



Nota de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana que s'adreça al Col·legi de Notaris de Catalunya, sobre l'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula d'habitabilitat en els actes de transmissió d'habitatges que són adquirits per les entitats financeres, amb motiu de la dació en pagament de deutes hipotecaris

En el marc de col·laboració dels notaris que preveu el Títol VII de la Llei 18/2007 de la Llei del dret a l'habitatge, us adreço aquesta nota perquè la pugueu divulgar entre els notaris i notàries de Catalunya, a fi que la tinguin en compte en els actes de transmissió d'habitatges a entitats financeres, quan es produeix la dació de l'habitatge en pagament de deutes hipotecaris.

L'article 26.2 de la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, preveu l'exoneració de l'obligació del lliurament de la cèdula d'habitabilitat en els supòsits de transmissió dels habitatges, amb les condicions que estableix l'article 132.a).

Segons l'article 132 a) paràgraf segon de la Llei 18/200, cal considerar el supòsit d'exoneració del lliurament de la cèdula d'habitabilitat en els actes de transmissió dels habitatges que són adquirits per entitats financeres, amb motiu de la dació per part del transmissor en pagament de deutes hipotecaris, d'acord amb el següent:

1. La redacció d'aquest article segons la modificació aprovada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (Llei Omnibus), és la següent:

"a).....En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa aquesta obligació dels transmissors (lliurar la cèdula d'habitabilitat als adquirents o usuaris), en els supòsits següents:

Segon. Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissor i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa."

2. El Títol IV de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge conté diversos preceptes que regulen la "Protecció dels consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari". Amb aquesta finalitat de protecció, l'article 65 relaciona la documentació que cal lliurar als adquirents dels habitatges en els actes de transmissió, d'entre els quals s'hi fa constar la cèdula d'habitabilitat.

3. La transmissió d'habitatges a entitats financeres, amb motiu dels acords que finalitzen amb la dació de l'habitatge en pagament del deute hipotecari, suposa l'adquisició de l'habitatge per part d'una entitat que no en serà la usuària ni la consumidora final.

4. La dació o transmissió de l'habitatge com a pagament de deutes hipotecaris és una situació no prevista a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, on l'obligació de lliurar la cèdula d'habitabilitat es va establir com a mesura de protecció en els actes de transmissió de l'habitatge, amb la finalitat de garantir a l'usuari-consumidor-adquirent, que l'habitatge que es vol adquirir compleix les condicions d'habitabilitat requerides a la normativa vigent.

Per tot això, es comunica el següent:


1.- En els actes de transmissió d'habitatges a entitats financeres amb motiu de dacions en pagament en què es faci constar que l'habitatge no serà per a l'ús de l'adquirent, el transmissor pot quedar exonerat de l'obligació de lliurar la cèdula d'habitabilitat.

2.- En els posteriors actes de transmissió dels habitatges adquirits per les entitats financeres amb motiu de les dacions en pagament, cal lliurar la cèdula d'habitabilitat vigent amb la resta de la documentació que preveu l'article 65 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, com a mesura de protecció a l'adquirent usuari de l'habitatge.

Espero poder comptar amb la vostra col·laboració per a la difusió d'aquesta nota interpretativa, tot confiant que pugui servir per facilitar els actes de transmissió dels habitatges que es lliuren a les entitats financeres en pagament de deutes hipotecaris.

Barcelona, 22 de novembre de 2013

Carles Sala i Roca



Secretari d'Habitatge i Millora Urbana
President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya