

ROSBE
a b o g a d o

Rosario Bárbaro García Maza
rosbeabogado@gmail.com

Boletín de información sobre normativa:
1/2014/febrero

[LA LEY 8/2013 , DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS]

Y las modificaciones del ordenamiento jurídico urbanístico
y de la edificación

I. LA REGULACIÓN PRECEDENTE DE LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA	4
1. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.....	4
2. Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa	11
II. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.....	16
1. Introducción	16
2. La regulación de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.....	19
III. LA REFORMA DE LA LEGISLACIÓN BÁSICA DEL SUELO.....	35
IV. LAS ADAPTACIONES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO DE LA EDIFICACION A LOS DICTADOS DE LA LEY 8/2013.....	56
1. La modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.....	57
2. La modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal	60

I. LA REGULACIÓN PRECEDENTE DE LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

1. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (LES), regulaba en su título III (relativo a la sostenibilidad medioambiental), capítulo IV, el régimen de la rehabilitación y vivienda, artículos 107 a 111. Preceptos que fueron objeto de diversos recursos de inconstitucionalidad¹, pero manteniéndose vigentes hasta el 28 de junio del 2013, momento en que fueron objeto de derogación por parte de la disposición derogatoria única (apartado 5.º) de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Esta norma regulaba, por lo que aquí nos interesa, los siguientes aspectos de las intervenciones en el medio urbano: (a) Los fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano sostenible (art. 107); (b) criterios para crear un sistema de información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible (art. 108); (c) la rehabilitación y renovación para la sostenibilidad del medio urbano (art. 109); (d) las actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas (art. 110); (e) las obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (art. 111).

a) *Los fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano sostenible* (art. 107):

Se imponía a los poderes públicos la obligación de formular y desarrollar políticas de su respectiva competencia al servicio de un medio urbano sostenible. Estas políticas, que debían respetar y ser acordes con los principios de: cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional, tendrían como objetivos:

¹ Contra esta norma se plantearon los siguientes recursos ante el Tribunal Constitucional: (a) *Recurso de inconstitucionalidad núm. 6642-2011*, promovido por el Gobierno de Canarias contra los artículos 4 a 7, 41.uno, 80, 91 y 110.4, (pendiente de sentencia). (b) *Recurso de inconstitucionalidad núm. 6596/2011*, interpuesto por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña contra los arts. 101.1, 2, 3 y 4; 102, 110.4, 111.6 y disposición final primera, apartado 1, párrafos primero y último, y apartado 2.b); resuelto por Sentencia 174/2013, de 10 de octubre de 2013, que inadmite el recurso respecto de la DF primera, declaró la desaparición sobrevenida del objeto del recurso en cuanto a los arts. 110.4 y 111.6, y lo desestimó en todo lo demás. (c) *Recurso de inconstitucionalidad núm. 2703/2011*, promovido por el Gobierno de Canarias, instando la inconstitucionalidad y nulidad de las disposiciones transitoria 8 y finales 27, 28 y 30, por afectar al régimen fiscal canario. El recurso fue resuelto por Sentencia 164/2013, de 26 de septiembre, que lo estima con el alcance recogido en el FJ 7º.

- a) *Posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual.* Estas viviendas debían estar en un medio urbano seguro, salubre y adecuado, libre de ruidos y otras inmisiones contaminantes que excediesen de los límites legalmente permitidos en cada momento y provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminasen o, en todo caso, minimizasen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) *Equipamientos e infraestructuras públicas.* Mejorar la calidad ambiental y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos.
- c) *Servicios públicos.* Fomentar unos servicios generales, incluidos los que asegurasen el acceso universal a las nuevas tecnologías, más eficientes económica y ambientalmente en la gestión del agua, la energía y los residuos.
- d) *Actividades económicas.* Favorecer, por contar con las infraestructuras, dotaciones y servicios precisos, la localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo estable y sostenibles medioambientalmente, especialmente las que facilitasen el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías.
- e) *Movilidad y medios de transporte.* Garantizar el acceso equitativo de los ciudadanos a las dotaciones y los servicios y su movilidad, potenciando al efecto los medios de transporte, especialmente los de uso público, más eficientes energéticamente y menos contaminantes.
- f) *Tejido urbano.* Integrar en el tejido urbano cuantos usos resultasen compatibles con la función residencial, contribuyendo al equilibrio de ciudades y núcleos residenciales, para lo que se favorecería la aproximación de servicios y dotaciones a la comunidad residente, evitando desplazamientos innecesarios.
- g) *Construcción.* Fomentar el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que redujesen las emisiones contaminantes del sector de la construcción.

El contenido de este precepto ha pasado a formar parte del artículo 3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con importantes matices y además se han añadido, como nuevos, los siguientes cometidos:

“(…) g) Fomentar la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto

invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. (h) Priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatir la pobreza energética con medidas a favor de la eficiencia y el ahorro energético. (i) Valorar, en su caso, la perspectiva turística y permitir y mejorar el uso turístico responsable. (j) Favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural. (k) Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.”

b) *La creación de un sistema de información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible (art. 108)*

Se pretendía crear un sistema de información general e integrado para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas en el medio urbano, basado en la colaboración entre los distintos niveles de Administración territorial (Estado, CC.AA, Entes Locales). Este sistema se preveía que estuviese conformado por los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de programas o planes de rehabilitación o de actuaciones de renovación y rehabilitación urbana.

c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, previsto en la disposición adicional primera de la Ley del Suelo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.

El contenido de este precepto ha pasado, con algún pequeño matiz, a formar parte de la disposición adicional primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

c) *La rehabilitación y renovación para la sostenibilidad del medio urbano (art. 109)*

La Administración General del Estado debía favorecer, en el ámbito de sus competencias y en colaboración con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, las acciones de rehabilitación y renovación de la ciudad y los demás núcleos residenciales existentes que reuniesen las siguientes condiciones:

1. *Mejora de la trama existente.* Actuaciones que tuviesen por objetivo la cualificación, revitalización y, en general, puesta en valor de las tramas y los tejidos correspondientes, así como, en su caso y complementariamente, de la extensión razonable de los mismos en el ámbito de su periferia inmediata, de acuerdo con criterios de compacidad y proximidad física y funcional y aprovechamiento racional de infraestructuras, dotaciones y servicios y garantizando en todo caso un marco urbano coherente.
2. *Carácter integral en ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos, degradado.* Acciones que se articularan, preferentemente, en planes, programas o instrumentos integrales que, considerando las pertinentes variables de naturaleza ambiental, económica y social en ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos, degradados o que padeciesen problemas de naturaleza análoga determinados al efecto, combinaran las medidas de *creación o mejora del espacio urbano con las de reequipamiento en dotaciones y servicios y garanticen su coherencia y eficacia.*
3. *Carácter aislado en ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos, degradado.* Actuaciones que contribuyeran, cuando tuviesen carácter aislado:
 - (a) A la creación o mejora del espacio urbano y al reequipamiento en dotaciones y servicios.
 - (b) Y a la creación de un marco urbano coherente, en el que se abordase la mejora y refuerzo de dotaciones y servicios y se considerasen cuantas variables de naturaleza socioeconómica fueran inherentes al proceso rehabilitador.

d) *Actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas (art. 110)*

Concepto. Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana suponían, para esta Ley, la reforma de la urbanización o de las dotaciones y la rehabilitación de edificios, especialmente los de uso residencial, con alguna, varias o todas las finalidades previstas en el artículo 107 en ámbitos urbanos en los que, se diesen procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico o de uno u otro, especialmente cuando una parte significativa de la población residente en tales ámbitos se encontrase en dificultades específicas por razón de la edad, la discapacidad, el empleo, la insuficiencia del ingreso medio u otras causas análogas.

Carácter de actuación de transformación urbanística. Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana tenían la consideración de actuaciones de transformación urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo

2/2008, de 20 de julio, siéndoles de aplicación el régimen legal de las actuaciones de urbanización o de dotación, según fuese su objeto.

Realojo y retorno de usuarios de viviendas y locales. Se reconocía este derecho a los usuarios de viviendas o locales, por cualquier título, en edificios en que se realizasen obras de rehabilitación en elementos o servicios comunes que les impedían el uso de unas u otros. Tendrían derecho al realojo en otra vivienda o el uso de otro local que estuviese disponible en el propio edificio o en edificios colindantes o cercanos. En el caso de que no se les pudiese proporcionar el correspondiente realojo, tendrían derecho a una compensación económica que cubriese el daño causado.

Desde la perspectiva subjetiva, este precepto era más amplio en el reconocimiento del derecho, al no restringirse, como hace el actual art. 14 L 8/2013, al ocupante legal de inmueble que tenga la condición de residencia habitual.

La ordenación de las actuaciones de rehabilitación de construcciones y edificios. Los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, además de contenerse en planes de ordenación urbanística, podían aprobarse en forma independiente por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias y tendrían en todo caso, respecto de las construcciones y edificios afectados por ellos, los mismos efectos que los planes de ordenación urbanística. Cuando los programas, planes u otros instrumentos de rehabilitación afectasen a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección debían ser informados favorablemente por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.

Sujetos legitimados. La Administración actuante, los consorcios por ella constituidos o las entidades o sociedades que los gestionen podían convenir los términos y condiciones de su ejecución con los propietarios de edificios, pisos o locales, las comunidades de propietarios y agrupaciones de éstas. Los convenios podían incluir las ayudas públicas previstas.

En los supuestos en que se diesen las condiciones necesarias al efecto, para edificios concretos y también mediante convenio, podía establecerse la ejecución privada de la rehabilitación por empresas que, individualmente o agrupadas y sustituyendo a la propiedad del inmueble, asumiesen la realización, a su costa, de la totalidad de las obras a cambio de la cesión de parte determinada del edificio rehabilitado.

Cooperación administrativa. Todas las Administraciones públicas debían cooperar para asegurar la efectiva ejecución de las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana, especialmente la aplicación coordinada de las medidas, los fondos, las ayudas y los beneficios, incluidos los previstos en programas comunitarios, que fuesen aplicables por razón de los objetivos perseguidos.

e) *Obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (art. 111)*

Obras de mejora por motivos turísticos y culturales y las contenidas en planes o programas de rehabilitación de vivienda de obras de accesibilidad o adaptación a la legislación sobrevenida. La Administración competente podía ordenar, en la forma, los términos y plazos que estableciese la legislación aplicable, la realización de *obras de mejora* hasta el importe máximo del deber legal, además de por motivos turísticos y culturales recogidos en la legislación aplicable, en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se tratase quedara afectado por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor, y se refiriesen a obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por ley a las personas, especialmente las que padeciesen alguna discapacidad, o vinieran impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

La aprobación de los programas, planes e instrumentos y la orden de ejecución de las obras, aludidos, comportaba la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

El deber de conservación, recogido en el art. 9 TRLS 2008, ha recibido nueva redacción con la reforma operada por la Ley 8/2013, recogiendo el sentido de este precepto.

Incidencia en el régimen de la propiedad horizontal de las obras de rehabilitación. Estas normas, con mayor o menor distanciamiento, han sido introducidas directamente el Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, aprovechando la modificación que hace la Ley 8/2013, o se recogen directamente en el cuerpo de la Ley 8/2013 (ej. art. 10, apartados 3º a 5º – sobre ocupación de espacios públicos o privados –; art. 12.2 – afección real –).

- a) *Obras necesarias.* Las obras a que hemos mencionado tienen, a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el *carácter de necesarias que deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, no siéndoles de aplicación las reglas del artículo 17 de dicha Ley y debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono.*

Esto no sería de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenecía alguno de los propietarios que formaban parte de la comunidad tuviese ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pudiera

tener acceso impidiere que el coste anual repercutido de las obras que le afectasen, privativas o en los elementos comunes, superara el 33% de sus ingresos anuales.

- b) *Afección real*. La conformidad o autorización administrativas del proyecto técnico de cualesquiera de las obras de mejora (*motivos turísticos y culturales y las contenidas en planes o programas de rehabilitación de vivienda de obras de accesibilidad o adaptación a la legislación sobrevenida*) o, en su caso, la orden administrativa de ejecución de éstas determina la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, cualquiera que fuese su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se debía hacer constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.
- c) *Ocupación de elementos comunes y rehabilitación*. La ocupación de elementos comunes del edificio o el complejo inmobiliario privado por obras e instalaciones de rehabilitación a que se refería el artículo 111 LES no requerían el consentimiento ni de los propietarios integrantes de la comunidad correspondiente o de esta última en el primer caso, ni de las comunidades integrantes de la agrupación de las comunidades en el caso del complejo inmobiliario.
- d) *Ocupación de elementos privativos y rehabilitación* La ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal que fueran indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estuviesen previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declararía necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas, siempre que se cumpliesen las siguientes condiciones:
- a) Resultara inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.
 - b) Quedase garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- e) *Ocupación de superficies de dominio público*. La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público, que fuese indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estuviesen previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declararía, causa

suficiente para su desclasificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que se cumplieran las siguientes condiciones:

- a) Resultase inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.
- b) Quedara garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se tratase de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.

La ocupación de suelo por las instalaciones del ascensor, tales como vestíbulos, descansillos y acceso a viviendas derivados de la instalación, así como del subsuelo y vuelo correspondientes, objeto de la desclasificación como espacio libre y, en su caso, desafectación del dominio público, no era computable en ningún caso a efectos del volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o la vía pública.

2. Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa

El capítulo IV del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, recogía las “medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación”, regulando las actuaciones de rehabilitación (art. 17), las actuaciones de conservación, mejora y regeneración (art. 18); los sujetos legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación (art. 19); actuaciones a cargo de comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios y cooperativas de rehabilitación (art. 20) y la inspección técnica de edificios (art. 20 y 21). Y en el capítulo VI, la “seguridad jurídica en materia inmobiliaria”, regulando aspectos como: silencio negativo en procedimientos de conformidad, aprobación o autorización administrativa (art. 23), la declaración de obra nueva (art. 24), la protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades (art. 25). Todos estos preceptos han sido derogados por la disposición derogatoria única (apartado 6º) de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas².

² El Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa ha sido objeto de los siguientes recursos ante el Tribunal Constitucional: (a) Recurso de inconstitucionalidad número 1886/2012, (Generalitat de Catalunya) contra los artículos 17.1.c), 18.1, 19.2, 21, 22, 23, disposición adicional tercera, disposiciones transitorias primera y segunda y disposición final primera. (b) Recurso de inconstitucionalidad número 2007/2012, (Gobierno de Canarias) contra el artículo 23. La disposición derogatoria única de la

En cuanto a las medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación se refiere, el RDL 8/2011, vino a completar el régimen legal de la LES.

Actuaciones de rehabilitación (art. 17) el término rehabilitación englobaba las siguientes actuaciones:

a) *Las de conservación*, entendiéndose por tales las reparaciones y obras precisas para mantener un inmueble en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serían exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable.

b) *Las de mejora*, entendiéndose por tales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realizasen *por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano*, cuando los inmuebles formasen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin fuera *garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumpliesen todos o algunos de los requisitos básicos* relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el *Código Técnico de la Edificación*.

c) *Las de regeneración urbana*, entendiéndose por tales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible, las que se desarrollasen en ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible. Cuando se refirieran exclusivamente a la rehabilitación de edificios, estas actuaciones consistirán en realizar las obras necesarias para lograr los fines propios de las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano a que se refiere la letra anterior.

Tendrían carácter integrado cuando articulasen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del planeamiento urbanístico o por medio de un instrumento específico. Las actuaciones de rehabilitación que afectasen

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, saca del ordenamiento jurídico los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, la disposición adicional tercera, las disposiciones transitorias primera y segunda y la disposición final segunda del Real Decreto-ley 8/2011; no obstante, su contenido ha pasado a formar parte, total o parcialmente, del articulado de la propia LRRU, o del TRLS 2008 (art. 9, apartados 7º y 8º, que recoge gran parte del hoy derogado artículo 23 RDL 8/2011).

solamente a edificios podrían incluir también los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

El *régimen de ejecución* (art. 18) facultaba a la Administración para imponer las actuaciones de conservación, mejora y regeneración, en cuyo caso, estas obras tendrían para la propiedad horizontal el carácter de necesarias debiendo ser obligatoriamente costeadas por los propietarios (comunidad o agrupación de comunidades) no siéndoles de aplicación las reglas del artículo 17 de dicha Ley 49/1960 (LPH) y debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono³. En los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procedería a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podía elevarse, si así lo disponía la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

Uno de los requisitos del régimen de ejecución era la necesaria *delimitación administrativa del ámbito de las actuaciones*. La Administración competente delimitaba el correspondiente ámbito de regeneración urbana, que podía ser continuo o discontinuo, así como de mera rehabilitación edificatoria, pudiendo incluirse en este ámbito intervenciones de demolición, renovación o sustitución de viviendas o edificios completos, siempre que no afectasen a más del 50% de los edificios, de las viviendas o de la edificabilidad. Las actuaciones de regeneración urbana tendrían la consideración de actuaciones de transformación urbanística 14.1 TRLS 2008, siéndoles de aplicación el régimen de las actuaciones de urbanización o de dotación (art. 18). La participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación se produciría, siempre que fuese posible, en régimen de justa distribución de beneficios, incluidas las ayudas públicas y cargas (art. 19.3).

Sujetos obligados. En aplicación de lo dispuesto en la Ley de Suelo y en el resto de la normativa aplicable, estaban obligados a la realización de las actuaciones y hasta dónde alcanzase el deber legal de conservación, los siguientes sujetos:

- a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de éste, o cuando no se contuviera cláusula alguna relativa a la

³ No era aplicable en los casos en que la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pudiera tener acceso impidiesen que el coste anual repercutido de las obras que le afectasen, privativas o en los elementos comunes, superase el 33 por ciento de sus ingresos anuales.

citada proporción, correspondería a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tuvieran tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizaría de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurrieran estas últimas.

Sujetos legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación (artículo 19) Estaban legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, además de las Administraciones Públicas competentes, las comunidades y agrupaciones –forzosa o voluntaria– de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervinieran por cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que se constituyesen por ellos.

Los sujetos legitimados podían agruparse, voluntariamente (20.1.e), en asociaciones administrativas, pero los planes y programas de actuaciones de mejora y regeneración urbana podían imponer, a efectos de su ejecución, la agrupación forzosa de las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios existentes en su ámbito de aplicación (art. 20.3). Estas asociaciones administrativas perseguirían los siguientes fines:

- a) Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- b) Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos, planes o programas.
- c) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en una u otra en la forma que se conviniera con el responsable de la gestión.

A los sujetos legitimados se les facultaba (art. 20) para:

- a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan.
- b) Constituir un fondo de conservación, mejora y regeneración, que se nutriría con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrían cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- c) Ser beneficiarias directas de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- d) Otorgar por sí solas escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- e) Agruparse voluntariamente para formar entes asociativos de gestión de actuaciones de rehabilitación, los cuales pueden ser habilitados al efecto por las Administraciones Públicas actuantes.
- f) Actuar, en el seno de los procedimientos de gestión para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

La inspección técnica de edificios (art 21 y 22). El Real Decreto Legislativo 8/2011, de 1 de julio, regulaba, diferida al 7 de julio de 2012 (DF 3ª), la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios (art. 21) para los “edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las comunidades autónomas fijasen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios con población superior a 25.000 habitantes (DA tercera), deberían ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegurase su buen estado y debida conservación, y que cumpliera, como mínimo, los siguientes requisitos: a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato; b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requirieran para mantener los inmuebles en el

estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se afectasen a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extendían su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Efectos de la inspección (art. 22). Cuando de la inspección realizada resultasen deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refería (también ahora) el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedaría condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

Calendario de inspecciones técnicas (DT 2ª). Antes del 7 de julio de 2012, las Administraciones Públicas competentes podían establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, debían haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años en todos los Municipios con población superior a 25.000 habitantes.

