

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

6938 *Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.*

JUAN CARLOS I
REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.
Sapieu: que les Corts Generals han aprovat la llei següent i jo la sancione.

Títol preliminar. Disposicions generals.

Article 1. Objecte de la llei.

Article 2. Definicions.

Article 3. Fins comuns de les polítiques públiques per a un medi urbà més sostenible, eficient i competitiu.

Títol I. L'informe d'avaluació dels edificis.

Article 4. L'informe d'avaluació dels edificis.

Article 5. Coordinació administrativa.

Article 6. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis.

Títol II. Les actuacions sobre el medi urbà.

Capítol I. Actuacions i subjectes obligats.

Article 7. Objecte de les actuacions.

Article 8. Subjectes obligats.

Capítol II. Ordenació i gestió.

Article 9. La iniciativa en l'ordenació de les actuacions.

Article 10. Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions.

Article 11. Memòria de viabilitat econòmica.

Article 12. Efectes de la delimitació dels àmbits de gestió i execució de les actuacions.

Article 13. La formes d'execució.

Article 14. Els drets de real·lotjament i de retorn.

Capítol III. Fórmules de cooperació i coordinació per a participar en l'execució.

Article 15. Facultats dels subjectes legítims.

Article 16. Associacions administratives.

Article 17. Convenis per al finançament de les actuacions.

Article 18. Cooperació interadministrativa.

Article 19. Organització de la cooperació.

Disposicions addicionals.

Disposició addicional primera. Informació al servei de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible.

Disposició addicional segona. Cadastre immobiliari.

Disposició addicional tercera. Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

Disposició addicional quarta. Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació.

Disposicions transitòries.

Disposició transitòria primera. Calendari per a la realització de l'informe d'avaluació dels edificis.

Disposició transitòria segona. Regla temporal d'aplicació excepcional de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida.

Disposició derogatòria única.

Disposicions finals.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

Disposició final segona. Modificació de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

Disposició final quarta. Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.

Disposició final cinquena. Modificació de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de Seguretat Aèria.

Disposició final sexta. Modificació de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Disposició final setèima. Modificació de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

Disposició final octava. Modificació de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària.

Disposició final novena. Modificació de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

Disposició final deu. Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Disposició final onze. Modificació del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.

Disposició final dotze. Modificació del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

Disposició final tretze. Modificació del text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

Disposició final catorze. Modificació del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Disposició final quinze. Modificació de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

Disposició final setze. Modificació de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2013.

Disposició final disset. Modificació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

Disposició final divuit. Qualificacions requerides per a subscriure els informes d'avaluació d'edificis.

Disposició final dinou. Caràcter bàsic i títols competencials.

Disposició final vint. Entrada en vigor.

PREÀMBUL

I

Els problemes econòmics i socials existents al voltant del mercat del sòl i la vivenda a Espanya són d'índole molt diversa i, en gran manera, anteriors a la crisi economicofinancera. La majoria tenen, de fet, un caràcter estructural i no només conjuntural, si bé alguns d'estos s'han vist agreujats pel canvi de cicle econòmic, al mateix temps que han contribuït també a aguditzar la crisi.

La tradició urbanística espanyola, com ja va reconèixer el legislador estatal en la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, s'ha orientat fonamentalment a la producció de nova ciutat, i ha descompensat l'equilibri necessari entre les esmentades actuacions i aquelles altres que, orientades cap als teixits urbans existents, permeten intervindre de manera intel·ligent en les ciutats, tractant de generar benestar econòmic i social i garantint la qualitat de vida als seus habitants. Estes altres intervencions són molt més complexes, tant des del punt de vista social com econòmic; complexitat que s'agreuja en el moment present a conseqüència d'un context desfavorable per al finançament públic, a causa dels processos d'estabilització pressupostària, i també per al finançament privat, per les restriccions en l'accés als crèdits, derivades de la crisi del sector financer i de l'empobriment de moltes famílies a conseqüència dels alts nivells de desocupació.

No obstant això, el camí de la recuperació econòmica, per mitjà de la reconversió del sector immobiliari i de la construcció i també la garantia d'un model sostenible i integrador, tant ambiental com social i econòmic, requereixen dedicar tots els esforços en aquelles actuacions, és a dir, les de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes, que constitueixen l'objecte essencial d'esta llei. Tal com es deduïx del *Sistema d'informació urbana* i l'*Estudi de sectors residencials a Espanya 2011*, ambdós elaborats pel Ministeri de Foment, Espanya posseïx actualment, si no es reactiva la demanda, sòl capaç d'acollir nous creixements urbanístics per als pròxims quaranta-cinc anys. Esta situació s'agreuja quan s'observa que gran part d'estos sòls es troben situats en entorns on no és previsible cap increment de demanda en els pròxims anys. A això s'unix la dada significativa de vivenda nova buida, 723.043 vivendes. Tant a curt com a mitjà termini serà molt difícil que els sectors immobiliari i de la construcció puguen contribuir al creixement de l'economia espanyola i a la generació d'ocupació si continuen basant-se, principalment i amb caràcter general, en la transformació urbanística de sòls verges i en la construcció de vivenda nova.

Però encara que siga així, la legislació vigent ja dóna resposta a estos processos, mentres que no hi ha un desenrotllament equivalent que permeta sustentar les operacions de rehabilitació i les de regeneració i renovació urbanes, en les quals, a més, encara persisteixen obstacles legals que impedeixen la seua posada en pràctica o, inclús, la seua pròpia viabilitat tècnica i econòmica. Cal, per tant, generar un marc normatiu idoni per a les mencionades operacions que no només òmpliga les llacunes legals existents actualment, sinó que remoga els obstacles que les impossibiliten en la pràctica i que propicie la generació d'ingressos propis per a poder afrontar-les.

La rehabilitació i la regeneració i renovació urbanes poden, a més, jugar un altre paper rellevant en la recuperació econòmica, coadjuvant a la reconversió d'altres sectors, entre estos, fonamentalment el turístic. L'activitat turística és clau per a l'economia del nostre país, suposa més d'un 10,2% del PIB, i aporta un 11,39% de l'ocupació. Nombroses destinacions turístiques «madures» s'enfronten a un problema sistèmic en el qual té molt a veure el deteriorament físic de les seues dotacions i respecte de les quals l'aplicació d'estratègies de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes podria generar impactes positius que, al seu torn, servirien de palanca imprescindible per al desenrotllament econòmic d'Espanya.

II

No hi ha dubtes que el parc edificat espanyol necessita intervencions de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes que permeten fer efectiu per a tots el dret constitucional a una vivenda digna i adequada, així com l'exigència del deure dels seus propietaris de mantindre els immobles en condicions de conservació adequades. Aproximadament el 55% (13.759.266) de l'esmentat parc edificat, que puja a 25.208.622 vivendes, és anterior a l'any 1980 i quasi el 21% (5.226.133) tenen més de 50 anys. L'únic instrument que actualment permet determinar el grau de conservació dels immobles, la Inspecció Tècnica d'Edificis, no només és insuficient per a garantir este objectiu, i així es posa de manifest des dels més diversos sectors relacionats amb l'edificació, sinó que ni tan sols està establert en totes les comunitats autònomes, ni s'exigix en tots els municipis espanyols.

A això cal unir la gran distància que separa el nostre parc edificat de les exigències europees relatives a l'eficiència energètica dels edificis i, a través d'estos, de les ciutats. Quasi el 58% dels nostres edificis es va construir amb anterioritat a la primera normativa que va introduir a Espanya uns criteris mínims d'eficiència energètica: la norma bàsica de l'edificació NBE-CT-79, sobre condicions tèrmiques en els edificis. La Unió Europea ha establert una sèrie d'objectius en el Paquet 20-20-20 «Energia i canvi climàtic», que estableix, per als 27 països membres, dos objectius obligatoris: la reducció del 20% de les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle i l'elevació de la contribució de les energies renovables al 20% del consum, junt amb un objectiu indicatiu, el de millorar l'eficiència energètica en un 20%. Estos objectius europeus es traduïxen en objectius nacionals i esta llei contribueix, sens dubte, al seu compliment a través de les mesures de rehabilitació que permetran reduir els consums d'energia, que promouran energies netes i que, per efecte de les mesures anteriors, reduiran les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle del sector. En relació amb este últim objectiu, Espanya ha de reduir l'any 2020 un 10% de les emissions dels sectors difusos respecte a l'any 2005. Dins d'estos sectors, definits com els no inclosos en el comerç de drets d'emissió, es troba el residencial, el qual, conjuntament amb el sector comercial i institucional, representa un 22% de les emissions difuses, i és així mateix responsable d'emissions indirectes per consum elèctric. Les emissions dels sectors difusos representen els 2/3 de les totals, per la qual cosa l'objectiu d'avançar en una «economia baixa en carboni», per mitjà d'actuacions en les vivendes de baixa qualitat, que a Espanya se situen entre les construïdes en les dècades dels 50, 60 i 70, i millorar l'eficiència del conjunt del parc residencial, és clau.

Precisament, la recent Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, després de reconèixer que els edificis representen el 40% del consum d'energia final de la Unió Europea, obliga no només a renovar anualment un percentatge significatiu dels edificis de les administracions centrals per a millorar el seu rendiment energètic, sinó que obliga també els estats membres a establir una estratègia a llarg termini, fins a l'any 2020 –per a minorar el nivell d'emissions de CO₂– i fins a l'any 2050 –amb el compromís de reduir el nivell d'emissions un 80-95% en relació als nivells de 1990–, destinada a mobilitzar inversions en la renovació d'edificis residencials i comercials per a millorar el rendiment energètic del conjunt del parc immobiliari. A través d'esta estratègia de renovacions exhaustives i rendibles que reduïsquen el consum d'energia dels edificis, en percentatges significatius respecte als nivells anteriors a la renovació, es crearan a més oportunitats de creixement i d'ocupació en el sector de la construcció.

Tot i això, el percentatge que representa la rehabilitació a Espanya en relació amb el total de la construcció és, així mateix, un dels més baixos de la zona euro, ja que se situa tretze punts per davall de la mitjana europea, que representa al voltant del 41,7% del sector de la construcció, i això fins i tot amb l'afonament d'este sector a Espanya a conseqüència de la crisi.

Esta activitat, globalment entesa, no només és susceptible d'atendre els objectius d'eficiència energètica i de recuperació econòmica ja expressats, sinó també de contribuir activament a la sostenibilitat ambiental, a la cohesió social i a la millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans, tant en les vivendes i en els edificis com en els espais urbans.

No en va, moltes de les més importants operacions de regeneració i renovació urbanes tenen, a més, un caràcter integrat, és a dir, articulen mesures socials, ambientals i econòmiques, que se sumen a les estrictament físiques per a aconseguir, per mitjà d'una estratègia unitària, la consecució d'aquells objectius.

En suma, l'activitat de rehabilitació en el seu conjunt ha de buscar àrees que permeten aplicar polítiques integrals que incloguen intervencions no només en l'àmbit fisicoespacial, sinó també en els àmbits social, econòmic, ambiental i d'integració de la ciutat. La grandària d'estes operacions permetrà posar en servici xarxes d'instal·lacions energètiques a escala de barri, amb menor consum de recursos, la qual cosa farà que els barris tendisquen a l'autosuficiència energètica a mitjà termini.

III

Sense perjuí de les competències de les comunitats autònomes en matèria d'habitatge i urbanisme, l'Estat no es pot mantindre al marge de la realitat del sector immobiliari espanyol, i amb este, de la nostra economia, ni tampoc dels reptes socials i ambientals plantejats, no només perquè part de les respostes corresponen al seu àmbit competencial, sinó també perquè moltes de les exigències que se sol·liciten en relació amb un medi urbà sostenible procedixen en l'actualitat de la Unió Europea o de compromisos internacionals assumits per Espanya. Entre estos, la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, refosa posteriorment en la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis i la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, a les quals es poden afegir l'Estratègia Temàtica per al Medi Ambient Urbà, el Marc Europeu de Referència per a la Ciutat Sostenible, o la Declaració de Toledo –aprovada pels ministres responsables del desenrotllament urbà dels 27 estats membres de la Unió Europea el 22 de juny de 2010–, d'acord amb la qual «la batalla principal de la sostenibilitat urbana s'ha de jugar precisament en la consecució de la màxima ecoeficiència possible en els teixits urbans de la ciutat ja consolidada», i en la qual es destaca la importància de la regeneració urbana integrada i el seu potencial estratègic per a un desenrotllament urbà més intel·ligent, sostenible i socialment inclusiu a Europa.

La regulació que conté esta norma s'emmarca en un context de crisi econòmica, l'eixida de la qual depén en gran manera –donat el pes del sector immobiliari en l'esmentada crisi– de la recuperació i reactivació –de cara sobretot a l'ocupació– del sector de la construcció. Esta eixida, en un context d'improcedència de polítiques d'expansió, com ara la generació de nova ciutat i noves vivendes, només és possible actuant sobre el patrimoni immobiliari i l'edificació existent.

També s'emmarca en la necessitat d'actuar, paral·lelament, sobre el patrimoni immobiliari existent a l'efecte de contribuir a l'estalvi energètic, amb la reactivació de la indústria de materials, així com de la relativa a les restants instal·lacions i dotacions de l'edificació i de les tecnologies d'energies renovables, per a fer front, no sols als reptes energètics de l'economia espanyola –dependència de l'exterior en energies primàries i increment de costos i riscos que esta dependència suposa–, sinó també als compromisos adquirits en el context de la Unió Europea i el seu paquet d'objectius en matèria energètica i de lluita contra el canvi climàtic per a l'any 2020. Estos compromisos inclouen la intervenció sobre el parc de vivendes existents en la mesura que és un sector en què és possible un estalvi energètic considerable i en el qual cal incidir també des del punt de vista de la lluita contra el canvi climàtic, induït pels gasos d'efecte d'hivernacle.

Esta norma constituïx legislació bàsica dictada a l'empara de la competència estatal per a establir les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, reconeguda en l'article 149.1.13a de la Constitució, i fixa, en conseqüència, un «comú denominador» de «caràcter nuclear» que deixa suficient marge a les comunitats autònomes per a l'exercici de les competències que els són pròpies. Addicionalment, i en els termes fixats en la disposició final dènou, la present llei es dicta a l'empara dels títols competencials reconeguts en l'article 149.1.1a, 8a, 14a, 16a, 18a, 23a, 25a i 30a de la

Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garantixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, legislació civil, hisenda general i deute de l'Estat, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient, bases del règim energètic i regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.

Dins d'este marc, els objectius perseguits per esta llei són els següents:

En primer lloc, potenciar la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, eliminant traves actualment existents i creant mecanismes específics que la facen viable i possible.

En segon lloc, oferir un marc normatiu idoni per a permetre la reconversió i reactivació del sector de la construcció, i trobar nous àmbits d'actuació, en concret, en la rehabilitació edificatòria i en la regeneració i renovació urbanes.

En tercer lloc, fomentar la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat, tant en l'edificació com en el sòl, acostant el nostre marc normatiu al marc europeu, sobretot en relació amb els objectius d'eficiència, estalvi energètic i lluita contra la pobresa energètica.

Per a això, a més dels continguts propis de la nova llei, la funció de la qual consistix bàsicament a omplir els buits legals existents, és necessari afrontar la modificació de les normes següents actualment en vigor, tant per a eliminar aquells obstacles que impedeixen hui assolir els objectius proposats com per a adaptar els existents als nous: el text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny; la Llei 2/2011, de 4 de març, d'Economia Sostenible; el Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control del gasto públic i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contretes per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa; la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació; el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, i la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal. En alguns casos puntuals, la modificació inclou la derogació de determinats preceptes.

Els tres objectius assenyalats en els paràgrafs anteriors s'alineen amb la Directiva 2010/31/UE, en la mesura que la present llei persegueix promoure l'eficiència energètica i atendre els desafiaments provocats pel canvi climàtic. Per a això, es reconeix l'oportunitat que ofereix la transformació del model productiu cap a paràmetres de sostenibilitat ambiental, social i econòmica, amb la creació d'ocupacions vinculades amb el medi ambient, les anomenades ocupacions verdes i, en concret, les vinculades amb les energies renovables i les polítiques de rehabilitació i estalvi energètic.

IV

La llei es compon d'un títol preliminar, dos títols, quatre disposicions addicionals, dos disposicions transitòries, una disposició derogatòria i vint disposicions finals.

El títol preliminar de la llei descriu el seu objecte, que consistix a regular les condicions bàsiques que garantisquen un desenrotllament sostenible i competitiu del medi urbà, així com l'impuls i el foment de les actuacions que conduïsquen a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguen necessàries per a assegurar als ciutadans qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a disfrutar d'una vivenda digna i adequada. El títol preliminar, així mateix, es referix a les polítiques que els poders públics, dins de l'àmbit de les seues competències, hauran de formular i desenrotllar, en el marc dels principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional. Per a tot això, disposa el legislador estatal de fonament competencial constitucional, a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 8a, 13a, 16a, 18a, 23a i 25a de la Constitució.

V

El títol I conté la regulació bàsica de l'informe d'avaluació dels edificis, que partix de l'establida pel Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control del gasto públic i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa, però supera algunes de les seues insuficiències. Entre estes, la que l'identificava plenament amb la inspecció tècnica d'edificis regulada per les comunitats autònomes i per alguns ajuntaments i, precisament, només a estos efectes. El legislador estatal, al regular este informe d'avaluació, tracta d'assegurar la qualitat i la sostenibilitat del parc edificat, així com obtindre informació que li permeta orientar l'exercici de les seues pròpies polítiques. Per a això, es dota d'un instrument que atorga la uniformitat necessària als continguts que es consideren necessaris per a assegurar el compliment d'estos objectius, tot això sense prejutjar les mesures d'intervenció administrativa concretes que hagen de posar en marxa les administracions competents per a anar adaptant –de manera gradual en el temps– el parc edificat espanyol a uns criteris mínims de qualitat i sostenibilitat. La seua exigència també es limita als edificis que tenen verdadera transcendència en relació amb els objectius mencionats, així com amb una determinada política econòmica i de vivenda a escala estatal, que són els de tipologia col·lectiva i sempre que el seu ús siga el residencial o assimilat.

Es busca també facilitar a les administracions competents un instrument que els permeta disposar de la informació necessària per a avaluar el compliment de les condicions bàsiques exigibles legalment, tant en matèria de conservació com d'accessibilitat. Així, les primeres es regulen en el text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i les segones es deriven de la Llei 26/2011, d'1 d'agost, d'adaptació normativa a la Convenció Internacional sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat, que exigix la realització dels ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal (amb les seues obres corresponents), i estableix inclús un termini, que finalitza l'any 2015, moment a partir del qual poden ser legalment exigits, tant per als edificis com per als espais públics urbanitzats existents i, per tant, també controlats per l'administració pública competent.

Finalment, l'informe conté un apartat de caràcter orientatiu sobre un aspecte clau per a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, l'eficiència energètica i el compliment dels compromisos d'Espanya amb Europa amb l'horitzó 2020: la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, exigida per la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre, relativa a l'eficiència energètica, i per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, que la refon i completa. La certificació contindrà, no sols una qualificació de l'edifici a este efecte (per mitjà de lletres, de la A a la G), sinó també unes recomanacions sobre les millores energètiques que es podrien fer, analitzades en termes de cost/benefici i classificades en funció de la seua viabilitat tècnica, econòmica i funcional i de la seua repercussió energètica. Atés que la directiva exigix que esta certificació s'adjunte quan una vivenda es pose en venda o en lloguer, per a aconseguir una major transparència del mercat, una major informació per als propietaris i un menor cost en la seua emissió, es busca la doble racionalitat i sinergia que suposa incloure-la en l'informe d'avaluació de l'edifici.

VI

El títol II conté la regulació de les actuacions sobre el medi urbà, que van des de les de rehabilitació edificatòria fins a les que suposen una regeneració i renovació urbanes, identifica els subjectes legitimats per a participar-hi i oferix nous instruments que, sens dubte, contribuiran a facilitar la gestió i la cooperació interadministrativa tan necessària en estos casos. La llei amplia les facultats reconegudes a les comunitats de veïns, agrupacions de propietaris i cooperatives de vivendes per a actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloent-hi les creditícies,

relacionades amb el compliment del deure legal de conservació, i introduïx els instruments de gestió i els mecanismes de cooperació interadministrativa que tenen per objecte enfortir el marc en què les esmentades actuacions es desenrotllen. A això s'unix la busca de mecanismes que pretenen aconseguir que el finançament per a la rehabilitació siga més accessible i es trobe més a l'abast dels interessats. S'establixen, a més, altres mecanismes específics per a facilitar el finançament d'estes actuacions, entre els quals destaquen els convenis entre les administracions públiques actuants, els propietaris i la resta de subjectes que hagen d'intervindre en l'execució, que poden incloure, des de l'explotació conjunta de l'immoble o parts d'este fins als tipus de contractes o col·laboració següents:

- Cessió, amb facultat d'arrendament o atorgament del dret d'explotació a tercers, a canvi del pagament ajornat de la part del cost que corresponga als propietaris de les finques.
- Permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per determinada edificació futura.
- Arrendament o cessió d'ús de local, vivenda o qualsevol altre element d'un edifici per un termini determinat a canvi del pagament per l'arrendatari o cessionari de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, gastos de conservació, etc.
- Constituir consorcis o societats mercantils de capital mixt, amb participació privada minoritària.

A més, amb independència que es permeta posar en marxa qualsevol possible fórmula de coordinació, s'assegura la col·laboració i la cooperació econòmica de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes previstes legalment, sempre que s'atorgue prioritat en les ajudes estatals a les actuacions que tinguen per objecte la conservació, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes tal com es conceben en els plans estatals corresponents.

VII

Les disposicions addicionals alberguen quatre normes de contingut divers. La primera arreplega el sistema informatiu general i integrat que disposava la Llei 2/2011, de 4 de març, d'Economia Sostenible, per a garantir que l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes i les administracions locals, promourà l'actualització permanent i l'explotació de la informació necessària per al desenrotllament de les polítiques públiques a favor d'un medi urbà sostenible i competitiu. La segona aclaria que continua vigent tot el que preveu el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular el que es referix a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació previstes per la normativa cadastral. Les disposicions addicionals tercera i quarta regulen, respectivament, les infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis i les sancions, així com la seua graduació.

VIII

El règim transitori conté dos disposicions. La primera té com a objecte establir el calendari perquè els propietaris de les edificacions a què fa referència l'article 4 es doten de l'informe d'avaluació regulat per esta llei, i establix un esquema gradual raonable que, en la línia ja establida pel Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control del gasto públic i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contretes per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa, té en compte la seua antiguitat (més de 50

anys), sense perjudi d'establir les especialitats que requereixen aquells edificis que ja hagen passat la inspecció tècnica, de conformitat amb la seua pròpia regulació, en els quals es busca evitar duplicitats indesitjables, i aquells altres els titulars dels quals pretenguen acollir-se a possibles ajudes públiques estatals a la rehabilitació. S'establix, a més, un termini més ampli que el que finalitza l'any 2015, segons el que disposa hui el mencionat Reial Decret Llei 8/2011, termini inassequible per als més de 3 milions de vivendes afectades. Amb això es pretén adaptar gradualment, encara que de manera decidida, el nostre parc edificat a condicions mínimes de conservació, accessibilitat i qualitat que ja són demandables en virtut de la legislació vigent, sense perjudi del que establisquen, a més, les comunitats autònomes i els mateixos ajuntaments.

La segona establix, amb caràcter excepcional, i durant un període que no excedirà els quatre anys, una norma transitòria que tracta d'adequar la mencionada reserva mínima obligatòria a la realitat del mercat, així com a la dels seus potencials beneficiaris. La regla que conté l'article 10.1 b) de la vigent Llei de Sòl tenia sentit en una conjuntura d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, prolongada i intensa en el temps, al mateix temps que en un context marcat per les ajudes públiques a l'adquisició d'esta classe de vivendes. La realitat, no obstant això, és hui ben distinta. L'actual situació de les famílies que complixen les condicions per a poder accedir a estes vivendes, unida a la forta caiguda acumulada dels preus de la vivenda lliure durant els últims anys i la inexistència d'adequació a esta situació en els mòduls de la vivenda protegida, han provocat dos efectes que aconsellen l'establiment d'esta regla excepcional i temporal: d'una banda, l'acostament substancial dels preus de les dos, la qual cosa resta tota competitivitat a la vivenda protegida, caracteritzada per un règim jurídic molt més restrictiu que el de la vivenda lliure, i d'altra, la difícil situació econòmica de les famílies, tant en termes de renda per a poder adquirir una vivenda com en termes de l'accés al crèdit de les entitats financeres. Tot això provoca que hui, en l'estoc de vivenda sense vendre ja construïda es troben vivendes amb protecció pública, derivades del compliment de la mencionada reserva mínima estatal, i que esta reserva, per tant, no només no està coadjuvant al compliment dels fins previstos, sinó que fa més rígides, injustificadament, les operacions que, sobretot en el sòl urbà, però també en gran manera en el sòl urbanitzable, tenen possibilitats de fer-se, inclús en els moments difícils pels quals passa el sector immobiliari.

Finalment, la disposició derogatòria conté, a més de la clàusula general, la derogació explícita de tots aquells articles de les diverses lleis ja mencionades, que queden subsumits en esta llei, amb una nova redacció, sistemàtica i coherent.

IX

Les disposicions finals regulen altres aspectes de la llei d'indubtable rellevància. Entre estos, les modificacions que s'introdueixen sobre altres lleis i un reial decret, hui vigents, amb l'objectiu de coadjuvar en la consecució dels objectius perseguits, com ocorre específicament amb la Llei de Sòl, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny; la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat Horitzontal; la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, del Codi tècnic de l'edificació. A més, catorze disposicions finals contenen altres modificacions legals puntuals, considerades necessàries des de diversos aspectes.

La disposició final primera conté modificacions sobre la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat Horitzontal, amb l'objectiu d'evitar que els actuals règims de majories establits impedisquen la realització de les actuacions previstes en la nova llei. No es poden fer dependre alguns dels seus efectes més importants del fet que les comunitats de propietaris adopten l'esmentada decisió per unanimitat o per majories molt qualificades, màximament quan inclouran obres que, encara que afecten el títol constitutiu o els estatuts, en realitat l'administració actuant té competència per a autoritzar o, en alguns casos, exigir.

La disposició final segona modifica l'apartat 1 de la disposició addicional setèima de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària, amb l'objectiu d'aportar una millora tècnica en la seua redacció.

La disposició final tercera modifica la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, per a vincular l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació, de manera específica, a les intervencions que es realitzen en els edificis existents a què es referixen les lletres b) i c) de l'article 2.2 de la dita llei. Tot això amb independència que el Codi tècnic de l'edificació serà aplicable, a més, a totes les intervencions en els edificis existents, i a este efecte, el seu compliment es podrà justificar en el projecte o en una memòria subscrita per un tècnic competent, junt amb la sol·licitud de la llicència o de l'autorització administrativa que siga preceptiva per a la realització de les obres, de manera que se supere així la falta de control actual sobre el dit compliment, en la major part de les obres de rehabilitació.

La disposició final quarta modifica alguns preceptes de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, per tal d'introduir millores tècniques en la seua redacció.

La disposició final quinta modifica la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de Seguretat Aèria, per a habilitar expressament el Govern perquè establisca reglamentàriament el contingut mínim del pla d'assistència en els casos d'accident aeri, ja que el dit contingut, basat en les orientacions de l'Organització Internacional d'Aviació Civil (OACI), implica l'assumpció, per part de les companyies aèries, d'obligacions de diversa naturalesa.

La disposició final sexta modifica la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, d'una banda, amb la finalitat d'habilitar SEGIPSA perquè actue com a mitjà propi de tots els poders adjudicadors vinculats a l'Administració General de l'Estat i com a instrument especialitzat en la gestió patrimonial de l'Administració General de l'Estat i les entitats que, tenint la condició de poder adjudicador, pertanguen al sector públic estatal. D'una altra banda, per a facilitar l'accés dels interessats als procediments d'alienació, flexibilitzant les condicions existents.

Les disposicions finals setètima, octava i novena modifiquen, respectivament, la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions; la Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària, i la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària. En totes estes es tracta d'establir un marc de col·laboració entre la Intervenció General de l'Administració de l'Estat i l'Agència Tributària, amb vista a un eficaç intercanvi d'informació entre les dos, mesura que complementa les ja adoptades per a la lluita contra la morositat, per mitjà del Reial Decret Llei 4/2013, de 22 de febrer, de mesures de suport a l'emprenedor i d'estímul del creixement i de la creació d'ocupació, que ara es tramita com a projecte de llei.

La disposició final deu modifica el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, a fi d'aprofundir en el compliment del principi de transparència contingut en la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera.

La disposició final onze modifica el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, amb l'objectiu de resoldre els problemes que planteja en relació amb la rehabilitació, i que reclamen els principals agents del sector. Entre les esmentades modificacions destaquen les que tracten d'eliminar les definicions relacionades amb obres de rehabilitació que actualment induïxen a error, la inclusió dels criteris de flexibilitat i no empitjorament en l'aplicació del Codi tècnic a les intervencions en edificis existents i, finalment, l'obligació de declarar el nivell de prestacions aconseguit i les condicions d'ús i manteniment derivades de la intervenció. En els dos últims casos, es tracta d'aportar un element de transparència en el mercat i de posada en valor de la rehabilitació. Tot això amb independència que es facen modificacions posteriors d'este codi, amb caràcter eminentment tècnic, amb la finalitat d'anar adaptant-lo a la intervenció sobre edificis existents, que revestirien ja la forma d'orde ministerial.

La disposició final dotze inclou una important modificació del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny. En primer lloc, es completa la regulació del deure legal de conservació, per a sistematitzar els tres nivells que ja, de conformitat amb la legislació vigent, el configuren: un primer nivell bàsic o estricte, en què el deure de conservació comporta, amb caràcter general, la destinació a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i la necessitat de garantir la seguretat, la salubritat, l'accessibilitat i l'ornament legalment exigibles. A més, amb caràcter particular, el deure

legal de conservació també conté la necessitat de satisfer els requisits bàsics de l'edificació, establits en l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, amb la qual cosa es dota de més coherència la tradicional referència d'este deure a la seguretat i a la salubritat, sense que el compliment d'estos requisits signifiqui, amb caràcter general, l'aplicació retroactiva del Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març, a l'edificació construïda amb anterioritat a l'entrada en vigor d'este.

Un segon nivell, en el qual el deure de conservació inclou els treballs i les obres necessaris per a adaptar i actualitzar progressivament les edificacions, en particular les instal·lacions, a les normes legals que els siguen explícitament exigibles en cada moment. No es tracta d'aplicar amb caràcter retroactiu la normativa, sinó d'incloure en este deure les obligacions que, per a l'edificació existent, introduïska progressivament i de manera explícita la normativa del sector amb l'objectiu de mantindre les seues condicions d'ús, d'acord amb l'evolució de les necessitats socials.

I un tercer nivell en què es defineix amb més precisió i es perfila més específicament el caràcter de les obres addicionals incloses dins del deure de conservació, per motius d'interés general, desplegant el que la Llei de Sòl va definir com a «millora». Es distingixen així dos supòsits: els tradicionals motius turístics o culturals, que ja formen part de la legislació urbanística autonòmica, i la millora per a la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, que va introduir la Llei 2/2011, de 4 de març, d'Economia Sostenible, i que pot consistir en l'adequació parcial, o completa, a totes o a alguna de les exigències bàsiques establides en el ja esmentat Codi tècnic de l'edificació. En els dos casos, la imposició del deure requerirà que l'Administració, de manera motivada, determine el nivell de qualitat que haja d'aconseguir l'edifici, per a cada una de les exigències bàsiques a què es referisca la imposició d'este deure, el límit del qual es manté en els mateixos termes que ja conté la legislació en vigor.

La modificació exposada no imposa, per tant, noves obres de conservació d'immobles, ja que el deure de conservació ha tingut i continua tenint els mateixos continguts que ara observa l'article 9 del text refós de la Llei de Sòl. També són ja obligatòries, sempre que encaixen en el concepte d'ajustos raonables, les obres que han de garantir l'accessibilitat universal, el compliment de la qual té com a límit màxim l'any 2015.

Un altre objectiu que persegueix la reforma del text refós de la Llei de Sòl és el d'eliminar les càrregues urbanístiques injustificades que existixen en relació amb els sòls ja urbanitzats i que impedeixen portar a la pràctica les actuacions regulades per esta llei. Les mencionades càrregues estan establides pràcticament igual per als sòls en situació d'urbanitzats i per als sòls en situació rural destinats a una operació de transformació urbanística. En este sentit, es completa la concisa regulació respecte del sòl en situació d'urbanitzat que conté l'article 12.2, per a permetre la seua utilització instrumental al servici de l'estatut jurídic bàsic de la propietat del sòl i del règim de valoracions i indemnitzacions. Es pretén també limitar, a aquells efectes, la possible consideració com a sòls en situació d'urbanitzats de determinats sòls que, inclús a l'empara del planejament urbanístic, i sobre la base de la seua classificació com a sòls urbans en la categoria de no consolidats, no la tenen en absolut, tant de conformitat amb la definició estatal com amb la mateixa regulació autonòmica. Esta modificació es complementa amb la derogació de l'article 2 del Reglament de valoracions, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que ja es considera incompatible amb la modificació legal.

Pel que fa a les actuacions de transformació urbanística, s'introdueixen modificacions tendents a adequar els seus paràmetres actuals a la realitat del medi urbà i de les actuacions que es produïxen, tant sobre el patrimoni edificat com sobre els mateixos teixits urbans. Per a això, a les actuacions indicades, dins de les quals s'inclouen les actuacions de dotació, s'afigen les denominades «actuacions edificatòries», que engloben tant les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent com les de rehabilitació edificatòria, considerant com a tals la realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció en els edificis existents, les seues instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, quan

no hi concórreguen els elements que configuren l'essència de les actuacions de transformació urbanística. Entre estos, la urbanització, la reforma o la renovació d'esta i els reajustaments entre noves dotacions i els increments d'edificabilitat o densitat i els canvis d'ús. També s'adapta a este nou règim el dels deures urbanístics establits per l'article 16 del vigent text refós de la Llei de Sòl, al mateix temps que s'incorpora en la documentació dels instruments de planificació que compreguen l'ordenació de les esmentades intervencions una memòria de sostenibilitat econòmica l'objecte de la qual serà assegurar, amb caràcter previ a l'execució d'estes, que es produïx un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues.

Amb la mateixa idea de flexibilització, s'inclou una modificació en la regla bàsica estatal que, des de l'any 2007, ha tractat de garantir una oferta mínima de sòl per a vivenda assequible, exigint un 30% de l'edificabilitat residencial prevista en tots els sòls que siguen objecte d'actuacions d'urbanització. Esta regla, que s'aplicava de la mateixa manera als sòls urbans i als sòls urbanitzables, es flexibilitza de manera específica quan l'actuació es fa sobre sòl en situació d'urbanitzat, amb la idea d'assegurar tant com siga possible la ja complicada viabilitat de les operacions de renovació urbana que impliquen una reurbanització de l'àmbit d'actuació.

Finalment, s'inclouen també normes excepcionals per a aquells supòsits en què l'actuació es projecta sobre zones molt degradades de les ciutats, o amb un percentatge d'infravivenda molt elevat, en els quals, tant la inexistència de sòls disponibles en el seu entorn immediat per a dotar de coherència els deures d'entrega de sòl com el compliment de determinades càrregues podrien frustrar la seua finalitat prioritària, que és superar estes situacions. En estos casos, la regla excepcional es justifica per la necessitat d'establir prioritats entre els diversos interessos públics presents.

La disposició final tretze modifica el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, per a incorporar una nova disposició addicional trenta-quatre que explicita que, en els contractes executats en què s'aporten de manera successiva béns i servicis de preu unitari, les demandes de l'Administració que sobrepassen el pressupost màxim que va ser objecte de licitació per a adjudicar el contracte tindran el tractament de modificacions previstes en la documentació que regix la licitació de l'esmentat contracte.

Les disposicions finals catorze i quinze modifiquen, respectivament, el Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos i la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit. En els dos casos es tracta d'incloure meres millores tècniques.

La disposició final setze modifica la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2013, per a introduir elements addicionals de transparència que, a més, són concordats amb la pràctica habitual existent en l'actualitat.

La disposició final dèsset modifica la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, novament amb l'objectiu d'aportar-hi una millora tècnica.

La disposició final díhuit remet a un posterior desplegament reglamentari, mitjançant una orde dels ministeris d'Indústria, Energia i Turisme, i de Foment, la determinació de les qualificacions que es requeriran per a subscriure els informes d'avaluació d'edificis que regula esta llei, així com els mitjans d'acreditació de qualificacions requerides per a subscriure els informes d'avaluació d'edificis.

Les dos últimes disposicions finals, és a dir, la dènou i vint, contenen els habituals continguts dedicats a fonamentar els títols competencials de l'Estat en les matèries regulades i l'entrada en vigor de la llei.

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. *Objecte de la llei.*

Esta llei té per objecte regular les condicions bàsiques que garantisquen un desenrotllament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, per mitjà de l'impuls i el foment de les actuacions que conduïsquen a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguen necessàries per a assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a disfrutar d'una vivenda digna i adequada.

Article 2. *Definicions.*

Als efectes del que disposa esta llei, i sempre que de la legislació específicament aplicable no resulte una altra definició més detallada, els conceptes inclosos en este article seran interpretats i aplicats amb el significat i l'abast següents:

1. Residència habitual: la que constituïska el domicili de la persona que l'ocupa durant un període superior a 183 dies a l'any.

2. Infravivenda: l'edificació, o part de l'edificació, destinada a vivenda que no reunisca les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entendrà que no reuniten les mencionades condicions les vivendes que incomplisquen els requisits de superfície, nombre, dimensió i característiques de les peces habitables, les que presenten deficiències greus en les seues dotacions i instal·lacions bàsiques i les que no complisquen els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.

3. Cost de reposició d'una construcció o edificació: el valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, realitzat amb les condicions necessàries perquè la seua ocupació siga autoritzable o, si és el cas, quede en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li siga propi.

4. Ajustos raonables: les mesures d'adequació d'un edifici per a facilitar l'accessibilitat universal de manera eficaç, segura i pràctica, i sense que representen una càrrega desproporcionada. Per a determinar si una càrrega és o no proporcionada es tindran en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que no adoptar-los podria representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que haja de posar-la en pràctica i la possibilitat que tinguen aquelles d'obtindre finançament oficial o qualsevol altra ajuda. Es considerarà que la càrrega és desproporcionada, en els edificis constituïts en règim de propietat horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a què es puga tindre dret, excedisca les dotze mensualitats ordinàries de gastos comuns.

5. Complexos immobiliaris:

5.1 Complex immobiliari privat: aquell complex immobiliari subjecte al règim d'organització unitària de la propietat immobiliària a què es referix l'article 17.6 del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, així com als règims especials de propietat establits per l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

5.2 Complex immobiliari urbanístic: l'integrat, de conformitat amb el que disposa l'article 17.4 del text refós de la Llei de Sòl, per superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o la volada, destinades a l'edificació o ús privat i al domini públic.

6. Edifici de tipologia residencial de vivenda col·lectiva: el format per més d'una vivenda, sense perjuí que puga contindre, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. Amb caràcter assimilat s'entén inclòs en esta tipologia l'edifici destinat a ser

ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir un nucli familiar, compartisquen servicis i se sotmeten a un règim comú, com ara hotels o residències.

Article 3. Fins comuns de les polítiques públiques per a un medi urbà més sostenible, eficient i competitiu.

Els poders públics formularan i desenrotllaran en el medi urbà les polítiques de la seua respectiva competència d'acord amb els principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, per a:

- a) Possibilitar l'ús residencial en vivendes constitutives de domicili habitual en un context urbà segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment, proveït de l'equipament, els servicis, els materials i els productes que eliminen o, en tot cas, minimitzen, per l'aplicació de la millor tecnologia disponible en el mercat a preu raonable, les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle, el consum d'aigua, energia i la producció de residus, i milloren la seua gestió.
- b) Afavorir i fomentar la dinamització econòmica i social i l'adaptació, la rehabilitació i l'ocupació de les vivendes buides o en desús.
- c) Millorar la qualitat i la funcionalitat de les dotacions, infraestructures i espais públics al servici de tots els ciutadans i fomentar uns servicis generals més eficients econòmicament i ambientalment.
- d) Afavorir, amb les infraestructures, dotacions, equipaments i servicis que siguen necessaris, la localització d'activitats econòmiques generadores d'ocupació estable, especialment aquelles que faciliten el desenrotllament de la investigació científica i de noves tecnologies, i millorar els teixits productius, per mitjà d'una gestió intel·ligent.
- e) Garantir l'accés universal dels ciutadans a les infraestructures, dotacions, equipaments i servicis, així com la seua mobilitat.
- f) Integrar en el teixit urbà tots els usos que siguen compatibles amb la funció residencial per a contribuir a l'equilibri de les ciutats i dels nuclis residencials, afavorint la diversitat d'usos, l'aproximació dels servicis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social.
- g) Fomentar la protecció de l'atmosfera i l'ús de materials, productes i tecnologies netes que reduïsquen les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle del sector de la construcció, així com de materials reutilitzats i reciclats que contribuïsquen a millorar l'eficiència en l'ús dels recursos.
- h) Prioritzar les energies renovables davant de la utilització de fonts d'energia fòssil i combatre la pobresa energètica amb mesures a favor de l'eficiència i l'estalvi energètic.
- i) Valorar, si és el cas, la perspectiva turística i permetre i millorar l'ús turístic responsable.
- j) Afavorir la posada en valor del patrimoni urbanitzat i edificat amb valor històric o cultural.
- k) Contribuir a un ús racional de l'aigua, fomentant una cultura d'eficiència en l'ús dels recursos hídrics basada en l'estalvi i en la reutilització.

TÍTOL I

L'informe d'avaluació dels edificis

Article 4. L'informe d'avaluació dels edificis.

1. Els propietaris d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial de vivenda col·lectiva podran ser requerits per l'administració competent, de conformitat amb el que disposa la disposició transitòria primera, perquè acrediten la situació en què es troben aquells, almenys en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i amb el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, com també sobre el seu grau d'eficiència energètica.

2. L'informe d'avaluació que determine els aspectes indicats en l'apartat anterior identificarà el bé immoble, amb expressió de la seua referència cadastral, i contindrà, de manera detallada:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, i establirà si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.
- c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i per mitjà del procediment que la normativa vigent haja establert per a esta.

Quan, de conformitat amb la normativa autonòmica o municipal, existisca un informe d'inspecció tècnica que permeta avaluar els aspectes indicats en les lletres a) i b) anteriors, es podrà complementar amb la certificació a què fa referència la lletra c), i tindrà els mateixos efectes que l'informe regulat per esta llei. Així mateix, quan continga tots els elements requerits, de conformitat amb aquella normativa, podrà tindre els efectes derivats d'esta, tant pel que fa a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades com quant a la possible realització d'estes en substitució i a costa dels obligats, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que corresponguen, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística aplicable.

3. L'informe d'avaluació fet per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que fa referència a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estendrà la seua eficàcia a tots i cada un dels locals i vivendes existents.

4. L'informe d'avaluació tindrà una periodicitat mínima de deu anys. Les comunitats autònomes i els ajuntaments podran establir una periodicitat menor.

5. L'incompliment del deure d'omplir en temps i forma l'informe d'avaluació regulat per este article i la disposició transitòria primera tindrà la consideració d'infracció urbanística, amb el caràcter i les conseqüències que atribuisca la normativa urbanística aplicable a l'incompliment del deure de dotar-se de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis o equivalent, en el termini expressament establert.

6. Els propietaris d'immobles obligats a la realització de l'informe regulat per este article hauran de remetre'n una còpia a l'organisme que determine la comunitat autònoma, a fi que la dita informació forme part d'un registre integrat únic. La mateixa regla serà aplicable en relació amb l'informe que acredite la realització de les obres corresponents, en els casos en què l'informe d'avaluació integre el corresponent a la inspecció tècnica, en els termes que preveu l'últim paràgraf de l'apartat 2, i sempre que d'este últim es derive la necessitat d'esmenar les deficiències observades en l'immoble.

Article 5. *Coordinació administrativa.*

Per a assegurar els principis d'informació, coordinació i eficàcia en l'actuació de les administracions públiques i facilitar el coneixement ciutadà en relació amb la sostenibilitat i qualitat del medi urbà i el parc edificat, els informes d'avaluació dels edificis serviran per a nodrir els censos de construccions, edificis, vivendes i locals que necessiten una rehabilitació, als quals es referix la disposició addicional primera.

Article 6. *Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis.*

1. L'informe de l'avaluació dels edificis podrà ser subscrit tant pels tècnics facultatius competents com, si és el cas, per les entitats d'inspecció registrades que poden existir en les comunitats autònomes, sempre que compten amb estos tècnics. A estos efectes es considera tècnic facultatiu competent el qui estiga en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o haja acreditat la qualificació necessària per a la realització de l'informe, segons el que estableix la disposició final d'ítem.

Estos tècnics, quan ho consideren necessari, podran demanar, en relació amb els aspectes relatius a l'accessibilitat universal, el criteri expert de les entitats i associacions de persones amb discapacitat que tinguen una acreditada trajectòria en l'àmbit territorial de què es tracte i tinguen entre els seus fins socials la promoció de la mencionada accessibilitat.

2. Quan es tracte d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades en l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, podran subscriure els informes d'avaluació, si és el cas, els responsables dels corresponents servicis tècnics que, per la seua capacitat professional, puguen assumir les mateixes funcions a què es referix l'apartat anterior.

3. Les deficiències que s'observen en relació amb l'avaluació del que disposa l'article 4.2 es justificaran en l'informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que el subscriga.

TÍTOL II

Les actuacions sobre el medi urbà

CAPÍTOL I

Actuacions i subjectes obligats

Article 7. *Objecte de les actuacions.*

1. De conformitat amb el que disposa esta llei, en la legislació estatal sobre sòl i edificació i en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, les actuacions sobre el medi urbà es definixen com aquelles que tenen per objecte fer obres de rehabilitació edificatòria quan existisquen situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i de regeneració i renovació urbanes quan afecten tant edificis com teixits urbans. Podran arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis prèviament demolits.

2. Les actuacions de regeneració i renovació urbanes tindran, a més, caràcter integrat quan articulen mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària.

Article 8. *Subjectes obligats.*

La realització de les obres compreses en les actuacions a què es referix l'article anterior correspon a aquells subjectes als quals la legislació d'ordenació territorial i urbanística atribuïska la dita obligació i, a més, als següents:

a) Els propietaris i els titulars de drets d'ús atorgats per ells, en la proporció acordada en el corresponent contracte o negoci jurídic que legitime l'ocupació. En absència d'este, o quan el contracte no continga cap clàusula relativa a l'esmentada proporció, correspondrà a estos o a aquells, en funció de si les obres tenen o no el caràcter de reparacions menors motivades per l'ús diari de la vivenda, les seues instal·lacions i servicis. La determinació es farà d'acord amb la normativa reguladora de la relació contractual i, si és el cas, amb les proporcions que figuren en el registre de la propietat, relatives al bé i als seus elements annexos d'ús privatiu.

b) Les comunitats de propietaris i, si és el cas, les agrupacions de comunitats de propietaris, així com les cooperatives de vivendes, respecte als elements comuns de la construcció, l'edifici o el complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjuí del deure dels propietaris de les finques o elements separats d'ús privatiu de contribuir, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa, als gastos en què incorreguen estes últimes.

c) Les administracions públiques, quan afecten elements propis de la urbanització i no hi haja el deure legal per als propietaris d'assumir el seu cost, o quan estes financen part de l'operació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a costa dels obligats.

CAPÍTOL II

Ordenació i gestió

Article 9. *La iniciativa en l'ordenació de les actuacions.*

1. La iniciativa per a proposar l'ordenació de les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes, podrà partir de les administracions públiques, les entitats públiques adscrites o dependents d'estes i els propietaris. En concret, estaran legitimats per a això les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris; les cooperatives de vivenda constituïdes a este efecte; els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes; els titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguen en nom de qualsevol dels subjectes anteriors.

2. Les administracions públiques adoptaran mesures que asseguren la realització de les obres de conservació, i l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria, de regeneració i renovació urbanes que siguen necessàries i, si és el cas, formularan i executaran els instruments que les establisquen, quan hi haja situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions; obsolescència o vulnerabilitat de barris, d'àmbits, o de conjunts urbans homogenis; o situacions greus de pobresa energètica. Seran prioritàries, en estos casos, les mesures que siguen procedents per a eliminar situacions d'infravivenda, per a garantir la seguretat, salubritat, habitabilitat i accessibilitat universal i un ús racional de l'energia, així com aquelles que, amb estos objectius, partisquen bé de la iniciativa dels mateixos particulars inclosos en l'àmbit, o bé d'una àmplia participació en esta dels mencionats particulars.

Article 10. *Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions.*

1. Les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes que impliquen la necessitat d'alterar l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable per a fer la modificació corresponent. No obstant això, esta legislació podrà preveure que determinats programes o altres instruments d'ordenació s'aproven de manera simultània a aquella modificació, o independentment d'esta, pels procediments d'aprovació de les normes reglamentàries, amb els mateixos efectes que tindrien els plans d'ordenació urbanística. En tot cas, incorporaran l'informe o la memòria de sostenibilitat econòmica que regula l'article següent.

Les actuacions que no requerisquen l'alteració de l'ordenació urbanística vigent necessitaran la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta, que podrà ser continu o discontinu, o la identificació de l'actuació aïllada que corresponga, a proposta dels subjectes mencionats en l'article anterior, i a elecció de l'ajuntament.

2. L'acord administratiu per mitjà del qual es delimiten els àmbits d'actuació conjunta o s'autoritzen les actuacions que s'hagen d'executar de manera aïllada garantirà, en tot cas, la realització de les notificacions requerides per la legislació aplicable i el tràmit d'informació al públic quan este siga preceptiu, i contindran, a més, i com a mínim, els aspectes següents:

a) L'avanç de l'equidistribució que siga necessària, entenent com a tal la distribució entre tots els afectats dels costos derivats de l'execució de la corresponent actuació i dels beneficis imputables a esta; entre estos s'inclouen les ajudes públiques i tot allò que permeta generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació. L'equidistribució prendrà com a

base les quotes de participació que corresponguen a cada un dels propietaris en la comunitat de propietaris o en l'agrupació de comunitats de propietaris, en les cooperatives de vivendes que es puguen constituir a este efecte, així com la participació que, si és el cas, corresponga, de conformitat amb l'acord a què s'haja arribat, a les empreses, entitats o societats que hagen d'intervindre en l'operació, per a retribuir la seua actuació.

b) El pla de reallotjament temporal i definitiu i de retorn al qual done lloc, si és el cas.

3. Serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que siguen indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replans, sobrecobertes, volades i porxos, tant si s'ubiquen en el sòl, com en el subsòl o en la volada, quan no siga viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució per a garantir l'accessibilitat universal i sempre que assegure la funcionalitat dels espais lliures, dotacions públiques i la resta d'elements del domini públic. A estos efectes, els instruments d'ordenació urbanística garantirán l'aplicació d'esta regla, bé permetent que aquelles superfícies no computen als efectes del volum edificable, ni de distàncies mínimes a llindes, a altres edificacions o a la via pública o a alineacions, o bé aplicant qualsevol altra tècnica que, de conformitat amb la legislació aplicable, aconseguisca la mateixa finalitat.

4. El que disposa l'apartat anterior serà també aplicable als espais que requerisquen la realització d'obres que aconseguisquen reduir, almenys en un 30 per cent, la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i que consistisquen en:

a) La instal·lació d'aïllament tèrmic o fatxades ventilades per l'exterior de l'edifici, o el tancament o envidrament de les terrasses ja ensostrades.

b) La instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les fatxades o cobertes.

c) La realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables, en les fatxades o cobertes quan aconseguisquen reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici, almenys, en un 30 per cent.

d) La realització d'obres en zones comunes o vivendes que aconseguisquen reduir, almenys, en un 30 per cent, el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici.

5. Quan les actuacions esmentades en els apartats anteriors afecten immobles declarats d'interés cultural o subjectes a qualsevol altre règim de protecció, es buscaran solucions innovadores que permeten fer les adaptacions que siguen necessàries per a millorar l'eficiència energètica i garantir l'accessibilitat, sense perjudi de la necessària preservació dels valors objecte de protecció. En tot cas, hauran de rebre un informe favorable o una autorització, si és el cas, de l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seua pròpia normativa.

Article 11. *Memòria de viabilitat econòmica.*

L'ordenació i execució de les actuacions esmentades en l'article anterior requerirà la realització, amb caràcter previ, d'una memòria que n'assegure la viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues que se'n deriven, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació. Continirà, almenys, els elements següents:

a) Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, si és el cas, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies edificatòries i xarxes públiques que caldria modificar. La memòria analitzarà, en concret, les modificacions sobre increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, volada i subsòl de manera diferenciada, per a aconseguir acostar-se més a l'equilibri econòmic, a la rendibilitat de l'operació i a la no-superació dels límits del deure legal de conservació.

b) Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import de la inversió, incloent-hi tant les ajudes

públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de costejar les xarxes públiques.

c) L'anàlisi de la inversió que pugua atraure l'actuació i la justificació que esta és capaç de generar ingressos suficients per a finançar la major part del cost de la transformació física proposada, garantint el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat en tot cas dins dels límits del deure legal de conservació.

L'anàlisi a què es fa referència en el paràgraf anterior farà constar, si és el cas, la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de servicis energètics d'abastiment d'aigua, o de telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió, per mitjà del finançament de part d'esta, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

d) L'horitzó temporal que, si és el cas, siga necessari per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

e) L'avaluació de la capacitat pública necessària per a assegurar el finançament i el manteniment de les xarxes públiques que hagen de ser finançades per l'Administració, així com el seu impacte en les corresponents hisendes públiques.

Article 12. *Efectes de la delimitació dels àmbits de gestió i execució de les actuacions.*

1. La delimitació espacial de l'àmbit d'actuació de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes, siga conjunta o aïllada, una vegada siga ferma en via administrativa, provoca els efectes següents:

a) Comporta la declaració de la utilitat pública o, si és el cas, l'interés social, a l'efecte de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçoses dels béns i drets necessaris per a la seua execució, i la seua subjecció als drets de tanteig i retracte a favor de l'administració actuant, a més dels altres que expressament es deriven del que disposa la legislació aplicable.

b) Legítima l'ocupació de les superfícies d'espais lliures o de domini públic de titularitat municipal que siguen indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements per a garantir l'accessibilitat universal, i l'aprovació definitiva és causa suficient perquè s'establisca una cessió d'ús de la volada pel temps en què es mantinga l'edificació o, si és el cas, la seua requalificació i desafectació, amb l'alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent, sempre que siga inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució i quede garantida la funcionalitat del domini públic corresponent.

Quan calga ocupar, amb les finalitats i amb els requisits previstos en el paràgraf anterior, béns de domini públic pertanyents a altres administracions, els ajuntaments podran sol·licitar a la seua titular la cessió d'ús o la desafectació d'estos, la qual procedirà, si és el cas, de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora del bé corresponent.

c) Marca l'inici de les actuacions a realitzar, de conformitat amb la forma de gestió per la qual haja optat l'administració actuant.

2. La conformitat o l'autorització administratives corresponents a qualsevol de les actuacions mencionades en l'apartat 1, determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatis de règims de propietat horitzontal o de complex immobiliari privat, siga quin siga el seu propietari, al compliment del deure de costejar les obres. L'afecció real es farà constar per mitjà d'una nota marginal en el registre de la propietat, amb constància expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

Article 13. *Les formes d'execució.*

1. Les administracions públiques podran utilitzar, per a l'exercici de l'activitat d'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes, totes les modalitats de gestió directa i indirecta admeses per la legislació de règim jurídic, de contractació de les administracions públiques, de règim local i d'ordenació territorial i urbanística.

2. En funció de la forma de gestió que s'adopte, les següents regles procedimentals comunes seran aplicables, en tot cas:

a) En l'expropiació, no serà necessari el consentiment del propietari per a pagar el preu just expropiatori corresponent en espècie quan s'efectue dins del mateix àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a la terminació de les obres corresponents. Així mateix, l'alliberament de l'expropiació no tindrà caràcter excepcional i podrà ser acordat discrecionalment per l'administració actuant quan s'aporten garanties suficients, per part del propietari alliberat, en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponen.

b) En l'execució subsidiària a càrrec de l'Administració pública, esta substituirà el titular o titulars de l'immoble o immobles i assumirà la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquells.

3. Tant en els supòsits previstos en l'apartat anterior com en tots aquells altres que deriven d'una actuació d'iniciativa pública, l'Administració resoldrà si executa les obres directament o si les adjudica per mitjà de la convocatòria d'un concurs públic, i en este cas les bases determinaran els criteris aplicables per a l'adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat que s'atribuirà als propietaris de l'immoble objecte de la substitució forçosa, en règim de propietat horitzontal. En els esmentats concursos podran presentar ofertes qualssevol persones físiques o jurídiques interessades a assumir la gestió de l'actuació, incloent-hi els propietaris que formen part de l'àmbit corresponent. A este efecte, els propietaris hauran de constituir prèviament una associació administrativa que es regirà pel que disposa la legislació d'ordenació territorial i urbanística en relació amb les entitats urbanístiques de conservació. L'adjudicació del concurs tindrà en compte, amb caràcter preferent, les alternatives o ofertes que proposen termes adequadament avantatjosos per als propietaris afectats, excepte en cas d'incompliment de la funció social de la propietat o dels terminis establerts per a l'execució, tal com es regula en l'article 9.2 del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, establint incentius, atraient inversió i oferint garanties o possibilitats de col·laboració amb aquells; i les que produïsquen un benefici més gran per a la col·lectivitat en conjunt i proposen obres d'eliminació de les situacions d'infravivenda, de compliment del deure legal de conservació, de garantia de l'accessibilitat universal o de millora de l'eficiència energètica.

Així mateix, es podran subscriure convenis de col·laboració entre les administracions públiques i les entitats públiques adscrites o que en depenguen, que tinguen com a objecte, entre altres, concedir l'execució a un consorci prèviament creat, o a una societat de capital mixt de duració limitada, o per temps indefinit, en la qual les administracions públiques tindran la participació majoritària, i exerciran, en tot cas, el control efectiu o la posició decisiva quant al funcionament.

Article 14. *Els drets de real·lotjament i de retorn.*

1. En l'execució de les actuacions previstes per esta llei que requerisquen el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constituïsquen la seua residència habitual, hauran de garantir el dret d'aquells al real·lotjament en els termes que establixen la Llei de Sòl i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

a) L'Administració expropiant o, si és el cas, el beneficiari de l'expropiació, quan s'actue per expropiació. A este efecte, hauran de posar a disposició d'aquells vivendes en

les condicions de venda o lloguer vigents per a les vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública i superfície adequada a les seues necessitats, dins dels límits establits per la legislació protectora. L'entrega de la vivenda de reemplaçament, en el règim en què s'ocupava l'expropiada, equivaldrà a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que l'expropiat opte per percebre'l en metàl·lic, i en este cas no tindrà dret de reallotjament.

b) El promotor de l'actuació, quan s'actue per mitjà d'àmbits de gestió conjunta, amb procediments no expropiatoris. En estos casos, el promotor haurà de garantir el reallotjament en les condicions que establisca la legislació aplicable.

2. Quan s'actue de manera aïllada i no corresponga aplicar l'expropiació, els arrendataris que, a conseqüència de les obres de rehabilitació o de demolició, no puguen fer ús de les vivendes arrendades tindran el dret a un allotjament provisional, així com a tornar a aquell quan siga possible, dos drets que seran exercitables davant del propietari de la nova edificació i pel temps que falte fins a la finalització del contracte.

Per a fer efectiu el dret de retorn, el propietari de la finca haurà de proporcionar una nova vivenda la superfície de la qual no siga inferior al cinquanta per cent de l'anterior i sempre que tinga, almenys, noranta metres quadrats, o no inferior a la que tenia, si no arribava a eixa superfície, de característiques anàlogues a aquella i que estiga ubicada en el mateix solar o en l'entorn de l'edifici demolit o rehabilitat.

3. El dret de reallotjament és personal i intransferible, excepte en el cas dels hereus forçosos o del cònjuge supervivent, sempre que acrediten que compartixen amb el titular, en termes de residència habitual, la vivenda objecte del reallotjament.

4. Tot procediment de reallotjament respectarà, almenys, les normes procedimentals comunes següents:

a) L'Administració actuant identificarà els ocupants legals als quals fa referència l'apartat 1 per mitjà de qualsevol mitjà admés en dret, els notificarà la inclusió de l'immoble en l'actuació corresponent i els atorgarà un tràmit d'audiència que, en cas que hi haja també un termini d'informació pública, coincidirà amb este.

b) Durant el tràmit d'audiència o d'informació al públic, els interessats, a més d'acreditar que complixen els requisits legals necessaris per a ser titulars del dret de reallotjament, podran sol·licitar el reconeixement d'este dret o renunciar a exercir-lo. L'absència de resposta no impedirà a l'Administració continuar el procediment.

c) Una vegada finalitzat el tràmit previst en la lletra anterior, l'Administració aprovarà la llista definitiva de les persones que tenen dret a reallotjament si no ho ha fet anteriorment, i ho notificarà als afectats.

d) No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, es podrà reconèixer el dret de reallotjament d'altres persones que, després del moment corresponent, acrediten que reunixen els requisits legals per a tindre el dret esmentat.

5. Per a fer efectiu el dret de reallotjament, serà necessari oferir una vivenda per cada una de les vivendes afectades per l'actuació, bé en el mateix àmbit d'actuació, o, si no és possible, tan pròxim a este com siga possible. Quan no siga materialment possible oferir eixa vivenda, els titulars del dret de reallotjament tindran dret al seu equivalent econòmic.

La vivenda de substitució tindrà una superfície adequada a les necessitats del titular del dret de reallotjament i, en cas que este siga una persona amb discapacitat, serà una vivenda accessible o concorde amb les necessitats derivades de la discapacitat.

El dret de reallotjament respectarà en tot cas els límits establits per la legislació sobre vivenda protegida que hi siga aplicable.

6. El reconeixement del dret de reallotjament és independent del dret a percebre la indemnització que corresponga, quan s'extingisquen drets preexistents, excepte el que disposa la lletra a) de l'apartat 1.

CAPÍTOL III

Fórmules de cooperació i coordinació per a participar en l'execució

Article 15. *Facultats dels subjectes legitimats.*

1. Podran participar en l'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria i en les de regeneració i renovació urbanes, a més de les administracions públiques competents, les entitats públiques que hi estiguen adscrites o les que en depenguen i les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives de vivendes i les associacions administratives constituïdes a este efecte, els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes i els titulars de drets reals o d'aprofitament, les empreses, entitats o societats que intervinguen per qualsevol títol en les esmentades operacions i les associacions administratives que es constituïsquen per ells d'acord amb el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, a falta d'això, per l'article següent.

2. La participació en l'execució de les actuacions previstes en esta llei es produirà, sempre que siga possible, en un règim d'equidistribució de càrregues i beneficis.

3. Als efectes de participació en les actuacions que regula esta llei, els subjectes referits en l'apartat 1, d'acord amb la seua mateixa naturalesa, podran:

a) Actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure de conservació, així com amb la participació en l'execució d'actuacions de rehabilitació i en les de regeneració i renovació urbanes que corresponguen. A este efecte podran elaborar, per iniciativa pròpia o per encàrrec del responsable de la gestió de l'actuació de què es tracte, els plans o projectes de gestió corresponents a l'actuació.

b) Constituir-se en associacions administratives per a participar en els concursos públics que l'Administració convoque per a adjudicar l'execució de les obres corresponents, com a fiduciàries amb poder dispositiu ple sobre els elements comuns de l'edifici o complex immobiliari i les finques que pertanguen als propietaris membres d'aquelles, sense més limitacions que les que establisquen els corresponents estatuts.

c) Assumir, per si mateixos o en associació amb altres subjectes, públics o privats, intervinents, la gestió de les obres.

d) Constituir un fons de conservació i de rehabilitació, que es nodrirà amb aportacions específiques dels propietaris amb este fi i amb el qual es podran cobrir impagaments de les quotes de contribució a les obres corresponents.

e) Ser beneficiaris directes de qualssevol mesures de foment establides pels poders públics, així com perceptors i gestors de les ajudes atorgades als propietaris de finques.

f) Atorgar escriptures públiques de modificació del règim de propietat horitzontal, tant pel que fa als elements comuns com a les finques d'ús privatiu, a fi d'acomodar este règim als resultats de les obres de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes en la gestió de les quals participen o que directament duguen a terme.

g) Ser beneficiaris de l'expropiació d'aquelles parts de pisos o locals d'edificis destinats predominantment a ús de vivenda i constituïts en règim de propietat horitzontal, que siguen indispensables per a instal·lar els servicis comuns que haja previst l'Administració en plans, delimitació d'àmbits i ordes d'execució, per ser inviable, tècnicament o econòmicament, qualsevol altra solució i sempre que queden garantits el respecte de la superfície mínima i els estàndards exigits per a locals, vivendes i espais comuns dels edificis.

h) Sol·licitar crèdits amb l'objecte d'obtindre finançament per a les obres de conservació i les actuacions que regula esta llei.

Article 16. *Associacions administratives.*

1. Les associacions administratives a què es referix l'article 15 tindran personalitat jurídica pròpia i naturalesa administrativa, i es regiran pels seus estatuts i pel que disposa

este article, amb independència de les altres regles procedimentals específiques que provinguen de la legislació d'ordenació territorial i urbanística. Dependran de l'administració urbanística actuant, a la qual competirà l'aprovació dels seus estatuts, i a partir d'eixe moment adquiriran la personalitat jurídica.

2. Els acords d'estes associacions s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, llevat que en els estatuts o en altres normes s'establisca un quòrum especial per a determinats supòsits. Els acords es podran impugnar en alçada davant de l'administració urbanística actuant.

3. La dissolució de les associacions indicades en este article es produirà pel compliment dels fins per als quals van ser creades i requerirà, en tot cas, l'acord de l'administració urbanística actuant. No obstant això, no serà procedent l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentres no conste el compliment de les obligacions que queden pendents.

Article 17. *Convenis per al finançament de les actuacions.*

1. Les administracions públiques actuants, els agents responsables de la gestió i execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes, així com els altres subjectes mencionats en l'article 15.1, podran subscriure entre si, a l'efecte de facilitar la gestió i l'execució d'aquelles, entre altres, els contractes següents:

a) Contracte de cessió, amb facultat d'arrendament o d'atorgament de dret d'explotació a tercers, de finques urbanes o d'elements d'estes per un temps determinat, a canvi del pagament ajornat de la part del cost que corresponga abonar als propietaris de les finques.

b) Contracte de permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per determinada edificació futura.

c) Contracte d'arrendament o de cessió d'ús de local, vivenda o qualsevol altre element d'un edifici per un termini determinat a canvi del pagament per l'arrendatari o pel cessionari del pagament de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, gastos de conservació i obres de rehabilitació i regeneració i renovació urbanes.

d) Conveni d'explotació conjunta de l'immoble o de parts d'este.

2. En el cas de les cooperatives de vivendes, els contractes a què fan referència les lletres a) i c) de l'apartat anterior només afectaran els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seua propietat, tal com estableix la seua legislació específica.

Article 18. *Cooperació interadministrativa.*

1. Es podran beneficiar de la col·laboració i la cooperació econòmiques de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes previstes legalment i tenint prioritat en les ajudes estatals vigents, les actuacions amb cobertura en els plans estatals corresponents que tinguen com a objecte:

a) La conservació, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes tal com es definixen en esta llei i es conceben en els plans estatals corresponents.

b) L'elaboració i aprovació dels instruments necessaris per a l'ordenació i la gestió de les actuacions regulades per esta llei, i en especial, d'aquells que tinguen com a finalitat actuar sobre àmbits urbans degradats, desfavorits i vulnerables o que patisquen problemes de naturalesa anàloga que combinen variables econòmiques, ambientals i socials.

c) Aquelles altres actuacions que, amb independència del que disposa la lletra anterior, tinguen com a objecte actuar en àmbits de gestió aïllada o conjunta, amb la finalitat d'eliminar la infravivenda, garantir l'accessibilitat universal o millorar l'eficiència energètica dels edificis.

2. Les administracions públiques fomentaran de manera conjunta l'activitat econòmica, la sostenibilitat ambiental i la cohesió social i territorial. A este efecte, podran subscriure els convenis interadministratius d'assignació de fons que corresponguen.

Article 19. *Organització de la cooperació.*

1. Les administracions públiques que cooperen en la gestió de les actuacions regulades per esta llei podran acordar per mitjà d'un conveni, en el qual podran participar les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, així com, si és el cas, les associacions administratives d'unes i altres i la resta de subjectes mencionats en l'article 15, els aspectes següents:

- a) L'organització de la gestió de l'execució, que podrà revestir la forma de consorci o de societat mercantil de capital mixt, inclús amb participació privada minoritària.
- b) El procediment i la competència per a la determinació del gestor directament responsable de l'execució quan no l'assumisca directament una de les administracions actuants o el consorci o la societat constituïts a este efecte.
- c) Els termes i les condicions concretes, incloent-hi les ajudes i incentius públics, de l'ordenació i l'execució de l'actuació de què es tracte, els quals podran, al seu torn, ser concretats per mitjà d'acords entre el gestor responsable de l'actuació i qualssevol dels subjectes mencionats en l'article 15.

2. Tots els convenis a què es referix l'apartat anterior tindran caràcter juridicoadministratiu, i correspondrà a la jurisdicció contenciosa administrativa el coneixement de qualssevol qüestions relacionades amb aquells.

Disposició addicional primera. *Informació al servici de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible.*

Per a assegurar l'obtenció, actualització permanent i explotació de la informació necessària per al desenrotllament de les polítiques i les accions a què es referixen els articles 3, 4 i 5 d'esta llei, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes i les administracions locals, definirà i promourà l'aplicació dels criteris i principis bàsics que possibiliten, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i l'actualització permanents d'un sistema informatiu general i integrat, comprensiu, almenys, dels instruments següents:

- a) Censos de construccions, edificis, vivendes i locals desocupats i dels necessitats de millora o de rehabilitació.
- b) Mapes d'àmbits urbans deteriorats, obsolets, desfavorits o en dificultats, necessitats de regeneració i renovació urbanes, o d'actuacions de rehabilitació edificatòria.
- c) El sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, previst en la disposició addicional primera del text refós de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, a través del qual els ciutadans tindran dret a obtindre, per mitjans electrònics, tota la informació urbanística provinent de les diferents administracions, respecte a l'ordenació del territori duta a terme per estes.

Disposició addicional segona. *Cadastre immobiliari.*

El que disposa esta llei s'entén sense perjudi del que preveu el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular pel que fa a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació previstes per la normativa cadastral.

Disposició addicional tercera. *Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

1. Són infraccions administratives en matèria de certificació d'eficiència energètica dels edificis les accions o les omissions tipificades i sancionades en esta disposició i en la disposició addicional següent, sense perjudici d'altres responsabilitats civils, penals o d'un altre orde que hi puguen concórrer.

2. Les infraccions en matèria de certificació energètica dels edificis es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Constituïxen infraccions molt greus en l'àmbit de la certificació energètica dels edificis:

a) Falsejar la informació en l'expedició o el registre de certificats d'eficiència energètica.

b) Actuar com a tècnic certificador sense reunir els requisits legalment exigits per a ser-ho.

c) Actuar com a agent independent autoritzat per al control de la certificació de l'eficiència energètica dels edificis sense comptar amb la corresponent habilitació atorgada per l'òrgan competent.

d) Publicitar, en la venda o el lloguer d'edificis o de part d'edificis, una qualificació d'eficiència energètica que no estiga protegida per un certificat en vigor degudament registrat.

e) Igualment, seran infraccions molt greus les infraccions greus previstes en l'apartat 4 quan, durant els tres anys anteriors a ser comeses, haja sigut imposada a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.

4. Constituïxen infraccions greus:

a) Incomplir les condicions establides en la metodologia de càlcul del procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

b) Incomplir l'obligació de presentar el certificat d'eficiència energètica davant de l'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'on s'ubique l'edifici, per tal de registrar-lo.

c) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de projecte al projecte d'execució de l'edifici.

d) Exhibir una etiqueta que no es corresponga amb el certificat d'eficiència energètica vàlidament emés, registrat i en vigor.

e) Vendre o llogar un immoble sense que el venedor o l'arrendador entregue el certificat d'eficiència energètica, vàlid, registrat i en vigor, al comprador o l'arrendatari.

f) Igualment, seran infraccions greus les infraccions lleus previstes en l'apartat 5, quan durant l'any anterior a ser comeses haja sigut imposada a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.

5. Constituïxen infraccions lleus:

a) Publicitar la venda o el lloguer d'edificis o d'unitats d'edificis que hagen de disposar de certificat d'eficiència energètica sense fer menció de la seua qualificació d'eficiència energètica.

b) No exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en els supòsits en què siga obligatori.

c) Expedir certificats d'eficiència energètica que no incloguen la informació mínima exigida.

d) Incomplir les obligacions de renovació o d'actualització de certificats d'eficiència energètica.

e) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat al llibre de l'edifici.

f) Exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica sense el format i el contingut mínims legalment establits.

g) Publicitar la qualificació obtinguda en la certificació d'eficiència energètica del projecte, quan ja es disposa del certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat.

h) Qualsevol accions o omissions que vulneren el que s'ha establert en matèria de certificació d'eficiència energètica quan no estiguen tipificades com a infraccions greus o molt greus.

6. Seran subjectes responsables de les infraccions tipificades en esta disposició les persones físiques o jurídiques i les comunitats de béns que les cometen, fins i tot a títol de simple inobservança.

7. La instrucció i la resolució dels expedient sancionadors que s'incoen correspondrà als òrgans competents de les comunitats autònomes.

Disposició addicional quarta. *Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació.*

1. Les infraccions tipificades en la disposició addicional tercera bis (nova) seran sancionades de la manera següent:

- a) Les infraccions lleus, amb multa de 300 a 600 euros.
- b) Les infraccions greus, amb multa de 601 a 1.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstant això, en els casos en què el benefici que l'infractor haja obtingut per la comissió de la infracció siga superior a l'import de les sancions indicades en cada cas en l'apartat precedent, la sanció s'imposarà per un import equivalent al del benefici obtingut així.

En la graduació de la sanció es tindrà en compte el dany produït, l'enriquiment obtingut injustament i la concurrència d'intencionalitat o de reiteració.

Disposició transitòria primera. *Calendari per a la realització de l'informe d'avaluació dels edificis.*

1. Amb l'objecte de garantir la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com per a orientar i dirigir les polítiques públiques que persegueixen estos fins, i sense perjudi que les comunitats autònomes aproven una regulació més exigent i del que disposen les ordenances municipals, l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació regulat en l'article 4 s'haurà de fer efectiva, com a mínim, en relació amb els edificis següents i en els terminis que s'establixen a continuació:

a) Els edificis de tipologia residencial de vivenda col·lectiva amb una antiguitat superior a 50 anys, en el termini màxim de cinc anys a comptar de la data en què arriben a esta antiguitat, llevat que ja compten amb una inspecció tècnica vigent realitzada de conformitat amb la normativa que li fóra aplicable i amb anterioritat a la entrada en vigor d'esta llei. En este últim cas, s'exigirà l'informe d'avaluació quan corresponga la primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que l'esmentada revisió no supere el termini de deu anys a comptar des de l'entrada en vigor d'esta llei. Si és així, l'informe d'avaluació de l'edifici s'haurà de fer amb els aspectes que estiguen absents de la inspecció tècnica realitzada.

b) Els edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu de mamprendre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

c) La resta dels edificis, quan així ho determine la normativa autonòmica o municipal, que podrà establir especialitats aplicables de l'esmentat informe en funció de la seua ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

2. Amb l'objecte d'evitar duplicitats entre l'informe i la Inspecció Tècnica d'Edificis o l'instrument de naturalesa anàloga que puga haver-hi en els municipis o comunitats autònomes, l'informe resultant d'aquella s'integrarà com a part de l'informe regulat per

esta llei, i este últim es considerarà que s'ha produït, en tot cas, quan el ja realitzat haja tingut en compte exigències derivades de la normativa autonòmica o local iguals o més exigents que les que establix esta llei.

Disposició transitòria segona. Regla temporal d'aplicació excepcional de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida.

Durant un termini màxim de quatre anys a comptar de l'entrada en vigor d'esta llei, les comunitats autònomes podran deixar en suspens l'aplicació del que disposa l'article 10.1.b) del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i determinar el període de suspensió i els instruments d'ordenació a què afecte, sempre que es complisquen, com a mínim, els requisits següents:

a) Que els esmentats instruments justifiquen l'existència d'un percentatge de vivenda protegida ja construïda i sense vendre en el municipi, superior al 15 per cent de les vivendes protegides previstes o resultants del planejament vigent, i una evident desproporció entre la reserva legalment exigible i la demanda real amb possibilitat d'accedir a eixes vivendes.

b) Que els instruments d'ordenació no hagen sigut aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'esta llei o que, en cas d'haver sigut aprovats, no compten encara amb l'aprovació definitiva del projecte o projectes d'equidistribució necessaris.

Disposició derogatòria única.

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen a esta llei, i en particular, les següents:

1a. Els articles 8, 11 i 12 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

2a. L'apartat 5 de l'article 2 del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.

