

Nota Interna

De: Departamento Jurídico.

A: Departamento de Marketing.

C/C:

Asunto: Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Fecha: 11 de julio de 2013.

Descripción

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

Publicada el 27 de junio de 2013, **la ley 8/2013**, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, es uno de los cuerpos normativos del “PLAN INTEGRAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO 2013” y tiene por **objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes**, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En la presente nota, vamos a desarrollar los aspectos más interesantes de dicha ley.

El Informe de Evaluación de los Edificios.

La ley define el **Informe de Evaluación** como aquel documento que, al menos, **identifique el bien inmueble**, con expresión de su referencia catastral, y determine de manera detallada:

- a) La evaluación del **estado de conservación** del edificio.
- b) La evaluación de las **condiciones básicas de accesibilidad universal** y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La **certificación de la eficiencia energética** del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Los Informes de Evaluación tendrán una **periodicidad mínima de diez años**, aunque las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos pueden regular una periodicidad menor.

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación tendrá la **consideración de infracción urbanística**, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

(NOTA: En materia de sanciones, La ley enfatiza **las correspondientes al incumplimiento sobre la certificación energética**. Las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que cometan, aún a título de simple inobservancia, este incumplimiento serán considerados sujetos responsables de los mismos. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves:

a) Constituyen infracciones **muy graves** en el ámbito de la certificación energética de los edificios:

- a. Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.
- b. Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.
- c. Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.
- d. Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.
- e. Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

b) Constituyen infracciones **graves**:

- a. Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- b. Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.
- c. No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.
- d. Exhibición de una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.
- e. Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.
- f. Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

c) Constituyen infracciones **leves**:

- a. Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.
- b. No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.

- c. La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.
- d. Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.
- e. No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.
- f. La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.
- g. Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- h. Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

Las infracciones tipificadas en la disposición adicional tercera bis (nueva) serán sancionadas de la forma siguiente:

- a) Las infracciones leves, con multa de **300 a 600 euros**.
- b) Las infracciones graves, con multa de **601 a 1.000 euros**.
- c) Las infracciones muy graves, con multa de **1.001 a 6.000 euros**.

No obstante lo anterior, en los casos en que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido. En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración).

Para garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del **Informe de Evaluación, deberá hacerse efectiva, como mínimo**, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.
- b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

Las Actuaciones sobre el Medio Urbano.

Las actuaciones sobre el medio urbano **se definen como aquellas 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 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.

Los obligados a realizar dichas actuaciones según dicha ley son:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, 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 viviendas, 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 incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios.

Además, las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. **Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, 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.

El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación garantizará la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, **conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:**

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, 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 operación.

b) El plan de realojo temporal y definitivo (si lo hubiera), y de retorno a que dé lugar, en su caso.

La ley también prescribe que **será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público, así como las superficies comunes de uso privativo**, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, que resulten indispensables **para la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual** de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

La ordenación y ejecución de **las actuaciones referidas anteriormente requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria** que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y **contendrá**, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

b) Las determinaciones económicas básicas 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.

d) 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.

Fórmulas de Cooperación y Coordinación para participar en la ejecución

Podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, **además** de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, **los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones** y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Todos estos sujetos, junto a otras medidas que define la ley, podrán:

- Ser **beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas** por los poderes públicos, así como receptoras y gestoras de las ayudas **otorgadas a los propietarios de fincas.**
- **Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación** para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta Ley.

Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, **las actuaciones que tengan por objeto:**

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciban en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

MODIFICACIONES IMPORTANTES DE OTRAS LEYES.

Junto a todo lo descrito, la Ley incorpora una serie de modificaciones en otros cuerpos legales para adaptar las leyes vigentes al objeto de la ley 8/2013 y al “Plan Integral de la Vivienda y del Suelo 2013”. Las modificaciones más importantes a tener en cuenta son:

1. Modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal:

- Se Incorpora la obligación de la comunidad de propietarios de realizar las obras impuestas por la Administración o solicitadas por los propietarios relacionadas con el deber de conservación y con la accesibilidad universal (art. 10).

2. Modificaciones de la Ley de Ordenación de la Edificación:

- Modifica la definición de edificación (art. 2).
- Concreta el alcance de la exigencia de los requisitos básicos de la edificación (art. 3).
- Configura el Código Técnico de la Edificación como el marco normativo de calidad de los edificios nuevos y existentes (art. 3.2).

3. Modificaciones del Código Técnico de la Edificación:

- Cumplimiento de las exigencias básicas (art. 1.4).
- Aplicación del Código Técnico de Edificación a las intervenciones en los edificios existentes (art. 2.3, 4 y 6).
- Incorpora la referencia a la licencia, declaración responsable o comunicación previa
- Prevé la posibilidad de que la aplicación del Código no sea urbanística, técnica o económicamente viable o sea incompatible con la intervención o el grado de protección del edificio.
- Prevé su aplicación en los cambios de uso.

4. Modificaciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo:

- Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible (art. 2). Incorpora en la actuación de los poderes públicos la consecución de un modelo territorial que garantice la movilidad, la accesibilidad, el uso eficiente de los recursos y de la energía, la prevención y la minimización de impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.
- Redefine los deberes del ciudadano (art. 5).
- Regula la iniciativa pública y privada en actuaciones de transformaciones urbanísticas y edificatorias (art. 6).
- Concreta las facultades comprendidas en el derecho de propiedad del suelo (art. 8).
 - En el suelo en situación rural respecto del preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización.
 - En el suelo en situación rural respecto del que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado.

- En el suelo en situación de urbanizado.
- Concreta los deberes y cargas del derecho de propiedad del suelo (art. 9).
 - Relaciona los actos urbanísticos que han de ser expresos, con silencio administrativo negativo.
 - Prevé la sujeción de la primera ocupación a un régimen de comunicación previa o declaración responsable y las consecuencias del incumplimiento de requisitos respecto de la edificación realizada.
- Reserva de suelo para vivienda en régimen de protección pública (art. 10).
- Condiciones de la situación básica del suelo urbanizado (art. 12).
- Regula junto a las actuaciones de transformación urbanística las actuaciones edificatorias (arts. 14-16).
- Complejos inmobiliarios cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas a la edificación o uso privado y al dominio público (art. 17).
- Declaración de obra nueva (art. 20). Mejora la regulación y resuelve dudas planteadas de la redacción anterior.
- Régimen de venta o sustitución forzosa (arts. 36 y 37).
- Actos inscribibles (art. 51). Recoge la obligación de la Administración de acordar la práctica de la anotación preventiva de determinados actos de incoación de expedientes de disciplina urbanística.

Sevilla, 11 de Julio de 2013.