B. Por otra parte, esta norma regulaba el régimen de la “*seguridad jurídica en materia inmobiliaria*” (art. 23 a 25). El artículo 23 que regulaba el silencio administrativo en las autorizaciones urbanísticas ha pasado, con matices, a formar parte del TRLS 2008 (art. 9, apartados 7 y 8). Los artículos 24 y 25 procedieron a modificar directamente en el TRLS 2008 los siguientes preceptos: 17, 20, 51 y 53.

C. Las normas que acabamos de analizar, como ya hemos comentado han sido derogadas, sin embargo su contenido no ha desaparecido sino que en gran parte se mantienen en el ordenamiento jurídico público (*Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* (LRRRU) y el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo* (TRLR 2008), o en el privado (*Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal* (LPH), tal y como pasamos a presentar a continuación.

II. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

1. Introducción

El 28 de junio de 2013 entró en vigor, un día después de su publicación en el BOE, la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación*

urbanas (LRRRU). Esta norma, por lo que aquí nos interesa, lleva a cabo los siguientes cometidos:

- a) Refundir en una única norma la regulación de la rehabilitación y renovación urbana contenida tanto en la *Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible*, cuyos preceptos ahora se derogan –art. 107 a 111– como en el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, *de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios (...)*, cuyos arts. 17 a 25, su DA 3ª, DDTT 1ª y 2ª y DF 2ª se ven igualmente derogados. Regular la rehabilitación de los edificios, así como la regeneración y la renovación del tejido urbano existente (art. 1. LRRRU).

Pero además, la LRRRU modifica diversas normas del ordenamiento jurídico con el fin de completar o adaptarlas a la nueva regulación y rellenando lagunas (LPH, LS, LOE, Código Técnico de la Edificación, etc.); se intenta con ello dar coherencia en el conjunto del ordenamiento jurídico estatal.

- b) Dar un giro a la política urbanística tradicionalmente enfocada al consumo de suelo virgen para generar nueva ciudad. Pero, a su vez, este nuevo enfoque se erige en motor del proceso de reconversión del sector inmobiliario y de la construcción, ambos especialmente castigados por este contexto de crisis económica⁴. Se pretende, así, convertir la rehabilitación del parque de vivienda existente y la renovación y regeneración urbana en el eje central del proceso de reconversión y reactivación del sector de la construcción. Para ello, lleva a cabo un acercamiento al marco normativo europeo introduciendo criterios de sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia energética en el medio urbano existente.

La norma aborda la intervención en el suelo urbano o transformado no sólo desde actuaciones aisladas (rehabilitación edificatoria) sino globalizada a través de procesos de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación de la trama

⁴ La Ley ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad núm. 5493-2013, promovido por Generalitat, contra los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 y las disposiciones transitoria primera, final duodécima, apartado cinco, en cuanto a la redacción dada a los apartados 7 y 8 del artículo 9 de la Ley de Suelo, Texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y final decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Madrid y País Vasco podría interponer el correspondiente recurso si fracasasen las negociaciones entabladas por la Comisión Bilateral de Cooperación.

urbana existente. Regulación que indudablemente incide en el régimen jurídico del deber de conservar del propietario⁵.

- c) Modificar la normativa estatal básica del suelo⁶. La Ley lleva a cabo una importante reforma del *texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, con un doble alcance: modifica y deroga parte del articulado. Por un lado modifica los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera. Por otro, lleva a cabo la derogación del artículo 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta. También se deroga el artículo 2 del *Real Decreto 1492/2011*,

⁵ Así, el apartado IX de la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013, dispone: "(...) La disposición final duodécima incluye una importante modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En primer lugar, se completa la regulación del deber legal de conservación, para sistematizar los tres niveles que ya, de conformidad con la legislación vigente, lo configuran: un primer nivel básico o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber legal de conservación también contiene la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con lo que se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo. Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento. No se trata de aplicar con carácter retroactivo la normativa, sino de incluir en este deber las obligaciones que para la edificación existente explícitamente vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales. Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora». Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en la adecuación parcial, o completa, a todas o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el ya citado Código Técnico de la Edificación. En ambos casos, la imposición del deber requerirá que la Administración, de manera motivada, determine el nivel de calidad que deba ser alcanzado por el edificio, para cada una de las exigencias básicas a que se refiera la imposición del mismo y su límite se mantiene en los mismos términos que ya contiene la legislación en vigor. (...)"

⁶ La revisión del ordenamiento para adaptarlo a su contenido incide tanto en el urbanismo como en la edificación: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y al Código Técnico de la Edificación (CTE). No son las únicas normas que modifica, pero sí las que aquí nos interesan, pero esta Ley afecta a 19 normas reguladoras de materias diversas y pertenecientes a distintas ramas del ordenamiento jurídico: véase la disposición derogatoria única y las disposiciones finales desde la primera hasta la decimoséptima.

de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo⁷.

Estructura formal de la Ley 8/2013. La Ley se compone de un título preliminar, dos títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y veinte disposiciones finales.

2. La regulación de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

El urbanismo tradicional calificado como desarrollista por estar basado en un consumo de suelo virgen, en ocasiones descontrolado, se ha venido preocupando, fundamentalmente, por la expansión de la ciudad existente más que en su mantenimiento y regeneración. Este desinterés por el núcleo urbano ha puesto de relieve la existencia de graves deficiencias en los cascos históricos, de los ensanches fruto del expansionismo o la necesidad de proceder a la rehabilitación aislada de edificios. El cambio de este modelo urbanístico que se fundamenta en la reutilización del suelo y la edificación existente mediante procesos de reurbanización y reedificación plantea, de entrada dos cuestiones:

- a) La viabilidad económico financiera de las actuaciones. La financiación se constituye en protagonista principal de las políticas públicas de regeneración de la ciudad y de su correcta previsión dependerá el éxito de cada concreta actuación.
- b) La configuración de una serie de técnicas jurídicas que hagan factible la reutilización racional de la ciudad. Esto obliga a reestudiar si las técnicas del urbanismo tradicional, pensadas para el suelo urbanizable, son trasladables, sin más, al suelo urbano o precisan ser adaptadas o reinventadas.

Los instrumentos de los que se dota la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU) son los siguientes:

- A) El informe de evaluación de edificios (IEE).

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, (art. 21⁸) imponía la obligación de inspeccionar los edificios residenciales con más de 50 años de antigüedad y ubicados en municipios con población superior a 25.000 habitantes (DA 3^a). Hoy esta regulación ha sido sustituida por la Ley 8/2013 la cual amplía el cometido de este informe que no

⁷ No es el único reglamento que modifica la Ley, sino que afecta a varias normas reglamentarias: a) deroga el artículo 2.5 del Código Técnico de la Edificación y el art. 2 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (disposición derogatoria única); b) se modifican los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (disposición final 11^a).

⁸ El artículo 21 habla de: "inspección técnica de edificios".

se limita a evaluar el estado de conservación del edificio y a determinar las obras necesarias sino que el artículo 4 incluye en su contenido el tener que acreditar en qué situación se encuentra el inmueble: “(...) al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos (...)”. Pero si de conformidad con la normativa autonómica o municipal existiese la obligatoriedad de contar con un informe de inspección técnica (ITE) éste podrá sustituir al IEE, con los mismos efectos y alcance, siempre que su contenido se ajuste al mínimo de la L 8/2013 (art. 4.2, y DT 1ª, apartado 2).

Los edificios objeto de IEE serán aquellos que acojan usos residenciales en tipologías de vivienda colectiva (art. 4.1 LRRRU). La Ley (art. 2) se encarga de fijar el concepto de *edificio de tipología residencial de vivienda colectiva* “(...) el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias (...)”. Se prevé el calendario inicial⁹ para realizar el informe de evaluación de edificios, el cual, para los (1) edificios residenciales (tipología colectiva) que superen los 50 años, se fija un plazo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de la norma, igualmente están obligados a contar con este documento aquellos (2) edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas, (3) para el resto de edificios habrá que estar a lo que prevea la normativa autonómica o local (DT 1ª). Emitido en el primer informe, la vigencia mínima del mismo será de 10 años (art. 4.4), sin perjuicio de que las CCAA o los Ayuntamientos establezcan una inferior. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el IEE se configurará por la normativa la comunidad autónoma correspondiente como infracción urbanística (art. 4.5).

El IEE se hará a cargo de la comunidad o agrupación de comunidades extendiendo sus efectos a todos y cada uno de los locales y vivienda existentes (art. 4.3), el cual deberá ser emitido por técnico competente (art. 6). Una copia del informe deberá remitirse al organismo encargado del Registro Integrado Único

En la CAPV, la ITE se recoge en el *Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco* (BOPV, núm. 24, de 14.12.2012), dictado en desarrollo del artículo 200 de la Ley 2/2006 (LSU). Esta norma ha sido recientemente modificada para adaptarse a las exigencias de la Ley 8/2013 por *Orden de 15 octubre 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de modificación de los anexos II y III del D 241/2012, 21 noviembre 2012 por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País*

⁹ Calendario que puede ser más estricto de acuerdo con la normativa autonómica o municipal (DT 1ª, 1º).

Vasco (BOPV, núm. 219, de 18.11.2013). La denominación en la CAPV seguirá siendo la de *inspección técnica de edificios* (ITE)¹⁰.

B) Regulando *las actuaciones sobre el medio urbano*:

La Ley 8/2013, RRRU, lleva a cabo la reunificación del régimen jurídico de la rehabilitación y, derogando los preceptos citados más abajo, ha pretendido fijar el concepto de *“las actuaciones sobre el medio urbano”* que *“(…) se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y*

¹⁰ La coincidencia de objetivos de la *Inspección Técnica de los Edificios* vasca y el *Informe de Evaluación del Edificio*, ha permitido que una modificación de los anexos del Decreto 241/2012 que contiene los modelos oficiales para incorporar al contenido de la ITE, sin cambiar su denominación, las siguientes cuestiones: a) *accesibilidad universal del edificio*: Recogerá datos sobre la situación actual del edificio y propondrá la adopción de medidas de mejora de la misma; b) *eficiencia energética del edificio*. Subsanadas las deficiencias detectadas el técnico emitirá el correspondiente *certificado de subsanación de deficiencias* (art. 16 del Decreto 241/2012. Nótese que la modificación afecta a los modelos oficiales, porque el cometido de la ITE, según art. 2 y 5 D 241/2012, incluía los aspectos que recoge la L 8/2013 a nivel estatal: *“(…) conocer los desperfectos y las deficiencias apreciadas en dichos edificios, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y su consolidación estructural, de manera que sea posible el uso efectivo de la edificación según el destino que le es propio. Así mismo, permite estimar las condiciones de la envolvente del edificio desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, o sus condiciones de accesibilidad. (...)”*. La ITE consiste en una inspección visual (art. 4.2, 11 y 12 D 241/2012), cuyo resultado se recoge en un informe que servirá de base para redactar el dictamen, objetivo e imparcial, expedido por técnico competente (art. 7 a 10 D 241/2012). El decreto crea el *Registro de Inspección Técnica de Edificios* (art. 1.2, 17 a 21 D 241/2012). La norma fija el plazo para presentar las ITES (art. 13 D 241/2012) sujetando a un calendario inicial en la disposición transitoria primera. Es obligatorio presentar copia de la ITE, emitida según modelo oficial (anexos), en el Ayuntamiento (art. 14 D 241/2012).

En la CAPV, están obligadas a contar con ITE las edificaciones siguientes (art. 3 D 241/2012): a) Las construcciones o edificaciones que ostenten la consideración de catalogadas o protegidas, con independencia de su antigüedad y régimen de protección, local, foral o autonómico. b) Las edificaciones de uso residencial (no catalogadas o protegidas) que tengan una antigüedad superior a cincuenta años. c) Las construcciones y edificios de uso residencial incluidos en la categoría urbanística de «fuera de ordenación». Están expresamente excluidas las construcciones y edificaciones unifamiliares aisladas que no tengan fachada a vía o espacio de uso público. A efectos de la aplicación del Decreto 241/2012 se entiende por edificación de uso residencial aquella en la que el uso mayoritario sea el de vivienda o alojamiento dotacional, sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

La propiedad deberá conservar el dictamen emitido junto con los anteriores, si los hubiera, e incluirlo en el registro específico del Libro del Edificio si se dispone del mismo, así como la documentación correspondiente a las obras y reparaciones que se realicen derivadas de la inspección técnica. Aquellas edificaciones que no dispongan de Libro del Edificio y que como resultado de la inspección no estén obligadas a realizar una rehabilitación integral del inmueble, deberán disponer en el plazo de un año de un Plan de Uso y Mantenimiento del edificio, con la extensión y contenidos que se especifican en los párrafos 2 y 3 del artículo 7 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda, acompañado de un cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento y reparación, al que se añadirá el dictamen de la inspección técnica del edificio (art. 14).

renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria (...)” (art. 7).

El concepto de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. La materia, al margen de la normativa urbanística, se encontraba dispersa, fundamentalmente, en dos normas estatales: a) Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible, cuyos preceptos ahora se derogan –art. 107 a 111– que emplea los términos “actuaciones de rehabilitación y renovación urbana”. Para esta norma “(...) las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana suponen la reforma de la urbanización o de las dotaciones y la rehabilitación de edificios, especialmente los de uso residencial (...) en ámbitos urbanos en los que, se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico o de uno u otro, especialmente cuando una parte significativa de la población residente en tales ámbitos se encuentre en dificultades específicas por razón de la edad, la discapacidad, el empleo, la insuficiencia del ingreso medio u otras causas análogas (...) tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.1 del texto refundido de la Ley de Suelo (...) siéndoles de aplicación el régimen legal establecido en dicho texto a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto (...)”. Por otro lado, b) en el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios (...), cuyos arts. 17 a 25, su DA 3ª, DDTT 1ª y 2ª y DF 2ª hoy derogados, utilizaban las expresiones: “actuaciones de rehabilitación”, concepto que englobaba las “actuaciones de conservación, mejora y regeneración”¹¹.

La Ley 8/2013, RRRU, recoge tres tipos de actuaciones sobre el medio urbano (de rehabilitación edificatoria, de regeneración urbana y de renovación urbana), superando el tradicional concepto de rehabilitación vinculado al deber de conservar las edificaciones, abarcando ahora ámbitos completos de la ciudad

¹¹ A los efectos de su aplicación el artículo 17 del RDL 8/2011, las definía del siguiente modo: “(...) a) Las de conservación, entendiéndose por tales las reparaciones y obras precisas para mantener un inmueble en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serán exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable. b) Las de mejora, entendiéndose por tales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumplan todos o algunos de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. c) Las de regeneración urbana, entendiéndose por tales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible, las que se desarrollen en ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible. Cuando se refieran exclusivamente a la rehabilitación de edificios, estas actuaciones consistirán en realizar las obras necesarias para lograr los fines propios de las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano a que se refiere la letra anterior.

Tendrán carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del planeamiento urbanístico o por medio de un instrumento específico. (...)”.

existente—no sólo del parque edificatorio sino de su trama—, previa, en su caso, reordenación de la misma.

a) *Actuaciones de rehabilitación edificatoria*: Se trata de actuaciones de rehabilitación referidas a intervenciones en edificios existentes. Se corresponden con las obras de conservación y mantenimiento de sus espacios privados sin afectar a la urbanización pública; podría incluir tanto la conservación en sentido estricto como la sustitución o reedificación del edificio existente.

En las actuaciones edificatorias de rehabilitación, cuando sea necesaria la instalación o ejecución de obras para reducir, al menos, un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración de un edificio (art. 10.4) de ascensores u otros elementos (art. 10.4) será posible ocupar: a) superficies de espacios libres o de dominio público, b) superficies comunes de uso privativo (vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales). Para ello es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: (1) Se ocupe la superficie indispensable, no más, (2) no resulte viable, ni técnica ni económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal (3) garantice, siempre, la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Si estas actuaciones se llevasen a cabo en edificios declarados de interés cultural o sujetos a protección, previo informe favorable y autorización administrativa otorgada por el órgano competente, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad preservando los valores objeto de protección (art. 10.5).

b) *Actuaciones de regeneración urbana*: Se identifican con aquellas actuaciones que afecten, además de al edificio existente, a la urbanización material del espacio público.

c) *Actuaciones de renovación urbana*: Estamos ante actuaciones que implican la reurbanización del ámbito correspondiente, pudiendo incluir la ejecución de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos.

Están legitimados u obligados a intervenir en estas actuaciones los siguientes sujetos:

- a) *Iniciativa de ordenación (art. 9.1)*: Pueden proponer la ordenación cualquiera de este tipo de actuación (rehabilitación edificatorio, regeneración o renovación urbanas) tanto las (1) Administraciones públicas (incluidas entidades públicas adscritas o dependientes) como (2) los propietarios (comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, propietarios —de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas—), (3) los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y (4) empresas, entidades o

sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

Si fuese preciso modificar la ordenación urbanística vigente, la Ley 8/2013¹² prevé que ésta pueda llevarse a cabo por dos vías (art. 10.1):

- 1) Acudiendo a un expediente urbanístico de alteración de la ordenación (modificaciones o revisiones) previsto por la normativa de urbanística de la comunidad autónoma.
 - 2) O bien, y siempre que así lo recoja la legislación urbanística de la correspondiente comunidad autónoma, acudiendo al procedimiento para aprobar las normas reglamentarias. En este supuesto, el documento (programa o instrumento), que surtirá los mismos efectos que un plan urbanístico, su aprobación puede producirse de forma simultánea a la modificación (expediente urbanístico) o independiente de ella.
- b) *Obligados a ejecutar las obras derivadas de una actuación de rehabilitación edificatoria, renovación o regeneración urbana (art. 8):* Además de aquellos sujetos que prevea la legislación territorial y urbanística, están obligados a ejecutar las obras:
- 1) *Obras que afecten a elementos privativos:* (1) Los propietarios, (2) los titulares de derechos de uso (si así se hubiese establecido en el contrato o negocio jurídico que legitima el uso, o de no existir contrato o este no prevea cláusula alguna corresponderá al propietario o al ocupante titular del derecho de uso en función de si las obras tienen o no carácter de reparaciones menores motivadas del uso diario).
 - 2) *Obras que afecten a elementos comunes de la construcción, edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios:* (1) Las comunidades de propietarios (individualmente o agrupadas), (2) las cooperativas de viviendas.
 - 3) *Obras que afecten a la urbanización:* (1) Propietarios, si legalmente está obligados a asumir ese coste, (2) las Administraciones públicas cuando el coste no deba ser asumido por los propietarios o cuando procedan a la ejecución subsidiaria del obligado, sin perjuicio de su ulterior repercusión.
- c) *Las Administraciones públicas (art. 9.2):* Tienen potestad para:

¹² Como ya hiciese el art. 110.4 L 2/2011, de Economía Sostenible, ahora derogado.

- 1) Adoptar medidas que aseguren la realización de obras de conservación.
- 2) Adoptar medidas para que se ejecuten las actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración o renovación urbana.
- 3) Formular y ejecutar los instrumentos que establezcan (obras de conservación o actuaciones de *rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbana*) cuando se den situaciones de:
 - a. Insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
 - b. Obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos.
 - c. O situaciones graves de pobreza energética.

Serán prioritarias, en todos estos supuestos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de *infravivienda*¹³, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

- d) *Participación en la ejecución de las actuaciones* (art. 15): La Ley legitima para ejecutar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas a los siguientes sujetos:
 1. A las Administraciones Públicas competentes y a las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas.
 2. Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
 3. Las cooperativas de viviendas.
 4. Los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas.
 5. Los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.

¹³ La Ley establece el concepto de *infravivienda* en los siguientes términos (art. 2): “... la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable...”. La norma recoge tres supuestos en los que entiende que la edificación residencial no reúne las condiciones mínimas: a) *Por insuficiencias en las piezas habitables* (superficie, número, dimensión y características); b) *deficiencias en sus dotaciones e instalaciones básicas* (las deficiencias han de ser graves), c) *incumplimiento de los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación*.

6. Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones.
7. Las asociaciones administrativas constituidas al efecto de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística (que pueden estar conformadas por propietarios, comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, así como por empresas, sociedades o entidades que pretendan intervenir en la actuación)¹⁴.

Si la legislación urbanística no prevé nada, el artículo 16 L 8/2013 determina que estas asociaciones administrativas tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién aprobará sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante. Su disolución se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

Todos estos sujetos, de acuerdo con su propia naturaleza, están facultados para:

- a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto, podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
- b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
- c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
- d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

¹⁴ La L 8/2013, RRRU, ha extendido el ámbito de aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificando el artículo 2, a las "(...) las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos. (...)" (art. 2.e LPH).

- e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación.

La ejecución de las actuaciones (art. 10.1 y 12.1) podrá llevarse a cabo de forma *conjunta* (delimitando un ámbito de actuación conjunta que, tratándose de suelo urbano, podrá ser continuo o discontinuo) o *aislada* (previa identificación y autorización de la misma por la Administración municipal). Las actuaciones de rehabilitación edificatoria pueden ejecutarse de forma individual o aislada, o como las de regeneración y renovación urbanas, de forma conjunta también.

Ahora bien, la Ley habla del *carácter* (no de la ejecución) *integrado* de las actuaciones de regeneración y renovación urbanas—no aplicable a las actuaciones de rehabilitación edificatoria—; entendiéndose que tienen carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria (art. 7.2). La referencia a integrada de la actuación de regeneración y renovación urbana no es coincidente con el concepto urbanístico. Las referencias asimilables a la terminología urbanística de actuación aislada o integrada podrían ser las contenidas en la LRRRU en los artículos, por ejemplo, 10.1, 12.1, 14.1.b, que recoge las expresiones: “*ámbito de actuación conjunta*” (art. 10.1), “*actuación aislada*” (art. 10.1), “*ámbito de actuación conjunta*” (art. 10.1), “(...) *ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada (...)*” (art. 12.1), “*ámbitos de gestión conjunta*” (art. 14.1.b), “*cuando se actúe de manera aislada*” (art. 14.2).

Sea cual sea el modo de actuación el acuerdo administrativo que las legitime deberá notificarse a los interesados y someterse a información pública (art. 10.2) y deberá contener, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) *Avance de la equidistribución* que sea precisa entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las

ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación¹⁵.

La Ley prevé que, siempre que sea posible, la participación de los sujetos legitimados para ejecutar las actuaciones (rehabilitación, renovación o regeneración) se llevarán a cabo en régimen de equidistribución de cargas y beneficios (art. 15.2).

- b) *El plan de realojo (temporal y definitivo) y de retorno (arrendatarios) a que dé lugar, en su caso (art. 14). El derecho de realojamiento, es un derecho personal e intransferible¹⁶ que se reconoce a los ocupantes legales de un inmueble que constituya su residencia habitual¹⁷, siempre que la actuación requiera su desalojo. Este derecho se hace efectivo ofreciendo una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, esta deberá estar adaptada a su discapacidad. Cuando no sea materialmente posible ofrecer una vivienda, el beneficiario tendrá derecho a su equivalente económico. El derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo que, en las actuaciones expropiatorias, el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo. Este derecho debe respetar, en todo caso, los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida (art. 14)¹⁸.*

¹⁵ La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

¹⁶ Salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo (art. 14.3).

¹⁷ La definición primera recogida en el artículo 2 de la Ley 8/2013, define la residencia habitual como "...la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año". El derecho se reconoce en los términos establecidos por la Ley de Suelo (art. 8.3, 16.1.e, 16.4 y DA 11ª TRLS 2008, ésta última hoy derogada por la L 8/2013) y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística (art. 154, DA 2ª, DT 7ª LSU).

¹⁸ Están obligados a realojar los siguientes sujetos:

- a) *Actuaciones expropiatorias (integradas o aisladas):* La Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación. La forma de llevarlo a cabo es entregando una vivienda de reemplazo, en el régimen en que viniera ocupando la suya y con superficie adecuada a sus necesidades. La vivienda se pondrá a su disposición en venta o alquiler en las condiciones vigentes para las

El acuerdo de delimitación de la actuación correspondiente (rehabilitación, regeneración o renovación), una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos (art. 12):

a) *Comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.*

b) *Legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores*

viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. La entrega de ésta vivienda equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) *Actuaciones integradas o conjuntas en procedimientos no expropiatorios:* En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

c) *Actuaciones aisladas no expropiatorias:* Los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato. El derecho de retorno se hace efectivo con la puesta a disposición por el propietario de la finca de una nueva vivienda cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

La Ley 8/2013 establece unas normas procedimentales comunes (art. 14.4), y por tanto básicas para el legislador sectorial, que todo procedimiento de realojamiento debe respetar:

a) *Obligación de que la Administración actuante identifique a los ocupantes legales del inmueble afectado.* Para ello puede valerse de cualquier medio admitido en derecho. Identificados éstos, se les debe notificar que su residencia habitual está afectada por la correspondiente actuación.

b) *Reconocimiento del trámite de audiencia a los afectados, y en su caso, información pública.* Los afectados tendrán derecho a presentar alegaciones una vez notificada personalmente la actuación. En el caso de que el expediente también deba ser sometido a información pública, ambos coincidirán. Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) *Aprobación definitiva del expediente.* El expediente debe contener el listado definitivo de personas con derecho a realojamiento. El acuerdo deberá notificarse a los afectados. Podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, para ello, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) Determina la *afección real directa e inmediata*, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

d) *Marca el inicio de las actuaciones a realizar*, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

Las formas de ejecución (art. 13) de las que pueden valerse las Administraciones Públicas para ejecutar las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, son todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística. En función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes resultarán de aplicación en todo caso:

a) *En la expropiación*, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

b) *En la ejecución subsidiaria* a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular del inmueble, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos y le repercutirá el importe de las obras o actuaciones.

c) En todos los supuestos de una *actuación de iniciativa pública*, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público¹⁹.

d) *Convenios de colaboración*. Podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

C) *Regulando los medios específicos para financiar las actuaciones a acometer en suelo transformado*.

1. *La memoria o informe de viabilidad o sostenibilidad económica* (art. 10 y 11).

En este apartado, cobra importancia un documento denominado "*memoria de viabilidad económica*"²⁰. Este documento deberá redactarse con carácter previo

¹⁹ En el caso de concurso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, tal como se regula en el artículo 9.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

²⁰ El artículo 10.1, párrafo primero, impone la obligación de contar con lo que denomina "*informe o memoria de sostenibilidad económica*" a las actuaciones que requieran una modificación de la ordenación existente, guardando silencio respecto a las actuaciones que no la requieran (art. 10.1., párrafo segundo). Por el contrario, el artículo 11, denomina al documento como "*memoria de viabilidad económica*" la exige tanto para los supuestos de ordenación como para los de ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación. Entendemos que la obligatoriedad de contar con este documento se contempla en el artículo 11 tanto para aquellas actuaciones que impliquen una nueva ordenación como una mera ejecución de la existente, y por el contrario el artículo 10.1, párrafo 1º, la exige para todos los supuestos que requiriendo modificar la ordenación, ésta, bien se haga por la vía de un expediente urbanístico de modificación del plan o no urbanístico (como norma reglamentaria).

Sin embargo, el artículo 15.4 TRLS 2008, solo exige este documento para los instrumentos de ordenación de las *actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación*, no para las actuaciones edificatorias: "(...) *La documentación de los*

tanto a la ordenación (art. 10.1 y 11.1) como a la ejecución (art. 11.1) de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbana, con el siguiente alcance:

- a) Asegurar la viabilidad económica, en términos de rentabilidad.
- b) Determinar la adecuación a los límites del deber legal de conservación.
- c) Asegurar un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación que se pretende acometer.

La memoria de viabilidad económica contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.* Este estudio deberá identificar las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) *Las determinaciones económicas básicas.* Entre éstas la Ley impone consten las relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.* En este análisis constará, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de

instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (...)".

infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) *Calendario de inversiones y financiación.* La memoria deberá recoger el horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) *La evaluación de la capacidad pública* necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

2. Otras formas de financiar (art. 11).

a) *Con cargo a los sujetos intervinientes y legitimados para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana:* Ya hemos mencionado que la Ley regula los sujetos obligados a asumir el coste de las obras derivadas de las actuaciones (art. 8), en garantía del cumplimiento de esta obligación, la Ley 8/2013, prevé (art. 12.2) la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. Afección real que se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística. Pero también prevé que la actuación garantice, desde la memoria de viabilidad económica, “el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro los límites del deber legal de conservación” (art. 11.c) debiendo justificarse la rentabilidad económica de la actuación y el equilibrio de cargas y beneficios.

Pero además, la Ley dota, a todo sujeto legitimado a intervenir en las actuaciones, de la facultad de concertar operaciones crediticias para financiar las actuaciones (art. 15.3.a y h), les otorga pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del edificio o complejo inmobiliario o finca propiedad de los miembros asociados (art. 15.3.b), constituir un fondo de conservación o rehabilitación con cargo a aportaciones específicas de los propietarios (art. 15.3.c), ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas (art. 15.3.e).

b) *Firma de convenios de financiación.* Todos los intervinientes (públicos o privados) en las actuaciones podrán celebrar, entre sí, los siguientes contratos (artículo 17):

- 1) *Contrato de cesión*, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.
- 2) *Contrato de permuta o cesión* de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- 3) *Contrato de arrendamiento o cesión de uso* de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.
- 4) *Convenio de explotación conjunta* del inmueble o de partes del mismo.

d) *Beneficiarse de los programas estatales de ayudas*. Las Administraciones Públicas interesadas en acometer actuaciones de rehabilitación edificatoria, renovación o regeneración urbana, podrán suscribir convenios interadministrativos de cooperación con la Administración General del Estado con el fin de participar en los fondos del correspondiente programa estatal de ayudas vigente en cada momento (artículo 18²¹).

c) *Participar en los convenios administrativos de cooperación en la gestión*. Todos los intervinientes (públicos o privados) en las actuaciones podrán participar en los *convenios administrativos*, fiscalizables ante la jurisdicción contencioso-administrativa, que acuerden las Administraciones públicas que cooperen en la gestión de rehabilitación, regeneración o renovación urbana (art. 19²²).

²¹ El artículo 18 establece el régimen de prioridades.

²² Los convenios versarán sobre las siguientes cuestiones o aspectos de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana (artículo 19): a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria. b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma

El contenido de estos convenios podrá ser: a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria. b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto. c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos legitimados para la actuación.

III. LA REFORMA DE LA LEGISLACIÓN BÁSICA DEL SUELO

La regulación que la Ley 8/2013 hace de la *rehabilitación, regeneración y renovación urbana* se completa con las modificaciones que efectúa sobre la normativa estatal básica del suelo con el siguiente alcance:

a) La intervención directa sobre la Ley del Suelo (TRLR 2008) implica una transformación profunda del régimen jurídico vigente hasta el momento: (1) modifica los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera; (2) deroga el artículo 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta.

b) También, se deroga el artículo 2 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*.

c) No obstante, llegados a este punto, y una vez analizadas las normas derogadas que comentamos al principio de este trabajo, podemos afirmar que la novedad fundamental introducida por la Ley 8/2013, estriba en que introduce la normativa existente sobre las actuaciones de rehabilitación en el sector normativo específico del suelo y de la edificación, intentando dar con ello una mejor sistemática. Pero la Ley 8/2013, es deudora, en un porcentaje muy alto, de la regulación precedente operada por la Ley 2/2011 y por el RDL 8/2011.

A) Las modificaciones sobre el articulado del TRLR 2008

Las transformaciones operadas sobre el TRLR2008 son profundas y con el alcance que comentamos a continuación:

directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto. c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos legitimados para la actuación.

1. Modificación del artículo 2. *Desarrollo urbano sostenible y modificación de los objetivos y fines de las políticas públicas para su consecución.*

Ese artículo está dedicado al desarrollo territorial y urbano sostenible y sufre modificaciones en su apartado 2, suprimiendo la referencia a “entre hombres y mujeres” en la igualdad de trato y de oportunidades. Se alteran las finalidades a conseguir con las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo en virtud del principio de desarrollo sostenible (nueva redacción del apartado c y añade un nuevo apartado d):

“(…) c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas. d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.”

El anterior apartado 2.c) pasa al actual apartado 3, en el que se exige de “(…) los poderes públicos la consecución (...)” según el modelo territorial adoptado por quien detente la competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, “(…) de un medio urbano suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular: (...) a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre ... un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta. b) La accesibilidad universal, (...). c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, (...). d) La prevención y, en todo caso, la minimización (...), de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica...”.

El antiguo apartado 2.3 pasa a ser 2.4 con el mismo contenido.

2. Modificación del TÍTULO I (arts. 5, 6, 8, y 9). *Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos*

Artículo 5 Deberes del ciudadano

Se añade un nuevo deber: “(…) d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.”

Con relación los deberes sobre el ejercicio de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, (al margen de cambio de orden, ahora pasa a ocupar el punto b, frente al anterior c) se sigue exigiendo el empleo, en cada momento de las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, pero se les añade una precisión o finalidad “(…) encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados (...)”

Artículo 6. Iniciativa privada

Anteriormente titulado “*iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación*” pasa ahora a denominarse “*iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias*” recibe una nueva redacción con el siguiente alcance:

Se impone a los particulares (reúnan o no la condición de propietarios) la obligación de contribuir a la acción urbanística de los entes públicos (6.1). En todo momento, la dirección del proceso –con independencia de si la iniciativa es pública o privada– corresponde a los entes públicos (art. 6.1). Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados; la cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho (art. 6.3²³).

Sujetos legitimados en la ejecución de las *actuaciones de transformación urbanística y edificatoria*:

a) *Procedimientos de iniciativa pública*. En la ejecución de las mismas pueden participar tanto los propietarios como los no propietarios, en este último supuesto, su participación estará sujeta a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia para garantizar el ejercicio de la libre empresa (art. 6.2).

b) *Procedimientos de iniciativa privada* (art. 6.4) por los propietarios

Quien lleve la iniciativa de una transformación urbanística o de una actuación edificatoria podrá (art. 6.5) redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto:

a) Tendrá derecho a que se le facilite, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción. Para ello, previamente, deberá contar con autorización de la Administración urbanística competente.

b) Podrá efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 8 Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades

El apartado 1 continúa manteniendo su redacción originaria recogiendo el contenido básico del derecho de propiedad del suelo.

²³ La norma mantiene el contenido, pero ha sufrido un cambio de ubicación en el texto, pasando del artículo 16.3 al 6.3.

“1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.”

Los apartados 2º y 4º, del artículo 8 han pasado a incorporar el contenido del, ahora derogado, artículo 13. Facultades en el suelo en condición de rural (y no transformable):

2. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 12.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural. (...)

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación (...).”

El apartado 3º regula las facultades del derecho en situación de rural que puede incorporarse al proceso de transformación urbanística.

3. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 2, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

El apartado 5 recoge las facultades del suelo en situación de urbanizado:

5. En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 3, en su caso, las siguientes:

a) *Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.*

b) *Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.*

c) *Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.*

El apartado 6 recoge el alcance de las facultades del suelo tanto en situación de rural como en situación de urbanizado:

6. Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 9 Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas

El artículo 9 recibe nueva redacción y regula con el siguiente alcance:

A) Derechos y deberes generales del suelo: generales y particulares

El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren (art. 9.1):

- I) El deber de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- II) El deber de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.
- III) El deber de realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Suelo en situación de rural:

– *Suelo en situación rural no sometido al régimen de una actuación de urbanización:* El propietario tendrá, además, el deber de satisfacer las

prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo (art. 9.3). En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza (art. 9.3²⁴).

– *Suelo en situación rural sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística*: El propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística (art. 9.4).

– *En el suelo en situación de urbanizado*: El deber de uso supone el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 8.5.c TRLS 2008 (art. 9.5). *El deber de edificar en plazo*: En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable (art. 9.6).

B) *El deber de conservación*

a) *Cuando la Administración ordene obras por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano.*

- I) El deber de conservación se constituye en el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de aquella Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general (art. 9.1).
- II) Su contenido legal se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original

²⁴ Antiguo artículo 13.2 TRLS 2008.

en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio (art. 9.1).

b) Especialidades.

- I) *En el suelo que sea rural según TRLS 2008, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable (art. 9.1).*
- II) *Cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento (art. 9.1).*

Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad (por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación) podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas (art. 9.1).

- III) La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación (art. 9.2).

El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará

constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística (art. 9.2).

- IV) En los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta (legalmente previstas).

En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio (art. 9.2).

C) *Los actos de edificación*

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación (art. 9.7²⁵).

D) *El silencio*

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (art. 9.7²⁶).

Con independencia de lo anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen (art. 9.8²⁷):

²⁵ Antiguo artículo 8.1., último párrafo, ahora reubicado.

²⁶ Antiguo artículo 8.1., último párrafo, ahora reubicado.

²⁷ Recoge, en gran parte, el contenido del artículo 23 del RDL 8/2011, de 1 de julio, que ahora deroga la DD de la Ley 8/2013 RRRU. Las letras a), b) y c) del art. 9.8 coinciden con el texto y orden del artículo 23 RDL 8/2011, pero la letra d) ha sido modificada y se ha eliminado el apartado e) que contaban con la siguiente redacción: "(...) d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje. e) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior." (art. 23 RDL 8/2011).

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

E) Primera ocupación o utilización de edificios en régimen de declaración responsable o comunicación previa (art. 9.9).

Quando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos *no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto*, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. *Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses*, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta Ley.

Artículo 10 (Criterios básicos de utilización del suelo). La nueva reserva mínima de vivienda protegida: la modificación del artículo 10.1.b.

El apartado 10.1.b, que recoge *la reserva mínima destinada a vivienda de protección pública* ha sido objeto de nueva redacción. Esta modificación hay que conectarla con la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013 que recoge

La nueva regulación del silencio negativo en la nueva redacción incluye entre sus supuestos la tala de masas arbóreas que derive de la legislación de protección del dominio público o a realizar en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística; pero extrae la referencia a la primera ocupación de edificaciones de nueva planta y casas prefabricadas, que pasan a tener un nuevo régimen en el artículo 9.9 TRLS 2008.

una regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

El artículo 10.1.b) sigue manteniendo la obligación de reservar con carácter mínimo suelo adecuado y suficiente destinada a acoger vivienda sujeta a un régimen de protección pública que comprenda, como mínimo²⁸:

- a) *En el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización*: Los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.
- b) *En el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización*: Los terrenos necesarios para realizar 10 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística.
- c) *Reducciones o exenciones excepcionales en la reserva*: La legislación urbanística podrá también fijar o permitir, *excepcionalmente*, una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que:
 - 1) Se trate de actuaciones de nueva urbanización.
 - 2) El instrumento de ordenación garantice en el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de *rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, recoge (DT segunda) una norma *temporal* de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida. Así dispone que *“Durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1 b) del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:(...)”*.

- a) Que los instrumentos de ordenación justifiquen:
 - a. La existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente.
 - b. Y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.
- b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de

²⁸ Anteriormente, el TRLS 2008 no hacía la distinción de porcentajes en función del tipo de suelo. Por otra parte, la disposición transitoria primera (TRLs 2008), sobre la aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida siguen manteniéndose intacta.

haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

Artículo 12 Situaciones básicas del suelo

En este precepto se llevan a cabo dos intervenciones normativas. Se modifica el apartado 3 y 4 (de nuevo cuño) para redefinir la “*situación básica del suelo urbanizado*”. Fijada de nuevo la definición de este tipo suelo en la propia Ley se procede a derogar el artículo 2²⁹ del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo* que recogía una definición de la situación básica de suelo urbanizado acorde con la redacción anterior del artículo 12.3 TRLS 2008.

Según esta nueva regulación, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el:

1) *Suelo integrado en malla urbana*. Estando legalmente integrado en una malla urbana (conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte), cumpla alguna de las siguientes condiciones (art. 12.3):

a) (o) *Suelo integrado en malla urbana en situación de urbanizado por ejecución del plan*. Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) (o bien) *Suelo integrado en malla urbana en situación de urbanizado por la urbanización*. Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con

²⁹ El artículo 2 se encuentra derogado, con efectos desde el 28.06.2013, por el apartado 4º de la disposición derogatoria única de Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Este precepto del Reglamento de Valoraciones preveía que: “(...) 1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando: a) las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos. b) esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana. 2. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el punto anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural (...)”. Obsérvese la gran similitud con la redacción actual del artículo 12 (apartado 3 y 4) del TRLS 2008. Por el contrario, esta definición reglamentaría no encajaba correctamente en el antiguo artículo 12.3.

carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) (o bien) Suelo integrado en malla urbana en situación de urbanizado por la edificación. Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Por tanto con independencia de que esté o no urbanizado, la ocupación por la edificación del porcentaje correspondiente dará lugar a encontrarse ante un suelo urbanizado.

2) *Suelo en situación de urbanizado de núcleo rural.* También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto (art. 12.4)

Actuaciones de transformación urbanística: definición y régimen jurídico (artículos 14, 15.4, 16)

Artículo 14.

De entrada recibe una nueva denominación y si antes regulaba las “*actuaciones de transformación urbanística*”, ahora recoge el régimen de las “*actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*”.

A) *Actuaciones de transformación urbanística* (art. 14.1): Se consideran como tales las siguientes: las de urbanización (nueva o reurbanización) y las de dotación.

1) *Las actuaciones de urbanización, incluyen:*

a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Las de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

A los solos efectos de lo dispuesto en el TRLS 2008, (*inicio*) las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación

sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. (*Presunción de inicio*) La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación (art. 14.4).

(*Terminación*) La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. (*Presunción del final*) La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras (art. 14.4).

- 2) *Las actuaciones de dotación*: Se consideran como tales las que (i) tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y (ii) no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

B) *Actuaciones edificatorias* (art. 14.2):

Para su definición, la Ley menciona que es preciso que “(...) *que no concurran las condiciones establecidas (...)*” para considerar la actuación de transformación como de urbanización. En cuyo caso, “(...) *y a los solos efectos de lo dispuesto por esta Ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*”

- a) *Las de nueva edificación*
- b) *Las de sustitución de la edificación existente.*
- c) *Las de rehabilitación edificatoria*, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Las actuaciones sobre *núcleos tradicionales* legalmente asentados en el medio rural podrán ser consideradas como actuaciones transformación o como de edificación, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas (art. 14.3).

El informe o memoria de sostenibilidad económica. El artículo 15.4º impone la obligación de incorporar como documento de los instrumentos de ordenación de las *actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación* deberá incluir un *informe o memoria de sostenibilidad económica*, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en

las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (compárese este precepto con el artículo 11 de la L 8/2013 RRRU).

El artículo 16, que anteriormente regula los “*deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística*”, pasa ahora a recoger los “*deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*” dándosele un nuevo contenido al precepto con el siguiente alcance:

1. Deberes legales de las actuaciones de urbanización (del artículo 14.1.a):

a) *Suelos para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas.* Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de *actuaciones* de urbanización cuyo *uso predominante sea el residencial*, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

(1) *Cuantificación:* Con carácter general, el porcentaje no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento³⁰. (2) *Aumentos y disminuciones:* Excepcionalmente, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir *reducir o incrementar* este porcentaje *de forma proporcionada y motivada*, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo. (3) *Otras formas de cumplir el deber:* La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.

³⁰ Para Ceuta y Melilla ver DF primera, apartado 4.b., según nueva redacción operada por L 8/2013.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.

Derecho a resarcirse con cargo a las compañías suministradoras de servicios: El coste se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Deberes legales de las actuaciones de dotación (del artículo 14.1.b):

Cuando se trate de las actuaciones de dotación los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. Deberes legales de las actuaciones edificatorias (del artículo 14.2):

Les serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) para las actuaciones de urbanización, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

Exención del cumplimiento de deberes (art. 16.4).

Con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Deberes en actuaciones en núcleos tradicionales (art. 16.5).

Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

Afección real del terreno al cumplimiento de los deberes (art. 16.6).

Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. (*Presunción del cumplimiento de los deberes urbanísticos*) Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la

Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.

Se modifican los apartados 3, 4 y 6 del artículo 17, que afectan a la regulación del *complejo inmobiliario*

El artículo 2.5 de la Ley 8/2013 RRRU configura dos tipos de complejos inmobiliarios:

a) *Complejo inmobiliario privado*: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Este tipo de complejo inmobiliario es definido por la TRLS 2008 así: “(...) se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos (...)” (art. 17.6 TRLS 2008).

El artículo 17.6 TRLSU 2008, en su nueva redacción determina que la constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

b) *Complejo inmobiliario urbanístico*: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

“(...) Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la

protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación (...)” (art. 17.4 TRLS 2008).

El artículo 17.1³¹ no se ve afectado por la Ley 8/2013 y mantiene el concepto de finca y parcela de la Ley 8/2007. No obstante, la modificación operada sobre el apartado 3, del artículo 17, matiza los conceptos de *finca* y *parcela* con relación al de *complejo inmobiliario*. Veamos:

- a) La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 16.
- b) El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

Artículo 20. Declaración de obra nueva.

El artículo 20 ya fue objeto de modificación por el art. 24 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, incluyendo precisiones con relación a la constancia registral de la declaración de obra nueva en construcción o terminada así como incluyendo ex novo la declaración de obra nueva (“obra vieja o antigua”) con relación a las de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición. Ahora la Ley 8/2013 ha vuelto a modificar algunos aspectos de este precepto:

³¹ Constituye: a) *Finca*: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. b) *Parcela*: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (art. 17.1 TRLS 2008).

- a) *Declaración de obra nueva terminada.* Entre los requisitos exigibles a las escrituras de declaración de obra nueva terminada (art. 20.1) para poder ser autorizadas se exige (art. 20.1.b) que se acredite el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto (*licencia de primera utilización art. 207.1.r LSU*) en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente. A esta exigencia introducido por el RDL 8/2011, en el art. 20.1.b) TRLS 2008, la Ley 8/2013 le ha dado el siguiente matiz: *“salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna (...)”*.
- b) *Declaración de obra nueva “antigua”.* Recogida en el apartado 20.4, las matizaciones introducidas por la L 8/2013 son mayores. Veámoslas:
- 1) *Eliminación de la constancia de la situación de fuera de ordenación.* En la redacción originaria dimanante del RDL 8/2011 se exigía (art. 20.4.b TRLS 2008) que: *“(...) El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación (...)”*, aportando para ello el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido. Esta exigencia ha sido eliminada por la L 8/2013.
 - 2) Los Registradores de la Propiedad siguen obligados a dar cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos de obra antigua. Así lo exigía el RDL 8/2011, pero existe una matización en cuanto a la constancia de haber efectuado esta notificación a la Administración: *“(...) y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho (...)”* (RDL 8/2011), *“(...) y en la publicidad formal que expidan (...)”* (L 8/2013) (art. 20.4.b TRLS 2008).
 - 3) *Certificación administrativa sobre la concreta situación urbanística de la “obra nueva antigua”.* La L 8/2013, para los *“(...) supuestos en que la declaración de la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento (...)”* una vez el Ayuntamiento haya recibido la notificación que el Registrador de la Propiedad está obligado (art. 20.4.b TRLS 2008) a darle referente a la declaración de obra vieja, éste *“(...) estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la*

concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.” (art. 20.4.c TRLS 2008).

- 4) La disposición derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas deroga la disposición transitoria quinta del TRLS 2008, sobre edificaciones existentes que disponía: *“Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.”*

Artículos 36 y 37. Venta y sustitución forzosa

La Ley 8/2013, da nueva redacción al régimen jurídico de la venta o sustitución forzosa.

Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas (art. 36.1): El incumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado:

- a) *la ejecución subsidiaria,*
- b) *la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad,*
- c) *la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas. La sustitución forzosa (art. 36.2) tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.*

Régimen de la venta o sustitución forzosas (art. 37): La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función

social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

- d) o *cualesquiera otras consecuencias* derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Valor de la propiedad en los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosa. El contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración (art. 36.3).

Artículo 39. Que regula el destino de los bienes que conforman el patrimonio público de suelo, sufre una modificación en su apartado 1, para adaptarlo a las operaciones de regeneración urbana la Ley 8/2013.

Actos inscribibles (art. 51) y tipos de asientos (art. 53). Estos dos preceptos se redactan de nuevo. El primero se modifica por la disposición final 12.16 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, introduciendo pequeños matices sobre la versión anterior. El segundo, la disposición final 12.17 de la Ley 8/2013, de 26 de junio dice que lo modifica, pero cotejadas las dos redacciones (la anterior y la nueva) el contenido es idéntico.

Sobre la aplicabilidad de la Ley en Ceuta y Melilla se llevan a cabo modificaciones en la DA 3ª y en la DF 1ª.4.b).

B) Las derogaciones en la legislación básica del suelo

La Ley 8/2013, lleva a cabo la derogación del artículo 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta del TRLS 2008. Igualmente, deroga el artículo 2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

IV. LAS ADAPTACIONES DEL ORDENAMIENTO JURIDICO DE LA EDIFICACION A LOS DICTADOS DE LA LEY 8/2013

A continuación vamos a analizar las modificaciones que la Ley 8/2013 ha efectuado en otras disposiciones normativas con la intención de dar coherencia al marco jurídico que debe operar en las actuaciones que regula.

1. La modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

Las alteraciones, operadas en esta en esta norma por la DF 3 L 8/2013, son de escasa extensión. Se modifican los artículos 2 y 3. Al concepto de edificación, art. 2.2 LOE, se le da esta nueva redacción: Tendrán la consideración de *edificación*, y requerirán un proyecto, las siguientes obras:

- a) *Obras de edificación de nueva construcción*, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) *Todas las intervenciones sobre los edificios existentes*, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica³², entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) *Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección* de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

El artículo 3 que regula los *requisitos básicos de la edificación*, se ve afectado en su apartado 1 y 2.

“1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes: (...)”³³

³² La versión anterior del precepto rezaba: “b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificio...”. La regulación actual, según redacción dada por Ley 8/2013, RRRU, es más amplia al englobar “*Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica...*”.

³³ La redacción sustituida rezaba: “1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:”. Viene a decir más o menos lo mismo, pero incluye las intervenciones en los edificios existentes.

2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.”³⁴

Estas modificaciones deben ponerse en conexión con las que opera la disposición final undécima sobre el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que afectan a los artículos 1 y 2 y al anejo III.

El artículo 1.4 viene a redactarse para coincidir con la redacción dada al art. 3.1 LOE. El artículo 1, regula el objeto del CTE, su apartado 4 recibe una nueva redacción, a la cual se le añaden, con relación a la redacción precedente, las referencias a “...el uso de los edificios...”, y por otro lado la expresión “...así como en las intervenciones en los edificios existente...”.

“(...) 4. Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes (...)”.

Los apartados números 3º, 4º y 6º del artículo 2, que regula el ámbito de aplicación del CTE, recibe una nueva redacción. El apartado tercero, con una redacción más extensa que la anterior, tiene el siguiente alcance:

a) Las intervenciones en edificios existentes deberán estar justificadas en el proyecto o memoria suscrita por técnico competente la aplicación del CTE.

Aplicación del CTE en intervenciones en edificios existente. “(...) 3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a *intervenciones en los edificios existentes* y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda (...)”

³⁴ La redacción precedente era la siguiente: “2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.” La referencia ahora habla del código técnico como margo normativo del edificio nuevo y de los existentes, así como de las instalaciones

b) Se regula qué hacer en los casos en que no sea posible aplicar el CTE por motivos urbanísticos, económicos, técnicos, o por el régimen de protección del edificio en las intervenciones en edificios existentes:

“(...) Imposibilidad de aplicar el CTE. Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios (...).”

c) Cumplimiento de las exigencias básicas y nivel de cumplimiento con que cuenta el edificio preexistente:

“(...) En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos (...).”

El apartado 4, que anteriormente regulaba lo que debía entenderse por obras de rehabilitación ha pasado ahora a recoger la delimitación de la responsabilidad civil del proyectista cuando interviene en un edificio preexistente, según afecte o no a estructura. En caso negativo, los intervinientes en el proceso de la edificación no responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes del edificio o parte del mismo (cuando sea objeto de división), de los daños materiales ocasionados en el edificio durante diez años, por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Plazo a contar desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas de haberlas (art. 17.1.a LOE).

“(…) 4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (...)”.

El apartado 6º, que anteriormente contaba con la siguiente redacción: “(…) 6. En todo cambio de uso característico de un edificio o establecimiento existente se deberá comprobar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE (...)” pasa a contar con otra más amplia:

“(…) 6. En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE (...)”.

En primer lugar distingue entre cambio de uso integral, es decir, afectando a todo el edificio, y cambio de uso parcial (parte de un edificio o que afecte a un establecimiento)”. En segundo lugar, el cumplimiento del CTE es obligatorio en los dos supuestos.

Finalmente, se deroga, por la disposición derogatoria única de la Ley 8/2013 se deroga, el apartado 5º del artículo 2.

2. La modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

Como hemos visto al principio de este texto, tanto la LES (L 2/2011) como el RDL 8/2011, procedieron a recoger un régimen jurídico de la rehabilitación y regeneración cuando afectaba a los propietarios de edificios, en especial, cuando incidían las actuaciones en el régimen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, pero sin incorporar o modificar esta norma de Derecho privado. La Ley 8/2013, RRRU, que incorpora el espíritu de la rehabilitación de las dos normas citadas, no sólo las deroga, sino que incorpora modificaciones en las leyes correspondientes:

a) Las políticas del suelo tendrán su régimen tanto en el TRLS 2008, como en la propia LRRRU cuando afecten al suelo transformado y estemos ante actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana.

b) Por otro lado, ciertos aspectos de la rehabilitación y la regeneración y renovación urbana, escapan del Derecho público y afectan a la esencia del funcionamiento interno de la comunidad de propietarios que pueden llevar a

condicionar o entorpecer las políticas públicas correspondientes, por lo que la LRRRU lleva a cabo una modificación importante en la LPH. Esta operación se lleva a cabo por la disposición final primera L 8/2013, RRRU. Vamos a recoger aquí los aspectos más interesantes desde la perspectiva de la ejecución de las obras en una actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbana, no nos vamos detener en aquellos otros que afectan a la conformación de la voluntad de los órganos de la comunidad o de carácter interno, que si bien han podido verse alterados, desde nuestra perspectiva nos parecen secundarios y su estudio corresponde al Derecho privado y no al público (suelo y edificación).

Una de las primeras precisiones que aquí interesa hacer, es recoger el conjunto de definiciones que la Ley 8/2013 incorpora en su art. 2 y al cual habrá que acudir para dar aplicación a cualquier actuación derivada del Derecho, público o privado) del nuevo marco normativo de la rehabilitación, regeneración o renovación. Definiciones que prevalecerán “...siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada...” (art. 2 L 8/2013):

1. *Residencia habitual*: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.
2. *Infravivienda*: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.
3. *Coste de reposición de una construcción o edificación*: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.
4. *Ajustes razonables*: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. (*Carga desproporcionada en el régimen de propiedad horizontal*³⁵) Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las

³⁵ Las cursivas son nuestras.

obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

5. Complejos inmobiliarios³⁶:

5.1 *Complejo inmobiliario privado*: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

5.2 *Complejo inmobiliario urbanístico*: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

6. *Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva*: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Otro aspecto que se recoge directamente en la LRRU es la afección real de las obras de una *actuación de rehabilitación, regeneración o renovación*.

“(…) 2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado 1, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística (...)” (art. 12.2 L 8/2013).

El cual tiene su correspondencia en el artículo 9.2 TRLS 2008.

“(…) 2. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo

³⁶ Ver el artículo 17 TRLS 2008 y lo comentado más arriba cuando hemos hablado de las modificaciones operadas por la L 8/2013 (apartados 3, 4 y 6, del art. 17 TRLS 2008).

régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística (...)”.

Otra cuestión está relacionada con el aspecto subjetivo de las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas. La Ley 8/2013 regula los sujetos obligados y legitimados para intervenir en las actuaciones en el medio urbano:

a) Sujetos obligados (art. 8): Están obligados, entre otros sujetos, a ejecutar, y por tanto, a costear las obras tanto los propietarios, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades.

b) Titulares de la iniciativa de una actuación (art. 9): Entre otros sujetos los propietarios, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades. Cuando estemos ante actuaciones de iniciativa pública y la Administración decida no ejecutar directamente las obras, sino seleccionar a un tercero, podrán concurrir los propietarios constituidos en asociación administrativa y como criterio de adjudicación preferente se incluye aquella que tenga condiciones más ventajosas para los propietarios afectados (art. 13.3).

c) Las facultades de los propietarios y de las comunidades de propietarios, en cuanto sujetos legitimados para intervenir en actuaciones en el medio urbano se recogen en la Ley 8/2013 (art. 15). Entre las potestades que se les atribuyen, y que aquí interesa destacar sería:

a) *Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica* para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) *Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque* a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) *Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación*, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

f) *Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.*

g) *Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.*

h) *Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta Ley*

Pero también se recogen en la Ley 8/2013, *la ocupación de superficies comunes de uso privativo* (art. 10.3º, 4º, 5º) para la instalación de ascensores u otros elementos, o actuaciones encaminadas a reducir la demanda energética anual en un 30%, en un contexto de actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbana.

Entrando ya dentro de las modificaciones operadas directamente en la Ley 49/2013, vamos a analizar aquellas que nos interesan más directamente desde la perspectiva urbanística:

a) Ampliación del ámbito de aplicación de la LPH a las *entidades urbanísticas de conservación* (art. 2.e LPH): *“Esta Ley será de aplicación:... e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.”*

b) Se modifica el régimen de obligaciones del propietario para adaptarlo a las exigencias de la Ley 8/2013 y TRLS 2008, cuando estemos ante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Así, son obligaciones de cada propietario (art. 9):

c) *Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados³⁷.*

³⁷ A estos efectos, está obligado a permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores (art. 9.1.c, no modificado).

e) Contribuir, con arreglo a la cuota³⁸ de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (...).

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes (...). El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas (...) hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. (...).

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la *dotación del fondo de reserva* que existirá en la comunidad de propietarios *para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación*. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

(...) 2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior *se reputarán generales* los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4. (...)"

c) Se modifica el régimen de las obras en las comunidades (artículo 10)

1) *Obras obligatorias o necesarias*:

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las *obras que resulten necesarias* para el adecuado mantenimiento y *cumplimiento del deber de conservación del inmueble* y de sus servicios e instalaciones comunes, *incluyendo en todo caso, las necesarias para*

³⁸ El art. 3 LPH que hace mención a la cuota de participación también ha sido modificado.

satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar *los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.*

c) *La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.*

d) *La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.*

e) *Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales³⁹.

2) Obras o actuaciones no obligatorias o necesarias:

³⁹ No se olvide la afección real recogida en el art. 12.2 LRRRU y en el art. 9.2 TRLS 2008.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) *La constitución y modificación del complejo inmobiliario* a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa (*acuerdo de junta*) aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, *la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes,* cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos *deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios,* de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Pero este precepto hay que conectarlo con el régimen de acuerdos del artículo 17, para el resto de actuaciones no incluidas en el art. 10.

Artículo 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. *La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos,* podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. *La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal. No obstante lo dispuesto en el párrafo*

anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el *establecimiento de nuevos servicios comunes* que tengan por finalidad la *supresión de barreras arquitectónicas* que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el *establecimiento de los servicios de ascensor*, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la *realización de obras de accesibilidad*, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. El *establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general*, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al *arrendamiento de elementos comunes* que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el *establecimiento o supresión de equipos o sistemas*, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la *eficiencia energética o hídrica del inmueble*. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá *exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble*, según su naturaleza y características. No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente **acuerdos**, para realizar *innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles* y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal. No podrán realizarse *innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio* para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un *punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado* en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha

instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.