también extenderá su vigencia en materia de habitabilidad durante los 30 años siguientes a su emisión, siendo necesario renovar la habitabilidad, con una cédula de habitabilidad que se otorgará desde la Dirección General competente en materia de Vivienda.

Este plazo se recoge ahora expresamente en la nueva redacción del artículo 6

*“La licencia de primera ocupación extiende su validez como elemento sustitutivo de la cédula de habitabilidad en las viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral durante los treinta años posteriores a su emisión. Transcurrido este plazo, será necesario renovar la habitabilidad de la vivienda con la emisión de la correspondiente cédula de habitabilidad”*

Siendo necesario por lo tanto derogar la Disposición Transitoria Única de la Ley 1/2025, de 28 de febrero.

**SEGUNDO.- Eliminación expresa de las dos fases de habitabilidad.**

Con la publicación de la Ley 1/2025, de 28 de febrero de Medidas Urgentes para el acceso a la vivienda, concretamente con la modificación que se efectuó en el apartado cuarto del artículo 6 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la cédula de habitabilidad se sustituye por licencia de primera ocupación en los supuestos de viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral.

En la actualidad, las viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral cuya obra finalice tras la entrada en vigor de la Ley 1/2005, de 28 de febrero, no requieren cédula de habitabilidad porque la misma es sustituida por la licencia de primera ocupación, sin bien no se ha derogado la fase final de obra para la obtención de la cédula de habitabilidad, que se encuentra regulada en el Decreto 28/2013; de forma que no se ha impedido que los promotores, a pesar de no ser necesaria, siguen prefiriendo la cédula de habitabilidad y la siguen solicitando expresamente en el Servicio de Vivienda. Por lo que

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 4 / 7
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/046531	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2025/0398700
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

debemos eliminar expresamente esta fase, para terminar con la duplicidad que pretende el legislador.

Lo mismo ocurre con el informe previo de habitabilidad que la dirección general competente en materia de vivienda, debe emitir al ayuntamiento como requisito previo a la concesión de la licencia de obra, conforme establece el Decreto 28/2013. Esta fase debe ser eliminada expresamente, ya que los ayuntamientos siguen solicitando el informe en la totalidad de los expedientes.

Se considera necesario hacer una supresión expresa de estas dos fases a través de una nueva disposición adicional en la Ley de 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja:

*‘Disposición adicional tercera. Supresión de los procedimientos regulados en el Capítulo II del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

*Queda suprimida la necesidad de recabar, así como de emitir por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, el informe de habitabilidad o informe de inicio de obras, cuyo procedimiento regulan los artículos 10 y 11 del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, previo a la concesión de licencias municipales de obra.*

*De igual manera, queda suprimido el procedimiento de solicitud de resolución de habitabilidad de final de obra y concesión de cédula de habitabilidad de viviendas de nueva construcción, regulado en los artículos 12, 13 y 14 del Decreto 28/2013, de 13 de septiembre’.*

### **TERCERO.- Acreditación del cumplimiento del Código Técnico y de las condiciones mínimas de habitabilidad por parte de los técnicos facultativos del proyecto de obra.**

Con la eliminación de estas dos fases de habitabilidad, se va a suprimir el control previo que realiza la dirección general competente en materia de vivienda, y serán los técnicos facultativos del proyecto, los que acreditarán el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y del código técnico.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 5 / 7
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2025/046531	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2025/0398700	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1	Jefa de Servicio			
2	Dirección General			
3				

Por ello, se considera necesario añadir en la Ley, esta exigencia a los técnicos facultativos, mediante la emisión de un certificado expreso de cumplimiento. Por ello se ha dado trámite de audiencia a los Colegios profesionales de Arquitectos y Arquitectos Técnicos, como técnicos del proyecto.

El trámite de audiencia se efectuó por parte de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda el 13 de marzo por un periodo de 15 días. El Colegio profesional de Arquitectos Técnicos no ha efectuado alegación alguna.

Por su parte el Colegio oficial de Arquitectos si ha presentado un escrito en el que manifiesta su total conformidad a la eliminación de estas dos fases y por lo que respecta a los certificados recogidos en el apartado 6 del artículo 14, los consideran igualmente necesarios y añaden la debida seguridad jurídica. Si bien, proponen una nueva redacción y su visado por el colegio profesional.

Se acompañará a esta Memoria para su análisis y conocimiento:

- Trámite de audiencia efectuado
- Certificados de su notificación
- Escrito de alegaciones presentado por el Colegio de Arquitectos
- Informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda en respuesta a las alegaciones efectuadas y su notificación.

Por lo expuesto, se propone la siguiente redacción al apartado sexto del artículo 14 de la Ley de Vivienda:

*‘6. La acreditación de los requisitos exigibles en materia de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación deberá realizarse en dos momentos. Primero, mediante la certificación expresa de su cumplimiento por los técnicos facultativos del proyecto, aportada al expediente municipal de licencia de obras; y, segundo, mediante la emisión de la certificación final de obra, aportada al expediente municipal de licencia de primera ocupación.*

*Los certificados referidos en este artículo deberán ser visados por el Colegio Profesional correspondiente.’*

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.			Pág. 6 / 7
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2025/046531	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2025/0398700
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora
1	Jefa de Servicio		
2	Dirección General		
3			

**CUARTO.- Efectos transitorios de la modificación propuesta**

Con la entrada en vigor de la modificación propuesta, la eliminación de las dos fases de habitabilidad debe aplicarse de forma inmediata a todos los expedientes que se encuentren también en tramitación, provocando el cierre inmediato de todos los expedientes vivos y sin resolver.

Por lo que se propone introducir la siguiente Disposición:

*“Disposición transitoria única. Procedimientos administrativos en tramitación relativos a viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral cuya cédula de habitabilidad no haya sido emitida a la fecha de entrada en vigor de la Ley.*

*La presente Ley será de aplicación a los procedimientos administrativos relativos a viviendas de obra nueva, cambio de uso y rehabilitación integral que se hallen en tramitación a la fecha de su entrada en vigor.”*

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 7 / 7
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2025/046531	Memoria justificativa	Solicitudes y remisiones generales	2025/0398700	
Cargo		Firmante / Observaciones	Fecha/hora	
1	Jefa de Servicio			
2	Dirección General			
3				