3a. L'article 13, la disposició addicional onze i les disposicions transitòries segona i quinta del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

4a. L'article 2 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

5a. Els articles 107, 108, 109, 110 i 111 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'Economia Sostenible.

6a. Els articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25, la disposició addicional tercera, les disposicions transitòries primera i segona i la disposició final segona del Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control del gasto públic i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contretes per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

Es modifiquen els articles 2, 3, 9, 10 i 17 i la disposició addicional de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

U. S'addicionen les lletres d) i e) a l'article 2, que queden redactades de la manera següent:

«d) A les subcomunitats, considerant així les que resulten quan, d'acord amb el que disposa el títol constitutiu, diversos propietaris disposen, en règim de comunitat, per al seu ús i gaudi exclusiu, de determinats elements o servicis comuns dotats d'unitat i independència funcional o econòmica.

e) A les entitats urbanístiques de conservació en els casos en què ho disposen els seus estatuts.»

Dos. L'article 3 queda redactat de la manera següent:

«En el règim de propietat establert en l'article 396 del Codi Civil, correspon a cada pis o local:

a) El dret singular i exclusiu de propietat sobre un espai prou delimitat i susceptible d'aprofitament independent, amb els elements arquitectònics i instal·lacions de totes classes, aparents o no, que estiguen compresos dins dels seus límits i servisquen exclusivament el propietari, així com el dels annexos que expressament hagen sigut indicats en el títol, encara que es troben situats fora de l'espai delimitat.

b) La copropietat, amb els altres propietaris de pisos o locals, dels restants elements, pertinences i servicis comuns.

A cada pis o local se li atribuirà una quota de participació en relació amb el total del valor de l'immoble i referida a centèsimes d'este. La quota servirà de mòdul per a determinar la participació en les càrregues i beneficis per raó de la comunitat. Les millores o els menyscabaments de cada pis o local no alteraran la quota atribuïda, que només es podrà variar d'acord amb el que establixen els articles 10 i 17 d'esta llei.

Cada propietari pot disposar lliurement del seu dret, sense poder separar els elements que l'integren i sense que la transmissió del gaudi afecte les obligacions derivades d'este règim de propietat.»

Tres. Les lletres c), e) i f) de l'apartat 1 de l'article 9 i l'apartat 2 del mateix article queden redactats de la manera següent:

«c) Consentir en la seua vivenda o local les reparacions que exigisca el servici de l'immoble i permetre-hi les servituds imprescindibles requerides per a la realització d'obres, actuacions o la creació de servicis comuns dutes a terme o acordades conforme al que establix esta llei, tenint dret que la comunitat el rescabale pels danys i perjuís ocasionats.

[...]

e) Contribuir, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol o amb la que s'haja establert especialment, als gastos generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus servicis, càrregues i responsabilitats que no siguen susceptibles d'individualització.

Els crèdits a favor de la comunitat derivats de l'obligació de contribuir al sosteniment dels gastos generals corresponents a les quotes imputables a la part vençuda de l'anualitat en curs i els tres anys anteriors, tenen la condició de preferents als efectes de l'article 1.923 del Codi Civil, i precedixen, per a la seua satisfacció, als citats en els números 3, 4 i 5 del precepte mencionat, sense perjuí de la preferència que establix a favor dels crèdits salarials el text refós de la Llei de l'Estatut dels Treballadors, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1995, de 24 de març.

L'adquirent d'una vivenda o local en règim de propietat horitzontal, inclús amb títol inscrit en el Registre de la Propietat, respon amb el mateix immoble adquirit de les quantitats degudes a la comunitat de propietaris per al sosteniment dels gastos generals pels anteriors titulars, fins al límit dels que siguen imputables a la part vençuda de l'anualitat en la qual tinga lloc l'adquisició i als tres anys naturals anteriors. El pis o local estarà legalment afecte al compliment d'esta obligació.

En l'instrument públic per mitjà del qual es transmeta, per qualsevol títol, la vivenda o local, el transmetent haurà de declarar que es troba al corrent en el pagament dels gastos generals de la comunitat de propietaris o expressar els que

dega. El transmetent haurà d'aportar en este moment un certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat, coincident amb la seua declaració, sense el qual no es podrà autoritzar l'atorgament del document públic, llevat que siga expressament exonerat d'esta obligació per l'adquirent. El certificat serà emés en el termini màxim de set dies naturals des de la sol·licitud per qui exercisca les funcions de secretari, amb el vistiplau del president, els quals respondran, en cas de culpa o negligència, de l'exactitud de les dades que s'hi consignen i dels perjudicats causats pel retard a l'hora d'emetre'.

f) Contribuir, d'acord amb la seua respectiva quota de participació, a la dotació del fons de reserva que existirà en la comunitat de propietaris per a atendre les obres de conservació i reparació de la finca i, si és el cas, per a les obres de rehabilitació.

El fons de reserva, la titularitat del qual correspon a tots els efectes a la comunitat, estarà dotat amb una quantitat que no podrà en cap cas ser inferior al 5 per cent del seu últim pressupost ordinari.

Amb càrrec al fons de reserva, la comunitat podrà subscriure un contracte d'assegurança que cobreixca els danys causats en la finca, o bé subscriure un contracte de manteniment permanent de l'immoble i les seues instal·lacions generals.

2. Per a l'aplicació de les regles de l'apartat anterior es reputaran generals els gastos que no siguen imputables a un o més pisos o locals, sense que la falta d'utilització d'un servici eximisca del compliment de les obligacions corresponents, sense perjudic del que estableix l'article 17.4.»

Quatre. L'article 10 queda redactat de la manera següent:

«1. Tindran caràcter obligatori i no requeriran acord previ de la junta de propietaris, impliquen o no modificació del títol constitutiu o dels estatuts, i estiguen imposades per les administracions públiques o sol·licitades a instància dels propietaris, les actuacions següents:

a) Els treballs i les obres que siguen necessaris per a l'adequat manteniment i compliment del deure de conservació de l'immoble i dels seus servicis i instal·lacions comuns, incloent-hi, en tot cas, els necessaris per a satisfer els requisits bàsics de seguretat, habitabilitat i accessibilitat universal, així com les condicions d'ornament i qualssevol altres de derivades de la imposició, per part de l'Administració, del deure legal de conservació.

b) Les obres i actuacions que siguen necessàries per a garantir els ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal i, en tot cas, les requerides a instància dels propietaris en la vivenda o local dels quals visquen, treballen o presten servicis voluntaris persones amb discapacitat o majors de setanta anys, amb l'objecte d'assegurar-los un ús adequat a les seues necessitats dels elements comuns, així com la instal·lació de rampes, ascensors o altres dispositius mecànics i electrònics que afavorisquen l'orientació o la comunicació amb l'exterior, sempre que l'import repercutit anualment d'aquelles, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques, no excedisca les dotze mensualitats ordinàries de gastos comuns. No eliminarà el caràcter obligatori d'estes obres el fet que la resta del cost, més enllà de les esmentades mensualitats, siga assumit per qui les haja requerides.

c) L'ocupació d'elements comuns de l'edifici o del complex immobiliari privat durant el temps que duren les obres a què es referixen les lletres anteriors.

d) La construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes, així com la constitució d'un complex immobiliari, tal com preveu l'article 17.4 del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que siguen preceptius a conseqüència

de la inclusió de l'immoble en un àmbit d'actuació de rehabilitació o de regeneració i renovació urbana.

e) Els actes de divisió material de pisos o locals i els seus annexos per a formar-ne altres de més reduïts i independents, l'augment de la seua superfície per agregació d'altres limítrofs del mateix edifici, o la disminució per segregació d'alguna part, fets per voluntat i a instància dels seus propietaris, quan estes actuacions siguen possibles a conseqüència de la inclusió de l'immoble en un àmbit d'actuació de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.

2. Tenint en compte el caràcter de necessàries o d'obligatòries de les actuacions mencionades en les lletres a) a d) de l'apartat anterior, serà procedent el següent:

a) Seran costejades pels propietaris de la comunitat o agrupació de comunitats corresponent, i l'acord de la junta es limitarà a la distribució de la derrama pertinent i a la determinació dels termes de l'abonament.

b) Els propietaris que s'oposen a l'execució de les ordes dictades per l'autoritat competent o les demoren injustificadament respondran individualment de les sancions que es puguen imposar en via administrativa.

c) Els pisos o locals quedaran afectes al pagament dels gastos derivats de la realització de les obres o actuacions en els mateixos termes i condicions que els establits en l'article 9 per als gastos generals.

3. Requeriran autorització administrativa, en tot cas:

a) La constitució i modificació del complex immobiliari a què es referix l'article 17.6 del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, en els seus mateixos termes.

b) Quan així s'haja sol·licitat, amb l'aprovació prèvia per les tres quintes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representen les tres quintes parts de les quotes de participació, la divisió material dels pisos o locals i els seus annexos, per a formar-ne altres de més reduïts i independents; l'augment de la seua superfície per agregació d'altres de limítrofs del mateix edifici o la disminució per segregació d'alguna part; la construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici, incloent-hi el tancament de les terrasses i la modificació de l'envolvent per a millorar l'eficiència energètica, o de les coses comunes, quan hi concórreguen els requisits a què al·ludeix l'article 17.6 del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

En estos supòsits, haurà de constar el consentiment dels titulars afectats i correspondrà a la junta de propietaris, de comú acord amb aquells i per majoria de tres quintes parts del total dels propietaris, la determinació de la indemnització per danys i perjuís que corresponga. La fixació de les noves quotes de participació, així com la determinació de la naturalesa de les obres que es faran, en cas de discrepància, requeriran l'adopció de l'acord oportú de la junta de propietaris, per idèntica majoria. Respecte d'això també podran sol·licitar els interessats arbitratge o dictamen tècnic en els termes establits en la llei.»

Cinc. L'article 17 queda redactat de la manera següent:

«Els acords de la junta de propietaris se subjectaran a les regles següents:

1. La instal·lació de les infraestructures comunes per a l'accés als servicis de telecomunicació regulats en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als servicis de telecomunicació, o l'adaptació dels existents, així com la instal·lació de sistemes comuns o privatis, d'aprofitament d'energies renovables, o bé de les infraestructures necessàries per

a accedir a nous subministraments energètics col·lectius, podrà ser acordada, a petició de qualsevol propietari, per un terç dels integrants de la comunitat que representen, al seu torn, un terç de les quotes de participació.

La comunitat no podrà fer repercutir el cost de la instal·lació o adaptació de les esmentades infraestructures comunes, ni els derivats de la conservació i el manteniment posterior, sobre aquells propietaris que no hagen votat expressament en la junta a favor de l'acord. No obstant això, si amb posterioritat sol·liciten l'accés als serveis de telecomunicacions o als subministraments energètics, i això requerix aprofitar les noves infraestructures o les adaptacions fetes en les preexistents, se'ls hi podrà autoritzar sempre que abonem l'import que els hauria correspost, degudament actualitzat aplicant el corresponent interès legal.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior respecte als gastos de conservació i manteniment, la nova infraestructura instal·lada tindrà la consideració, als efectes que estableix esta llei, d'element comú.

2. Sense perjudi del que estableix l'article 10.1.b), la realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguen com a finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificulten l'accés o la mobilitat de persones amb discapacitat i, en tot cas, l'establiment dels serveis d'ascensor, inclús quan impliquen la modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requeriran el vot favorable de la majoria dels propietaris, que, al seu torn, representen la majoria de les quotes de participació.

Quan s'adopten vàlidament acords per a la realització d'obres d'accessibilitat, la comunitat quedarà obligada al pagament dels gastos, encara que l'import repercutit anualment excedisca les dotze mensualitats ordinàries de gastos comuns.

3. L'establiment o la supressió dels serveis de porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, suposen o no modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requeriran el vot favorable de les tres quintes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representen les tres quintes parts de les quotes de participació.

Idèntic règim s'aplicarà a l'arrendament d'elements comuns que no tinguen assignat un ús específic en l'immoble i l'establiment o la supressió d'equips o de sistemes no arreplegats en l'apartat 1 que tinguen com a finalitat millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'immoble. En este últim cas, els acords vàlidament adoptats d'acord amb esta norma obliguen tots els propietaris. No obstant això, si els equips o sistemes tenen un aprofitament privatiu, per a l'adopció de l'acord bastarà el vot favorable d'un terç dels integrants de la comunitat que representen, al seu torn, un terç de les quotes de participació, i en este cas s'aplicarà el sistema de repercussió de costos establert en l'apartat esmentat.

4. Cap propietari podrà exigir noves instal·lacions, serveis o millores no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, segons la seua naturalesa i característiques.

No obstant això, quan pel vot favorable de les tres quintes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representen les tres quintes parts de les quotes de participació, s'adopten vàlidament acords per a fer innovacions, noves instal·lacions, serveis o millores no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, no exigibles i la quota d'instal·lació dels quals excedisca l'import de tres mensualitats ordinàries de gastos comuns, el dissident no hi estarà obligat ni es modificarà la seua quota, inclús en cas que no se'l pugua privar de la millora o avantatge. Si el dissident desitja, en qualsevol moment, participar dels avantatges de la innovació, haurà d'abonar la seua quota en els gastos de realització i manteniment degudament actualitzats per mitjà de l'aplicació del corresponent interès legal.

No es podran realitzar innovacions que facen inservible alguna part de l'edifici per a l'ús i gaudi d'un propietari si no consta el seu consentiment exprés.

5. La instal·lació d'un punt de recàrrega de vehicles elèctrics per a ús privat en l'aparcament de l'edifici, sempre que este s'ubique en una plaça individual de garatge, només requerirà la comunicació prèvia a la comunitat. El cost de la instal·lació i el consum d'electricitat corresponent seran assumits íntegrament pels interessats directes.

6. Els acords no regulats expressament en este article que impliquen l'aprovació o la modificació de les regles contingudes en el títol constituïu de la propietat horitzontal o en els estatuts de la comunitat requeriran, perquè siguen vàlids, la unanimitat del total dels propietaris que, al seu torn, representen el total de les quotes de participació.

7. Per a la validesa dels altres acords bastarà el vot de la majoria del total dels propietaris que, al seu torn, representen la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, seran vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que esta represente, al seu torn, més de la mitat del valor de les quotes dels presents.

Quan no es puga aconseguir la majoria pels procediments establits en els apartats anteriors, el jutge, a instància de part deduïda en el mes següent a la data de la segona junta, i oïnt en compareixença els contradictors prèviament citats, resoldrà en equitat el que siga procedent en un termini de vint dies comptats des de la petició, i es pronunciarà sobre el pagament de costes.

8. Excepte en els supòsits expressament previstos en els quals no es puga fer repercutir el cost dels servicis a aquells propietaris que no hagen votat expressament en la junta a favor de l'acord, o en els casos en què la modificació o la reforma es faça per a aprofitament privatiu, es computaran com a vots favorables els d'aquells propietaris absents de la junta, degudament citats, que, una vegada informats de l'acord adoptat pels presents, d'acord amb el procediment establert en l'article 9, no manifesten la seua discrepància per mitjà de comunicació a qui exercisca les funcions de secretari de la comunitat en el termini de 30 dies naturals per qualsevol mitjà que permeta tindre constància de la recepció.

9. Els acords vàlidament adoptats d'acord amb el que disposa este article obliguen tots els propietaris.

10. En cas de discrepància sobre la naturalesa de les obres que calga dur a terme, la junta de propietaris resoldrà el que corresponga. També podran els interessats sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic en els termes establits en la llei.

11. Les derrames per al pagament de millores fetes o per fer en l'immoble seran a càrrec de qui siga propietari en el moment de l'exigibilitat de les quantitats afectes al pagament de les millores.»

Sis L'apartat 2 de la disposició addicional queda redactat en els termes següents:

«2. La dotació del fons de reserva no podrà ser inferior, en cap moment de l'exercici pressupostari, al mínim legal establert.

Les quantitats detretes del fons durant l'exercici pressupostari per a atendre els gastos de les obres o actuacions incloses en l'article 10 es computaran com a part integrant d'aquell als efectes del càlcul de la seua quantia mínima.

A l'inici de l'exercici pressupostari següent s'efectuaran les aportacions necessàries per a cobrir les quantitats detretes del fons de reserva, d'acord amb el que s'ha dit en el paràgraf anterior.»

Disposició final segona. *Modificació de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària.*

Es modifica l'apartat 1 de la disposició addicional sèptima de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària, que queda redactat en els termes següents:

«1. Continuaran subsistents les autoritzacions i concessions d'expedidores de règim especial, atorgades a l'empara de la normativa anterior o duanera, així com les atorgades a establiments autoritzats per a la venda de labors de tabac lliure d'impostos existents en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei, encara que perden amb posterioritat este caràcter. Així mateix, es podran concedir noves autoritzacions per a la venda de labors de tabac, en el règim fiscal que corresponga, a establiments que puguen ser d'este tipus, preexistents o no, que no disposen de les autoritzacions oportunes a l'entrada en vigor d'esta llei. El Govern, a proposta del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, desenrotllarà l'esmentat règim i, si és el cas, hi introduirà les modificacions que siguen necessàries.»

Disposició final tercera. *Modificació de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.*

Es modifiquen els articles 2 i 3 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

U. L'apartat 2 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«2. Tindran la consideració d'edificació, als efectes del que disposa esta llei, i requeriran un projecte segons el que estableix l'article 4, les obres següents:

a) Obres d'edificació de nova construcció, excepte aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguen, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es duguen a terme en una sola planta.

b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre que alteren la seua configuració arquitectònica, considerant com a això les que tinguen caràcter d'intervenció total o les parcials que produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural, o tinguen com a objecte canviar els usos característics de l'edifici.

c) Obres que tinguen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada a través de norma legal o de document urbanístic, i aquelles altres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.»

Dos. El paràgraf primer de l'apartat 1 de l'article 3 queda redactat de la manera següent:

«Article 3. *Requisits bàsics de l'edificació.*

1. A fi de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, s'establixen els següents requisits bàsics de l'edificació, que s'hauran de satisfer, de la manera que reglamentàriament s'establisca, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seues instal·lacions, així com en les intervencions que es realitzen en els edificis existents:»

Tres. El paràgraf primer de l'apartat 2 de l'article 3 queda redactat de la manera següent:

«2. El Codi tècnic de l'edificació és el marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat dels edificis de nova construcció i de les seues instal·lacions, així com de les intervencions que es realitzen en els edificis existents, d'acord amb el que preveuen les lletres b) i c) de l'article 2.2, de manera que permeta el compliment dels anteriors requisits bàsics.»

Disposició final quarta. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.*

Es modifiquen els articles 552 i 695 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.

U. El paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 552 queda redactat com segueix:

«Quan el tribunal observe que alguna de les clàusules incloses en un títol executiu dels esmentats en l'article 557.1 pugua ser qualificada com a abusiva, donarà audiència per quinze dies a les parts. Oïdes estes, acordarà allò que corresponga en el termini de cinc dies hàbils, d'acord amb el que preveu l'article 561.1.3a.»

Dos. L'apartat 2 de l'article 695 queda redactat de la manera següent:

«2. Formulada l'oposició a què es referix l'apartat anterior, el secretari judicial suspendrà l'execució i convocarà les parts a una compareixença davant del tribunal que haja dictat l'orde general d'execució, per a la qual cosa hauran d'haver passat quinze dies des de la citació. En la compareixença el tribunal oirà les parts, admetrà els documents que es presenten i acordarà en forma d'interlocutòria el que estime procedent dins del segon dia.»

Disposició final cinquena. *Modificació de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de Seguretat Aèria.*

Es modifiquen els articles 37 i 50 de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de Seguretat Aèria, en els termes següents:

U. L'apartat 3 de l'article 37 queda redactat en els termes següents:

«3. Les companyies aèries amb llicència espanyola hauran de disposar d'un pla d'assistència a les víctimes i als seus familiars en cas d'accident aeri d'aviació civil en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Reglament (UE) núm. 996/2010, del Parlament Europeu i del Consell, de 20 d'octubre de 2010, sobre investigació i prevenció d'accidents i incidents en l'aviació civil i pel qual es deroga la Directiva 94/56/CE, i executar-lo en cas d'accident. Reglamentàriament s'establiran les obligacions mínimes de les companyies aèries en l'assistència a les víctimes i als seus familiars, incloent-hi aquelles que tinguen contingut econòmic i, en atenció a elles, el contingut mínim d'este pla. En particular, este desplegament atindrà la política i les orientacions dels documents de l'Organització Internacional d'Aviació Civil en esta matèria.

Este pla d'assistència serà auditat per l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, amb un informe previ preceptiu del Ministeri de l'Interior.»

Dos. La regla 7a de l'apartat 3 de l'article 50 queda redactada en els termes següents:

«7a. L'incompliment de l'obligació de disposar d'un pla d'assistència a les víctimes i familiars d'accident aeri amb el contingut mínim establert reglamentàriament, així com que la companyia aèria no l'execute o l'execute deficientment en cas de produir-se l'accident.»

Disposició final sexta. *Modificació de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.*

Es modifiquen l'article 137 i la disposició adicional deu de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en els termes següents:

U. L'apartat 6 de l'article 137 queda redactat de la manera següent:

«6. La participació en procediments d'adjudicació d'immobles requerirà la constitució d'una garantia d'un 5 per 100 del valor de taxació dels béns. En casos especials, ateses les característiques de l'immoble i la forma o circumstàncies de l'alienació, l'òrgan competent per a la tramitació de l'expedient podrà elevar l'import de la garantia fins a un 10 per 100 del valor de taxació.

La garantia es podrà constituir en qualsevol modalitat prevista en la legislació de contractes del sector públic i es depositarà en la Caixa General de Dipòsits o en les seues sucursals de les delegacions d'Economia i Hisenda. En cas que així es preveja en els plecs, la garantia també es podrà constituir per mitjà d'un xec conformat o xec bancari, en la forma i el lloc que indique l'òrgan competent per a tramitar l'expedient.

Quan així es preveja en el plec, l'acreditació de la constitució de la garantia es podrà fer per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics.

La garantia constituïda en efectiu o en xec conformat o bancari per l'adjudicatari s'aplicarà al pagament del preu de venda.»

Dos. La disposició adicional deu quedar redactada com següent:

«Disposició adicional deu. *Règim jurídic de la Societat Estatal de Gestió Immobiliària de Patrimoni, Societat Anònima.*

1. La Societat Estatal de Gestió Immobiliària de Patrimoni, Societat Anònima (SEGIPSA), el capital social de la qual haurà de ser íntegrament de titularitat pública, tindrà la consideració de mitjà propi instrumental i servei tècnic de l'Administració General de l'Estat i dels poders adjudicadors que en depenguen, per a la realització de qualssevol treballs o serveis que li siguen encomanats relatius a la gestió, administració, explotació, manteniment i conservació, vigilància, investigació, inventari, regularització, millora i optimització, valoració, taxació, adquisició i alienació i realització d'altres negocis jurídics de naturalesa patrimonial sobre qualssevol béns i drets integrants o susceptibles d'integració en el patrimoni de l'Estat o en uns altres patrimonis públics, així com per a la construcció i reforma d'immobles patrimonials o d'ús administratiu.

2. En virtut del dit caràcter, SEGIPSA estarà obligada a dur a terme els treballs, serveis, estudis, projectes, assistències tècniques, obres i altres actuacions que li encomanen directament l'Administració General de l'Estat i els poders adjudicadors que en depenguen, en la forma establida en esta disposició. L'actuació de SEGIPSA no podrà suposar l'exercici de potestats administratives.

3. La comanda o l'encàrrec, que pel que fa a l'atorgament i l'execució es regirà exclusivament pel que estableix esta disposició, establirà la forma, els termes i les condicions de realització dels treballs, que seran efectuats per SEGIPSA amb llibertat de pactes i subjecció al dret privat. Es podrà preveure en la comanda que SEGIPSA actue en nom i per compte de qui li efectue l'encàrrec, que, en tot moment, podrà supervisar la correcta realització de l'objecte de la comanda. Quan tinga com a objecte l'alienació de béns, la comanda determinarà la forma d'adjudicació del contracte i podrà permetre l'adjudicació directa en els casos que preveu esta llei. En cas que l'atorgament corresponga a un òrgan o entitat que no siga el ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, requerirà un informe previ favorable del director general del Patrimoni de l'Estat.

4. L'import que calga pagar pels treballs, serveis, estudis, projectes i altres actuacions dutes a terme per mitjà de SEGIPSA es determinarà aplicant a les unitats executades les tarifes que hagen sigut aprovades per resolució del subsecretari d'Hisenda i Administracions Públiques, a proposta de la Direcció General del Patrimoni de l'Estat. Les tarifes es calcularan de manera que representen els costos reals de realització. La compensació que siga procedent en els casos en què no hi haja tarifa s'establirà, així mateix, per resolució del subsecretari d'Hisenda i Administracions Públiques.

5. Respecte de les matèries assenyalades en l'apartat 1 d'esta disposició addicional, SEGIPSA no podrà participar en els procediments per a l'adjudicació de contractes convocats per l'Administració General de l'Estat i poders adjudicadors que en depenguen de les quals siga mitjà propi. No obstant això, quan no hi concórrega cap licitador, es podrà encarregar a SEGIPSA l'activitat objecte de licitació pública.

6. L'execució per mitjà de comanda de les activitats a què es referix l'apartat 1 d'esta disposició serà realitzada per SEGIPSA bé per mitjà de la utilització dels seus mitjans personals i tècnics, bé adjudicant els contractes d'obres, subministraments i servicis que siguen necessaris per a proporcionar eficaçment les prestacions que li han sigut encomanades, i en este cas, caldrà recórrer a la contractació externa, sense més limitacions que les que deriven de la subjecció d'estos contractes al que preveu esta disposició addicional i els articles 189 a 191 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Serán susceptibles de recurs especial en matèria de contractació, previ a la interposició del contenciós administratiu, els actes relacionats en l'apartat 2 de l'article 40 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, quan es referisquen a algun dels tipus de contractes indicats en l'apartat 1 del mateix article.

7. El que estableixen els apartats anteriors serà també aplicable al Ministeri d'Ocupació i Seguretat Social respecte del patrimoni sindical acumulat i a les entitats gestores i servicis comuns de la Seguretat Social.

8. El ministre d'Hisenda i Administracions Públiques podrà acordar la delimitació d'àmbits de gestió integral referits a béns i drets del patrimoni de l'Estat que s'hagen d'executar a través de SEGIPSA, que podrà comprendre la realització de qualssevol actuacions previstes en esta llei. Estes actuacions li seran encomanades seguint el procediment previst en els apartats anteriors.

9. Igualment, SEGIPSA tindrà la consideració de mitjà propi instrumental i servici tècnic per a la realització dels treballs de formació i manteniment del cadastre immobiliari que corresponen a la Direcció General del Cadastre en virtut del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, la comanda i realització dels quals s'efectuaran d'acord amb el que estableix esta disposició.

10. Per a la realització dels treballs que se li encomanen d'acord amb esta disposició, SEGIPSA podrà demanar de la Direcció General del Cadastre, en els termes que preveu l'article 64 d'esta llei, la informació de què dispose en relació amb els béns o drets objecte de les actuacions que se li hagen encomanat, sense que siga necessari el consentiment dels afectats.

11. Les resolucions per les quals s'aproven les tarifes a les quals es referix l'apartat 4 anterior seran objecte de publicació en el "Boletín Oficial del Estado" quan les tarifes aprovades siguen aplicables a comandes que puguen ser atribuïdes per diferents òrgans, organismes o entitats del sector públic estatal, o quan per la seua rellevància ho estime necessari l'autoritat que aprova les tarifes.»

Disposició final sèptima. *Modificació de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.*

S'afig una nova disposició addicional vint-i-tres a la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, amb la redacció següent:

«Disposició addicional vint-i-tres. *Col·laboració de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària per a la lluita contra el frau fiscal.*

Amb la finalitat de col·laborar amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària en la lluita contra el frau fiscal, s'autoritza la cessió de dades de naturalesa tributària o subvencional per part de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat. Les dades cedides tenen caràcter reservat i només podran ser utilitzades per a l'aplicació efectiva dels tributs o recursos la gestió dels quals tinga encomanada i per a la imposició de les sancions que siguen procedents. La informació haurà de ser subministrada preferentment per mitjà de la utilització de mitjans informàtics o telemàtics i estarà protegida pels mateixos requeriments d'accés i cessió que els exigits en cada un dels sistemes d'origen.»

Disposició final octava. *Modificació de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària.*

Es modifica l'article 47 i s'afig una disposició addicional vint a la Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària, amb la redacció següent:

U. S'afig un apartat 6 a l'article 47 amb la redacció següent:

«6. En el cas de la tramitació anticipada dels expedients de contractació a què es referix l'article 110.2 del text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, i en la tramitació anticipada d'aquells expedients de gasto la normativa reguladora dels quals permeta arribar a la formalització del compromís de gasto, s'hauran de complir els límits i anualitats o imports autoritzats a què es referixen els apartats 2 a 5 d'este article.»

Dos. S'afig una disposició addicional vint amb la redacció següent:

«Disposició addicional vint. *Base de dades sobre operacions comercials.*

La Intervenció General de l'Administració de l'Estat formarà i gestionarà una base de dades amb la informació sobre operacions comercials efectuades per les entitats del sector públic facilitada per l'Agència Estatal d'Administració Tributària, a la qual tindran accés els òrgans de control intern de les comunitats autònomes i corporacions locals de conformitat amb el seu àmbit de competències.»

Disposició final novena. *Modificació de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.*

S'afig una nova lletra l) a l'apartat 1 de l'article 95 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, amb la redacció següent:

«l) La col·laboració amb la Intervenció General de l'Administració de l'Estat en l'exercici de les seues funcions de control de la gestió economicofinancera, el seguiment del dèficit públic, el control de subvencions i ajudes públiques i la lluita contra la morositat en les operacions comercials de les entitats del sector públic.»

Disposició final deu. *Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.*

Es modifica l'article 167 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, que queda redactat en els termes següents:

«Article 167. *Estructura dels estats d'ingressos i gastos.*

1. El Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques establirà, amb caràcter general, l'estructura dels pressupostos de les entitats locals tenint en compte la naturalesa econòmica dels ingressos i dels gastos, les finalitats o els objectius que amb estos últims es proposen aconseguir i d'acord amb els criteris que s'establixen en els apartats següents d'este article.

2. Les entitats locals podran classificar els gastos i ingressos atenent la seua pròpia estructura d'acord amb els seus reglaments o decrets d'organització.

3. Els estats de gastos dels pressupostos generals de les entitats locals aplicaran les classificacions per programes i econòmica d'acord amb els criteris següents:

a) La classificació per programes, que constarà dels nivells següents: el primer, relatiu a l'àrea de gasto; el segon, a la política de gasto; el tercer, als grups de programes, que se subdividiran en programes. Esta classificació es podrà ampliar en més nivells, relatius a subprogrames respectivament.

En tot cas, i amb les peculiaritats que puguen concórrer en l'àmbit de les entitats locals, els nivells d'àrea de gasto i de política de gasto s'ajustaran als establits per a l'Administració de l'Estat.

b) La classificació econòmica presentarà separadament els gastos corrents i els gastos de capital, d'acord amb els criteris següents:

En els crèdits per a gastos corrents s'inclouran els de funcionament dels servicis, els d'interessos i les transferències corrents.

En els crèdits per a gastos de capital, els d'inversions reals, les transferències de capital i les variacions d'actius i passius financers.

c) La classificació econòmica constarà de tres nivells: el primer, relatiu al capítol; el segon, a l'article, i el tercer, al concepte. Esta classificació es podrà ampliar en un o dos nivells, relatius al subconcepte i la partida, respectivament.

En tot cas, els nivells de capítol i article hauran de ser els mateixos que els establits per a l'Administració de l'Estat.

4. L'aplicació pressupostària l'expressió xifrada de la qual constituïx el crèdit pressupostari estarà definida, almenys, per la conjunció de les classificacions per programes i econòmica, a nivell de grup de programa o programa i concepte o subconcepte respectivament.

En cas que l'entitat local opte per utilitzar la classificació orgànica, esta integrarà així mateix l'aplicació pressupostària.

El control comptable dels gastos es farà sobre l'aplicació pressupostària abans definida, i el fiscal sobre el nivell de vinculació determinat d'acord amb el que disposa l'article 172 d'esta llei.

5. El Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques establirà l'estructura de la informació dels pressupostos, de la seua execució i liquidació, a la qual s'hauran d'ajustar totes les entitats locals als efectes del compliment de les seues obligacions de remissió de l'esmentada informació.»

Disposició final onze. *Modificació del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.*

Primer. Es modifiquen els articles 1 i 2 i l'annex III, de la part I, del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, que queden redactats de la manera següent:

U. L'apartat 4 de l'article 1 queda redactat de la manera següent:

«4. Les exigències bàsiques s'han de complir de la manera que reglamentàriament s'establisca en el projecte, la construcció, el manteniment, la

conservació i l'ús dels edificis i les seues instal·lacions, així com en les intervencions en els edificis existents.»

Dos. Els apartats 3 i 4 de l'article 2 queden redactats de la manera següent:

«3. Igualment, el Codi tècnic de l'edificació s'aplicarà també a intervencions en els edificis existents i el seu compliment es justificarà en el projecte o en una memòria subscripta per un tècnic competent, junt amb la sol·licitud de llicència o d'autorització administrativa per a les obres. En el cas que l'exigència de llicència o autorització prèvia siga substituïda per la de declaració responsable o comunicació prèvia, de conformitat amb el que estableix la normativa vigent, s'haurà de manifestar explícitament que s'està en possessió del projecte o memòria justificativa corresponent, segons siga procedent.

Quan l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació no siga urbanística, tècnica o econòmicament viable o, si és el cas, siga incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es podran aplicar, sota el criteri i responsabilitat del projectista o, si és el cas, del tècnic que subscriba la memòria, les solucions que permeten el major grau possible d'adequació efectiva.

La possible inviabilitat o incompatibilitat d'aplicació o les limitacions derivades de raons tècniques, econòmiques o urbanístiques es justificaran en el projecte o en la memòria, segons corresponga, i sota la responsabilitat i el criteri respectiu del projectista o del tècnic competent que subscriba la memòria. En la documentació final de l'obra haurà de quedar constància del nivell de prestació aconseguit i dels condicionants d'ús i manteniment de l'edifici, si n'hi ha, que puguen ser necessaris com a conseqüència del grau final d'adequació efectiva aconseguit i que hagen de ser tinguts en compte pels propietaris i usuaris.

En les intervencions en els edificis existents no es podran reduir les condicions preexistents relacionades amb les exigències bàsiques, quan estes condicions siguen menys exigents que les establides en els documents bàsics del Codi tècnic de l'edificació, llevat que en estos s'establisca un criteri diferent. Les que siguen més exigents, únicament es podran reduir fins als nivells d'exigència que estableixen els documents bàsics.

4. En les intervencions en edificis existents, el projectista haurà d'indicar en la documentació del projecte si la intervenció inclou o no actuacions en l'estructura preexistent; en cas negatiu s'entendrà, que les obres no impliquen el risc de dany mencionat en l'article 17.1.a) de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.»

Tres. L'apartat 6 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«6. En tot canvi d'ús característic d'un edifici existent s'hauran de complir les exigències bàsiques del CTE. Quan un canvi d'ús afecte únicament part d'un edifici o d'un establiment, es compliran les mencionades exigències en els termes en què s'estableix en els documents bàsics del CTE.»

Quatre. Es modifica la definició de «manteniment» i s'afeg la d'«intervencions en els edificis existents» en l'annex III de la part I, amb la redacció següent:

«Manteniment:

Conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per a previndre el deteriorament d'un edifici, o reparacions puntuals que s'hi realitzen, amb l'objecte de mantindre'l en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, complisca els requisits bàsics de l'edificació establits.»

«Intervencions en els edificis existents:

Es consideren intervencions en els edificis existents les següents:

- a) Ampliació: aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es duga a terme per a l'exclusiu manteniment de l'edifici.
- c) Canvi d'ús.»

Segon. Els preceptes modificats en l'apartat primer anterior podran ser objecte de reforma via reglamentària, de conformitat amb la normativa aplicable.

Disposició final dotze. *Modificació del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.*

Es modifiquen els articles 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 i 53, la disposició addicional tercera i la disposició final primera del text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que queden redactats de la manera següent:

U. L'article 2 queda redactat de la manera següent:

«Principi de desenrotllament territorial i urbà sostenible.

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'este recurs d'acord amb l'interès general i segons el principi de desenrotllament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribuïsquen les lleis.

2. En virtut del principi de desenrotllament sostenible, les polítiques a què es referix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, i han de contribuir, en particular, a:

a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna, i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.

b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o inidoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística.

c) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les perturbacions d'ambdós.

d) La prevenció i minimització, tant com siga possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.

3. A més del que disposa l'apartat anterior, els poders públics propiciaran la consecució d'un medi urbà que estiga prou dotat, en el qual s'ocupe el sòl de manera eficient i se'n combinen els usos de manera funcional, garantint, en particular:

a) La mobilitat en cost i temps raonable, sobre la base d'un equilibri adequat entre tots els sistemes de transport que, no obstant això, atorgue preferència al transport públic i col·lectiu i potencie els desplaçaments de vianants i amb bicicleta.

b) L'accessibilitat universal, d'acord amb els requeriments legals mínims, dels edificis d'ús privat i públic, dels espais d'ús públic i dels transports públics.

c) L'ús eficient dels recursos i de l'energia, preferentment de generació pròpia, així com la introducció d'energies renovables.

d) La prevenció i, en tot cas, la minimització en la mesura que es puga, per aplicació de tots els sistemes i procediments legalment previstos, dels impactes negatius dels residus urbans i de la contaminació acústica.

La persecució d'estos fins s'adaptarà a les peculiaritats que resulten del model territorial adoptat en cada cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

4. Els poders públics promouran les condicions perquè els drets i deures dels ciutadans establits en els articles següents siguen reals i efectius, per a la qual cosa adoptaran les mesures d'ordenació territorial i urbanística que siguen procedents per a assegurar un resultat equilibrat, i afavoriran o contindran, segons siga procedent, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servici de l'efectivitat del dret a disfrutar d'una vivenda digna i adequada en els termes que dispose la legislació en la matèria.»

Dos. L'article 5 queda redactat de la manera següent:

«Deures del ciutadà.

Tots els ciutadans tenen el deure de:

a) Respectar i contribuir a preservar el medi ambient i el paisatge natural i s'abstindran de realitzar actuacions que contaminen l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl o que no estiguen permeses per la legislació en la matèria.

b) Complir els requisits i les condicions a què la legislació subjecte les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com emprar-hi en cada moment les millors tècniques disponibles d'acord amb la normativa aplicable, encaminades a eliminar o reduir els efectes negatius assenyalats.

c) Respectar i fer un ús racional i adequat, coincident en tot cas amb les seues característiques, funció i capacitat de servici, dels béns de domini públic i de les infraestructures i els servicis urbans.

d) Respectar i contribuir a preservar el paisatge urbà i el patrimoni arquitectònic i cultural abstenint-se, en tot cas, de realitzar qualsevol acte o desenrotllar qualsevol activitat no permesos.»

Tres. L'article 6 queda redactat de la manera següent:

«Iniciativa pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en les edificatòries.

1. Els particulars, siguen o no propietaris, hauran de contribuir, en els termes establits en les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics, als quals correspondrà, en tot cas, la direcció del procés, tant en els supòsits d'iniciativa pública com privada.

2. En els supòsits d'execució de les actuacions de transformació urbanística i edificatòries per mitjà de procediments d'iniciativa pública podran participar tant els propietaris dels terrenys com els particulars que no ostenten l'esmentada propietat, en les condicions disposades per la legislació aplicable. La dita legislació garantirà que l'exercici de la lliure empresa se subjecte als principis de transparència, publicitat i concurrència.

3. Els convenis o negocis jurídics que el promotor de l'actuació subscriga amb l'administració corresponent no podran establir obligacions o prestacions addicionals més oneroses que les que siguen procedents legalment en perjudi dels propietaris afectats. La clàusula que contravinga estes regles serà nul·la de ple dret.

4. La iniciativa privada la podran exercir, en les condicions disposades per la llei aplicable, els propietaris.

5. Tant els propietaris, en els casos de reconeixement de la iniciativa privada per a la transformació urbanística o l'actuació edificatòria de l'àmbit que es tracte, com els particulars, siguen o no propietaris, en els casos d'iniciativa pública en què

s'haja adjudicat formalment la participació privada, podran redactar i presentar a tramitació els instruments d'ordenació i gestió necessaris, segons la legislació aplicable. A este efecte, amb l'autorització prèvia de l'administració urbanística competent, tindran dret que els faciliten, per part dels organismes públics, tots els elements informatius que necessiten per a redactar-los, i a efectuar en finques particulars les ocupacions necessàries per a la redacció de l'instrument d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa.»

Quatre. L'article 8 queda redactat de la manera següent:

«Contingut del dret de propietat del sòl: facultats.

1. El dret de propietat del sòl comprén les facultats d'ús, gaudi i explotació d'este d'acord amb l'estat, classificació, característiques objectives i destinació que tinga en cada moment, d'acord amb la legislació en matèria d'ordenació territorial i urbanística aplicable per raó de les característiques i situació del bé.

Comprén, així mateix, la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringisca el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre estes establert en l'article 17.

2. En el sòl en situació rural a què es referix l'article 12.2.a), les facultats del dret de propietat inclouen les d'usar els terrenys de conformitat amb la seua naturalesa, i de gaudir-ne i disposar-ne, i s'ha de dedicar, dins dels límits que estableixen les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguen objecte de protecció per la legislació aplicable, quedarà sempre sotmesa a la preservació dels dits valors, i comprendrà únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació autoritze expressament.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions previstes en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es podran legitimar actes i usos específics que siguen d'interés públic o social, que contribuïsquen a l'ordenació i al desenrotllament rurals, o que s'hagen d'emplaçar en el medi rural.

3. En el sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegen o permeten el pas a la situació de sòl urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen les següents:

a) El dret de consulta a les administracions competents, sobre els criteris i previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i projectes sectorials i de les obres que hauran de dur a terme per a assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de servicis i, si és el cas, les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística fixarà el termini màxim de resposta de la consulta, que no podrà excedir els tres mesos, llevat que una norma amb rang de llei n'establisca un de més llarg, així com els efectes que deriven d'esta. En tot cas, l'alteració dels criteris i les previsions facilitats en la resposta, dins del termini en què esta produïska efectes, podrà donar dret a la indemnització dels gastos en què s'haja incorregut per l'elaboració de projectes necessaris que siguen inútils, en els termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

b) El dret d'elaborar i presentar l'instrument d'ordenació que corresponga, quan l'Administració no s'haja reservat la iniciativa pública de l'ordenació i execució.

c) El dret a participar en l'execució de les actuacions d'urbanització a què es referix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 14, en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seua aportació.

Per a exercir esta facultat, o per a ratificar-s'hi, si l'ha exercida abans, el propietari disposarà del termini que fixe la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no podrà ser inferior a un mes ni comptar-se des d'un moment anterior a aquell en què puga conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seua distribució entre els afectats.

d) La realització d'usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzen per no estar expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística o la sectorial i siguen compatibles amb l'ordenació urbanística. Estos usos i obres hauran de cessar i, en tot cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acorde l'administració urbanística.

L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, sota les indicades condicions expressament acceptades pels seus destinataris, quedarà supeditada a la seua constància en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es referix este apartat, o de les construccions provisionals que s'hi alcen, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzaran automàticament amb l'orde de l'administració urbanística que acorde la demolició o desallotjament per a executar els projectes d'urbanització. En estos supòsits no existirà dret de realotjament ni de retorn.

e) El dret d'usar els terrenys de conformitat amb el que preveu l'apartat 2, i de gaudir-ne i disposar-ne, sempre que l'exercici d'estes facultats siga compatible amb la previsió ja continguda en l'instrument d'ordenació territorial i urbanística en relació amb el seu pas a la situació de sòl urbanitzat.

4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, només es podrà alterar la delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos en la Xarxa Natura 2000, reduint la seua superfície total o excloent terrenys d'estos, quan així ho justifiquen els canvis provocats en estos per la seua evolució natural, científicament demostrada. L'alteració s'haurà de sotmetre a informació pública, que en el cas de la Xarxa Natura 2000 es farà de manera prèvia a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i l'acceptació per esta de la descatalogació.

5. En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen, a més de les establides en les lletres a), b) i d) de l'apartat 3, si és el cas, les següents:

a) Completar la urbanització dels terrenys perquè complisquen els requisits i les condicions establits per a la seua edificació. Este dret es podrà exercitar individualment o, quan els terrenys estiguen subjectes a una actuació de caràcter conjunt, amb els propietaris de l'àmbit, en la manera que dispose la legislació aplicable.

b) Edificar sobre unitat apta per a això en els terminis establits per a fer-ho en la normativa aplicable i realitzar les actuacions necessàries per a mantindre l'edificació, en tot moment, en un bon estat de conservació.

c) Participar en l'execució d'actuacions de transformació urbanística en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues, quan siga procedent, o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a esta, incloent-hi les ajudes públiques i tots els que permeten generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

6. Les facultats mencionades en els apartats anteriors arriben a la volada i al subsòl fins on determinen els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requerisca la protecció del domini públic.»

Cinc. L'article 9 queda redactat de la manera següent:

«Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues.

1. El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprén, amb caràcter general, siga quina siga la situació en què es troben, els deures de dedicar-los a usos que siguen compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i conservar-los en les condicions legals per a servir de suport al dit ús, i en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat universal i ornament legalment exigibles, així com fer obres addicionals per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on arribe el deure legal de conservació. Este deure, que constituirà el límit de les obres que s'hagen d'executar a costa dels propietaris quan l'Administració les ordene per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat o sostenibilitat del medi urbà, s'establix en la mitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, realitzat amb les condicions necessàries perquè la seua ocupació siga autoritzable o, si és el cas, quede en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li siga propi. Quan se supere el dit límit, aniran amb càrrec als fons d'aquella administració les obres que el sobrepassen per a obtindre millores d'interés general.

En el sòl que siga rural als efectes d'esta llei, o estiga vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa costejar i executar les obres necessàries per a mantindre els terrenys i la seua massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, així com danys o perjudis a tercers o a l'interés general, incloent-hi els mediambientals; garantir la seguretat o salut públiques; previndre la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si és el cas, recuperar-los d'estes en els termes disposats per la seua legislació específica, i assegurar l'establiment i el funcionament dels servicis derivats dels usos i les activitats que es duen a terme en el sòl. El compliment d'este deure no eximirà de les normes addicionals de protecció que establisca la legislació aplicable.

En particular, quan es tracte d'edificacions, el deure legal de conservació comprendrà, a més, la realització dels treballs i les obres necessàries per a satisfer, amb caràcter general, els requisits bàsics de l'edificació establits en l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per a adaptar-les i actualitzar les seues instal·lacions a les normes legals que els siguen explícitament exigibles en cada moment. Les obres addicionals per a la millora de la qualitat i sostenibilitat a què fa referència el paràgraf primer d'este apartat podran consistir en l'adequació parcial o completa a totes o a algunes de les exigències bàsiques establides en el Codi tècnic de l'edificació, i l'Administració, de manera motivada, haurà de fixar el nivell de qualitat que s'haja d'aconseguir per a cada una d'estes.

2. L'administració competent podrà imposar en qualsevol moment la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb el que disposen la legislació estatal i l'autonòmica aplicables. L'acte ferm d'aprovació de l'orde administrativa d'execució que corresponga determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble, al compliment de l'obligació del deure de conservació. La dita afecció real es farà constar, per mitjà d'una nota marginal, en el Registre de la Propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

D'acord amb el que disposa la normativa aplicable, en els casos d'inexecució injustificada de les obres ordenades, dins del termini conferit a este efecte, es procedirà a la seua realització subsidiària per l'administració pública competent o a l'aplicació de qualsevol altres fórmules de reacció administrativa a elecció d'esta.

En estos supòsits, el límit màxim del deure de conservació es podrà elevar, si així ho disposa la legislació autonòmica, fins al 75% del cost de reposició de la construcció o l'edifici corresponent. Quan el propietari incomplisca el que haja acordat l'Administració, una vegada dictada una resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'administració actuant remetrà al Registre de la Propietat la certificació de l'acte o actes corresponents perquè hi conste en nota al marge de l'última inscripció de domini.

3. Quan el sòl en situació rural no estiga sotmés al règim d'una actuació d'urbanització, el propietari tindrà, a més del que preveu l'apartat primer, el deure de satisfer les prestacions patrimonials que establisca, si és el cas, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, per a legitimar els usos privats del sòl no vinculats a la seua explotació primària, així com el de costejar i, si és el cas, executar les infraestructures de connexió de les instal·lacions i construccions autoritzables, amb les xarxes generals de servicis i entregar-les a l'administració competent per a la seua incorporació al domini públic, quan hagen de formar part d'este.

En este sòl queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, sense que es puguen efectuar divisions, segregacions o fraccionaments de qualsevol tipus en contra del que disposa la legislació agrària, forestal o de naturalesa semblant.

4. Quan el sòl en situació rural estiga sotmés al règim d'una actuació de transformació urbanística, el propietari haurà d'assumir com a càrrega real la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres, si és el cas, al responsable d'executar l'actuació, en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

5. En el sòl en situació d'urbanitzat, el deure d'ús suposa el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i les condicions establits per a la seua edificació. Quan l'Administració impose la realització d'actuacions de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes, el propietari tindrà el deure de participar en la seua execució en el règim de distribució de beneficis i càrregues que corresponga, en els termes establits en l'article 8.5.c).

6. En tot sòl en situació d'urbanitzat en què així ho prevegen l'ordenació urbanística i les condicions que esta haja establert, el propietari tindrà el deure d'edificar en els terminis establits en la normativa aplicable.

7. Tot acte d'edificació requerirà l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que siga preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, i la seua denegació ha de ser motivada. En cap cas es podran entendre adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguen l'ordenació territorial o urbanística.

8. Amb independència del que establix l'apartat anterior, seran expressos, amb silenci administratiu negatiu, els actes que autoritzen:

a) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.

b) Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta.

c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions semblants, ja siguen provisionals o permanents.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan esta tala es derive de la legislació de protecció del domini públic.

9. Quan la legislació d'ordenació territorial i urbanística aplicable subjecte la primera ocupació o utilització de les edificacions a un règim de comunicació prèvia o de declaració responsable, i dels esmentats procediments no resulte que

l'edificació complix els requisits necessaris per a la destinació a l'ús previst, l'Administració a la qual es realitze la comunicació haurà d'adoptar les mesures necessàries per al cessament de l'ocupació o utilització comunicada. Si no adopta estes mesures en el termini de sis mesos, serà responsable dels perjudicats que es puguen ocasionar a tercers de bona fe per l'omissió d'estes mesures. L'Administració podrà fer repercutir l'import d'estos perjudicats en el subjecte obligat a la presentació de la comunicació prèvia o declaració responsable.

Tant la pràctica de la comunicació prèvia a l'administració competent com les mesures de restabliment de la legalitat urbanística que aquella puga adoptar en relació amb l'acte comunicat, s'hauran de fer constar en el Registre de la Propietat, en els termes que estableixen la legislació hipotecària i esta llei.»

Sis. La lletra b) de l'apartat 1 de l'article 10 queda redactada de la manera següent:

«Criteris bàsics d'utilització del sòl.

b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a vivenda subjecta a un règim de protecció pública que, almenys, permeta establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a la vivenda, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

Esta reserva serà determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb esta, pels instruments d'ordenació, garantirà una distribució de la seua localització respectuosa amb el principi de cohesió social i comprendrà, com a mínim, els terrenys necessaris per a realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que haja de ser inclòs en actuacions de nova urbanització i el 10 per cent en el sòl urbanitzat que s'haja de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

No obstant això, la mencionada legislació podrà també fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracte d'actuacions de nova urbanització, es garantisca en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seua localització respectuosa amb el principi de cohesió social.»

Set. Es modifica l'apartat 3 i s'addiciona un apartat 4 a l'article 12, amb el text següent:

«Situacions bàsiques de sòl.

3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població de què forme part, complisca alguna de les condicions següents:

a) Haver sigut urbanitzat en execució de l'instrument d'ordenació corresponent.

b) Tindre instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els servicis necessaris, per mitjà de la seua connexió en xarxa, per a satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb estos sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl siga limítrof amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, que es considere com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a esta que determine la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

4. També es troba en la situació de sòl urbanitzat l'inclòs en els nuclis rurals tradicionals legalment assentats en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribuïska la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb esta, compten amb les dotacions, infraestructures i servicis requerits a este efecte.»

Huit. L'article 14 queda redactat de la manera següent:

«Actuacions de transformació urbanística i actuacions edificatòries.

1. Als efectes d'esta llei, es consideren actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització que inclouen:

1) Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per a crear, junt amb les infraestructures i dotacions públiques corresponents, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels servicis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

2) Les que tinguen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes que estableix el paràgraf anterior.

b) Les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguen per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per a reajustar la seua proporció amb la major edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requerisquen la reforma o renovació de la urbanització d'este.

2. Sempre que no concórreguen les condicions establides en l'apartat anterior, i només als efectes del que disposa esta llei, es consideren actuacions edificatòries, inclús quan requerisquen obres complementàries d'urbanització:

a) Les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent.

b) Les de rehabilitació edificatòria; es consideren com a tals la realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció en els edificis existents, les seues instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3. A les actuacions sobre nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural se'ls aplicarà el que disposen els apartats anteriors, de conformitat amb la naturalesa que els atribuïska la seua pròpia legislació, en atenció a les seues peculiaritats específiques.

4. Només als efectes del que disposa esta llei, les actuacions d'urbanització es consideren iniciades en el moment en què, una vegada aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requerisca la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per a legitimar les obres d'urbanització, comence l'execució material d'estes. La iniciació es presumirà quan existisca una acta administrativa o notarial que done fe del començament de les obres. La caducitat de qualsevol dels instruments mencionats restitueix el sòl, als efectes d'esta llei, a la situació en què es trobava a l'inici de l'actuació.

La terminació de les actuacions d'urbanització es produirà quan concloguen les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, una vegada s'hagen complit els deures i s'hagen alçat les càrregues corresponents. La terminació es presumirà a la recepció de les obres per l'Administració o, a falta d'això, a la finalització del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seua sol·licitud acompanyada amb la certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.»

Nou. L'apartat 4 de l'article 15 queda redactat de la manera següent:

«4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització i de les actuacions de dotació haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels servicis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.»

Deu. L'article 16 queda redactat de la manera següent:

«Deures vinculats a la promoció de les actuacions de transformació urbanística i a les actuacions edificatòries.

1. Les actuacions d'urbanització a què es referix l'article 14.1.a) comporten els deures legals següents:

a) Entregar a l'administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i les restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a esta per a obtindre'l.

En estos sòls s'inclourà, quan hagen de formar part d'actuacions d'urbanització l'ús predominant del qual siga el residencial, els que l'instrument d'ordenació adscriba a la dotació pública de vivendes sotmeses a algun règim de protecció, amb destinació exclusiva al lloguer, tant en els supòsits en què ho determine la legislació aplicable com quan de la memòria de l'instrument corresponent es derive la necessitat de comptar amb este tipus de vivendes de naturalesa rotatòria, i la finalitat de les quals siga atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats d'accés a la vivenda.

b) Entregar a l'administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què esta s'incloga, que fixe la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

Amb caràcter general, el percentatge a què es referix el paràgraf anterior no podrà ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà permetre excepcionalment reduir o incrementar este percentatge de manera proporcionada i motivada, fins a aconseguir un màxim del 20 per cent en el cas del seu increment, per a les actuacions o els àmbits en què el valor de les parcel·les resultants siga sensiblement inferior o superior, respectivament, a la mitjana en els restants de la seua mateixa categoria de sòl.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà determinar els casos i condicions en què es puga substituir l'entrega del sòl per altres formes de compliment del deure, excepte quan es puga complir amb sòl destinat a vivenda sotmesa a algun règim de protecció públic en virtut de la reserva a què es referix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 10.

c) Costejar i, si és el cas, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de servicis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que esta demande per la seua dimensió i característiques específiques, sense perjuí del dret a reintegrar-se dels gastos d'instal·lació de les xarxes de servicis amb càrrec a les seues empreses prestadores, en els termes que s'estipulen en els convenis que a este efecte se subscriuen, i que hauran de ser aprovats per l'administració actuant. En defecte d'acord, la dita administració decidirà el que corresponga.

Entre les obres i infraestructures a què es referix el paràgraf anterior, es consideraran incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requerisquen d'acord amb la seua legislació reguladora, i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà incloure, així mateix, les infraestructures de transport públic que es requerisquen per a una mobilitat sostenible.

d) Entregar a l'administració competent, junt amb el sòl corresponent, les obres i les infraestructures a què es referix la lletra anterior, que hagen de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i servicis, així com també les dites instal·lacions quan estiguen destinades a la prestació de servicis de titularitat pública.

e) Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que calga desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constituïsquen la seua residència habitual, així com el retorn quan hi tinguen dret, en els termes establits en la legislació vigent.

f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagen de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no es puguen conservar.

2. Quan es tracte de les actuacions de dotació a què es referix l'article 14.1.b), els deures anteriors s'exigiran amb les excepcions següents:

a) El deure d'entregar a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què esta s'incloga, que fixe la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, es determinarà atenent només l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si és el cas, resulte de la modificació de l'instrument d'ordenació. Este deure es podrà complir per mitjà de la substitució de l'entrega de sòl pel seu valor en metàl·lic, amb la finalitat de costejar la part de finançament públic que puga estar prevista en la mateixa actuació, o integrar-se en el patrimoni públic de sòl, amb destinació preferent a actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.

b) El deure d'entregar a l'administració competent el sòl per a dotacions públiques relacionat amb el reajustament de la seua proporció, es podrà substituir, en cas d'impossibilitat física de materialitzar-ho en l'àmbit corresponent, per l'entrega de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari, situat dins d'este, tal com preveu l'article 17.4, o per altres formes de compliment del deure en els casos i condicions en què així ho preveja la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

3. En relació amb les actuacions edificatòries seran exigibles, de conformitat amb la seua naturalesa i abast, els deures mencionats en les lletres e) i f) de l'apartat 1 d'este article, així com el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i condicions establits per a la seua edificació.

4. Amb independència del que establixen els apartats anteriors, amb caràcter excepcional i sempre que es justifique adequadament que no és possible cap altra solució tècnicament o econòmicament viable, els instruments d'ordenació urbanística podran eximir, del compliment dels deures de noves entregues de sòl que els corresponguen, actuacions sobre zones amb un alt grau de degradació i inexistència material de sòls disponibles en el seu entorn immediat. La mateixa regla es podrà aplicar als augments de la densitat o edificabilitat que siguen necessaris per a substituir la infravivenda per una vivenda que reunisca els requisits legalment exigibles, amb destinació al real·lotjament i el retorn que exigisca l'actuació corresponent.

5. Les actuacions sobre nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural comportaran els deures legals establits en els números anteriors, d'acord amb les característiques que els atribuïska la seua legislació.

6. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a estes estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures dels apartats anteriors. Estos deures es presumixen complits amb la recepció per l'administració competent de les obres d'urbanització o de rehabilitació i regeneració o renovació urbanes corresponents, o a falta d'això, a la finalització del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seua sol·licitud acompanyada amb la certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudi de les obligacions que es puguen derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.»

Onze. Els apartats 3, 4 i 6 de l'article 17 queden redactats de la manera següent:

«3. La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal o de complex immobiliari autoritza a considerar la seua superfície total com una sola parcel·la, sempre que dins del perímetre d'esta no quede cap superfície que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística aplicable, haja de tindre la condició de domini públic, ser d'ús públic o servir de suport a les obres d'urbanització o es puga computar als efectes del compliment del deure legal a què es referix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article anterior.

El complex immobiliari es podrà constituir sobre una sola finca o sobre diverses, sense necessitat d'agrupació prèvia, sempre que siguen confrontants entre si o únicament es troben separades per sòls que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística, hagen de tindre la condició de domini públic, ser d'ús públic, servir de suport a les obres d'urbanització, o ser computables a l'efecte del compliment del deure d'entregar a l'Administració el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i les restants dotacions públiques incloses en la mateixa actuació o adscrites a esta per a la seua obtenció.

4. Quan els instruments d'ordenació urbanística destinen superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o la volada, a l'edificació o ús privat i al domini públic, es constituirà un complex immobiliari en què aquelles i esta tindran el caràcter de finques especials d'atribució privativa, amb la desafectació prèvia i amb les limitacions i servituds que siguen procedents per a la protecció del domini públic. Estes finques podran estar constituïdes tant per edificacions ja realitzades com per sòls no edificats, sempre que la seua configuració física s'ajuste al sistema parcel·lari previst en l'instrument d'ordenació.

[...]

6. La constitució i modificació del complex immobiliari haurà de ser autoritzada per l'administració competent on s'ubique la finca o finques sobre les quals es constituïska este règim, i serà indispensable per a la seua inscripció que al títol corresponent s'adjunte l'autorització administrativa concedida o el seu testimoni notarial. Esta autorització no caldrà en els supòsits següents:

a) Quan el número i les característiques dels elements privatius resultants del complex immobiliari siguen els que resulten de la llicència d'obres que autoritze la construcció de les edificacions que l'integren.

b) Quan la modificació del complex no provoque un increment del nombre dels seus elements privatius.

Als efectes previstos en este número, es considera complex immobiliari tot règim d'organització unitària de la propietat immobiliària en què es distingisquen elements privatius, subjectes a una titularitat exclusiva, i elements comuns, la titularitat dels quals corresponga, amb caràcter instrumental i per quotes percentuals, als qui, en cada moment, siguen titulars dels elements privatius.»

Dotze. L'article 20 queda redactat de la manera següent:

«Declaració d'obra nova.

1. Per a autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris exigiran, per al seu testimoni, l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que requerisca l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com certificació expedida per un tècnic competent i acreditativa de l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que haja sigut objecte del mencionat acte administratiu.

Tractant-se d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, exigiran, a més de la certificació expedida per un tècnic competent acreditativa de la finalització d'esta d'acord amb la descripció del projecte, els documents que acrediten els punts següents:

a) El compliment de tots els requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació per a l'entrega d'esta als seus usuaris i

b) L'atorgament de les autoritzacions administratives necessàries per a garantir que l'edificació complisca les condicions necessàries per a ser destinada a l'ús previst en l'ordenació urbanística aplicable i els requisits d'eficiència energètica tal com demana la normativa vigent, llevat que la legislació urbanística subjecte estes actuacions a un règim de comunicació prèvia o declaració responsable, i en este cas aquelles autoritzacions seran substituïts pels documents que acrediten que la comunicació ha sigut realitzada i que ha transcorregut el termini establert perquè es puga iniciar l'activitat corresponent, sense que del Registre de la Propietat resulte l'existència de cap resolució obstativa.

2. Per a fer les corresponents inscripcions de les escriptures de declaració d'obra nova, els registradors de la propietat exigiran el compliment dels requisits establerts en l'apartat anterior.

3. En aquells casos en què la descripció de l'obra acabada no coincidisca amb la que conste en el Registre de la Propietat, per haver-se produït modificacions en el projecte, la constància registral de la terminació de l'obra es produirà per mitjà d'un assentament d'inscripció, l'extensió del qual quedarà subjecta al que preveu l'apartat 1 en relació amb els requisits per a la inscripció de les obres noves acabades.

4. No obstant el que disposa l'apartat anterior, en el cas de construccions, edificacions i instal·lacions respecte de les quals ja no siga procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquen la seua demolició, per haver transcorregut els terminis de prescripció corresponents, la constància registral de la terminació de l'obra es regirà pel procediment següent:

a) S'inscriuran en el Registre de la Propietat les escriptures de declaració d'obra nova que s'acompanyen amb la certificació expedida per l'ajuntament o per un tècnic competent, acta notarial descriptiva de la finca o certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, on conste la terminació de l'obra en data determinada i la seua descripció coincident amb el títol. A estos efectes, el registrador comprovarà la inexistència d'anotació preventiva per incoació d'expedient de disciplina urbanística sobre la finca objecte de la construcció, edificació i instal·lació de què es tracte, i que el sòl no té caràcter demanial o està afectat per servituds d'ús públic general.

b) Els registradors de la propietat donaran compte a l'ajuntament respectiu de les inscripcions realitzades en els supòsits compresos en els números anteriors, i faran constar en la inscripció, en la nota de despatx i en la publicitat formal que expedisquen la realització de la dita notificació.

c) Quan l'obra nova haja sigut inscrita sense certificació expedida per l'ajuntament corresponent, este, una vegada rebuda la informació a què es referix la lletra anterior, estarà obligat a dictar la resolució necessària per a fer constar en el Registre de la Propietat, en una nota al marge de la inscripció de la declaració

d'obra nova, la situació urbanística concreta d'esta, amb la delimitació del seu contingut i la indicació expressa de les limitacions que impose al propietari.

L'omissió de la resolució per la qual s'acorde la realització de la mencionada nota marginal donarà lloc a la responsabilitat de l'administració competent en el cas que es produïsquen perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En este cas, l'esmentada administració haurà d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.»

Tretze. L'article 36 queda redactat de la manera següent:

«Procedència i abast de la venda o substitució forçoses.

1. L'incompliment dels deures que estableix esta llei habilitarà l'administració actuant per a decretar, d'ofici o a instància d'interessat, i en tot cas, amb audiència prèvia de l'obligat, l'execució subsidiària, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses o qualssevol altres conseqüències derivades de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. La substitució forçosa té per objecte garantir el compliment del deure corresponent, per mitjà de la imposició del seu exercici, que es podrà fer en règim de propietat horitzontal amb el propietari actual del sòl, en cas d'incompliment dels deures d'edificació o de conservació d'edificis.

3. En els supòsits d'expropiació, venda o substitució forçoses previstos en este article, el contingut del dret de propietat del sòl no podrà ser minorat mai per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor i la diferència correspondrà a l'Administració.»

Catorze. L'article 37 queda redactat de la manera següent:

«Règim de la venda o substitució forçoses.

1. La venda o substitució forçoses s'iniciarà d'ofici o a instància de l'interessat i s'adjudicarà per mitjà d'un procediment amb publicitat i concurrència.

2. Dictada la resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'administració actuant remetrà al Registre de la Propietat una certificació de l'acte o actes corresponents perquè hi conste per mitjà d'una nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació d'execució subsidiària, d'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, o qualssevol altres a què quede subjecte l'immoble corresponent, es consignarà en les certificacions registrals que s'expedisquen.

3. Quan el procediment determine l'adjudicació per aplicació de la venda o substitució forçoses, una vegada resolt este, l'administració actuant expedirà una certificació de l'esmentada adjudicació, que serà títol inscripció en el Registre de la Propietat, en el qual es faran constar les condicions i els terminis de compliment del deure al qual quede obligat l'adquirent, en qualitat de resolució de l'adquisició.»

Quinze. L'apartat 1 de l'article 39 queda redactat en els termes següents:

«1. Els béns i recursos que integren necessàriament els patrimonis públics de sòl en virtut del que disposa l'apartat 1 de l'article anterior hauran de ser destinats a la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública, excepte el que disposa l'article 16.2.a). Podran ser destinats també a altres usos d'interés social, d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística, només quan ho preveja la legislació en la matèria especificant els fins admissibles, que seran urbanístics, de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural, o de caràcter socioeconòmic per a atendre les necessitats que requerisca el caràcter integrat d'operacions de regeneració urbana.»

Setze. L'article 51 queda redactat de la manera següent:

«Actes inscripibles.

1. Seran inscripibles en el Registre de la Propietat:

a) Els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució de l'ordenació urbanística quan suposen la modificació de les finques registrals afectades per l'instrument d'ordenació, l'atribució del domini o d'altres drets reals sobre estes o l'establiment de garanties reals de l'obligació d'execució o de conservació de la urbanització i de les edificacions.

b) Les cessions de terrenys amb caràcter obligatori en els casos previstos per les lleis o com a conseqüència de transferències d'aprofitament urbanístic.

c) La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o restauració de la legalitat urbanística, o d'aquells que tinguen per objecte el constrenyiment administratiu per a garantir tant el compliment de les sancions imposades com les resolucions per a restablir l'orde urbanístic infringit.

d) Les condicions especials a què se subjecten els actes de conformitat, aprovació o autorització administrativa, en els termes previstos per les lleis.

e) Els actes de transferència i gravamen de l'aprofitament urbanístic.

f) La interposició de recurs contenciós administratiu que pretenga l'anul·lació d'instruments d'ordenació urbanística, d'execució, o d'actes administratius d'intervenció.

g) Els actes administratius i les sentències, en els dos casos fermes, en què es declare l'anul·lació a què es referix la lletra anterior, quan es concreten en finques determinades i haja participat el seu titular en el procediment.

h) Qualsevol altre acte administratiu que, en desplegament dels instruments d'ordenació o execució urbanístics, modifique, per descomptat o en el futur, el domini o qualsevol altre dret real sobre finques determinades o la descripció d'estes.

2. En tot cas, en la incoació d'expedients de disciplina urbanística que afecten actuacions per virtut de les quals es duga a terme la creació de noves finques registrals per via de parcel·lació, reparcel·lació en qualsevol de les seues modalitats, declaració d'obra nova o constitució de règim de propietat horitzontal, l'Administració estarà obligada a acordar la pràctica en el Registre de la Propietat de l'anotació preventiva a què es referix l'article 53.2.

L'omissió de la resolució per la qual s'acorde la pràctica d'esta anotació preventiva donarà lloc a la responsabilitat de l'administració competent en el cas que es produïsqen perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En este cas, l'esmentada administració haurà d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.

3. Inscrita la parcel·lació o reparcel·lació de finques, la declaració de noves construccions o la constitució de règims de propietat horitzontal, o inscrits, si és el cas, els conjunts immobiliaris, el registrador de la propietat notificarà a la comunitat autònoma competent la realització de les inscripcions corresponents, amb les dades resultants del Registre. A la comunicació, de la qual es deixarà constància per mitjà d'una nota al marge de les inscripcions corresponents, s'adjuntarà la certificació de les operacions realitzades i l'autorització administrativa que s'incorpore o que s'adjunte al títol inscrit.»

Dèsset. L'article 53 queda redactat de la manera següent:

«Classes d'assentaments.

1. Es faran constar per mitjà d'una inscripció els actes i acords a què es referixen les lletres a), b), g) i h) de l'article 51, així com la superfície ocupada a

favor de l'Administració, per tractar-se de terrenys destinats a dotacions públiques per l'ordenació territorial i urbanística.

2. Es faran constar per mitjà d'una anotació preventiva els actes de les lletres c) i f) de l'article 51, que s'efectuarà sobre la finca en què recaiga l'expedient corresponent. Estes anotacions caducaran als quatre anys i podran ser prorrogades a instància de l'òrgan urbanístic actuant o d'una resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.

3. Es faran constar per mitjà d'una nota marginal els altres actes i acords a què es referix l'article 51. Llevat que s'establisca expressament una altra cosa, les notes marginals tindran vigència indefinida, però no produiran un altre efecte que donar a conèixer la situació urbanística en el moment a què es referix el títol que les originava.»

Díhuit. La disposició addicional tercera queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional tercera. *Potestats d'ordenació urbanística a Ceuta i Melilla.*

Les ciutats de Ceuta i Melilla exerciran les seues potestats normatives reglamentàries en el marc del que estableixen les respectives lleis orgàniques per les quals s'aproven els seus estatuts d'autonomia, esta llei i la resta de normes que l'Estat promulgue a este efecte.

En tot cas, correspondrà a l'Administració General de l'Estat l'aprovació definitiva del pla general d'ordenació urbana d'estes ciutats i de les seues revisions, així com de les modificacions d'este que afecten les determinacions de caràcter general, els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori o les determinacions a què es referix l'apartat quart de la disposició final primera d'esta llei.

L'aprovació definitiva dels plans especials no previstos en el pla general, i de les seues modificacions, així com de les modificacions del pla general no compreses en el paràgraf anterior, correspondrà als òrgans competents de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb un informe previ preceptiu de l'Administració General de l'Estat, el qual serà vinculant quant a qüestions de legalitat o a l'afectació a interessos generals de competència estatal, s'haurà d'emetre en el termini de tres mesos i es considerarà favorable si no s'emete en el mencionat termini.»

Dènou. La lletra b) de l'apartat 4 de la disposició final primera queda redactada de la manera següent:

«b) El percentatge a què es referix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 serà, amb caràcter general, el 15 per cent. No obstant això, el pla general podrà, de manera proporcionada i motivada, reduir-lo fins a un 10 per cent, o incrementar-lo fins a un màxim del 20 per cent, en les actuacions o àmbits en què el valor dels solars resultants siga sensiblement inferior, o superior a la mitjana dels inclosos en la seua mateixa classe de sòl, respectivament.»

Disposició final tretze. *Modificació del text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.*

S'afig una nova disposició addicional trenta-quatre al text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, amb el tenor següent:

«Disposició addicional trenta-quatre. *Contractes de subministraments i servicis en funció de les necessitats.*

En els contractes de subministraments i de servicis que tramiten les administracions públiques i la resta d'entitats del sector públic amb pressupost limitador, en els quals l'empresari s'obligue a entregar una pluralitat de béns o a

executar el servici de manera successiva i per un preu unitari, sense que el nombre total d'entregues o prestacions incloses en l'objecte del contracte es definisca amb exactitud al temps de subscriure este, per estar subordinades estes a les necessitats de l'Administració, s'haurà d'aprovar un pressupost màxim.

En el cas que, dins de la vigència del contracte, les necessitats reals siguen superiors a les estimades inicialment, s'haurà de tramitar la modificació corresponent. A este efecte, s'haurà de preveure en la documentació que regisca la licitació la possibilitat que es puga modificar el contracte com a conseqüència d'esta circumstància, en els termes que preveu l'article 106 d'esta llei. L'esmentada modificació s'haurà de tramitar abans que s'esgote el pressupost màxim inicialment aprovat, i s'haurà de reservar a este fi el crèdit necessari per a cobrir l'import màxim de les noves necessitats.»

Disposició final catorze. *Modificació del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

Es modifiquen els articles 2 i 3 bis del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que queden redactats de la manera següent:

U. L'article 2 queda redactat de la manera següent:

«Les mesures previstes en este reial decret llei s'aplicaran als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor dels quals es trobe situat en el lliam d'exclusió i que estiguen vigents en la data de la seua entrada en vigor, a excepció de les contingudes en els articles 12 i 13, que seran aplicables en general.

Les mesures previstes en este reial decret llei s'aplicaran igualment als fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal, respecte de la seua vivenda habitual i amb les mateixes condicions que les establides per al deutor hipotecari.»

Dos. L'article 3 bis queda redactat de la manera següent:

«Article 3 bis. *Fiadors, avaladors i hipotecants no deutors.*

Els fiadors, avaladors i hipotecants no deutors que es troben en el lliam d'exclusió podran exigir que l'entitat esgote el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a este, si és el cas, de les mesures previstes en el Codi de bones pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte hagen renunciat expressament al benefici d'excussió.»

Disposició final quinze. *Modificació de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.*

Es modifica la disposició final vint-i-una de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició final vint-i-una. *Finalització de la vigència del capítol VII.*

El que disposa el capítol VII d'esta llei serà aplicable fins al 31 de desembre de 2013.»

Disposició final setze. *Modificació de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2013.*

S'addiciona un paràgraf final a l'apartat tres de la disposició addicional tretze, de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2013, amb la redacció següent:

«Als efectes d'esta bonificació de l'import de la tarifa bonificable es deduirà l'import corresponent a les prestacions patrimonials públiques a què es referixen les lletres d), e) i f) de l'article 68.2, de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de Seguretat Aèria, amb independència que s'hagen fet repercutir o no en el passatger. A este efecte, les esmentades prestacions patrimonials apareixeran desglossades en la documentació justificativa dels cupons de vol.»

Disposició final dèset. *Modificació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.*

Es modifiquen la rúbrica del capítol III, la disposició addicional primera i les disposicions transitòries quarta i quinta, amb la redacció següent:

U. Es modifica la rúbrica del capítol III, en els termes següents:

«CAPÍTOL III

Millores en el procediment d'execució»

Dos. Es fa una nova redacció del paràgraf primer de la disposició addicional primera en els termes següents:

«S'encomana al Govern que promoga amb el sector financer la constitució d'un fons social de vivendes propietat de les entitats de crèdit, destinades a oferir cobertura a aquelles persones que hagen sigut desallotjades de la seua vivenda habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari quan concórreguen les circumstàncies previstes en l'article 1 d'esta llei. Este fons social de vivendes tindrà per objectiu facilitar l'accés de estes persones a contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que perceben.»

Tres. Es fa una redacció nova de l'apartat 5 de la disposició transitòria quarta en els termes següents:

«El que disposa l'article 579.2.a) de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, serà aplicable a les adjudicacions de vivenda habitual realitzades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, sempre que en eixa data no s'haja satisfet completament el deute i que no hagen transcorregut els terminis de l'apartat 2.a) de l'article esmentat. En estos casos, els terminis anteriors que van véncer al llarg de 2013 es prolongaran fins a l'1 de gener de 2014.

L'aplicació del que preveu este apartat no suposarà en cap cas l'obligació de l'executant de tornar les quanties ja percebudes de l'executat. »

Quatre. Es fa una nova redacció del paràgraf primer de la disposició transitòria quinta en els termes següents:

«El que preveu l'article 3.tres s'aplicarà a les vendes extrajudicials de béns hipotecats que s'inicien després de l'entrada en vigor d'esta llei, siga quina siga la data en què s'ha atorgat l'escriptura de constitució d'hipoteca.»

Disposició final d'íhuit. *Qualificacions requerides per a subscriure els informes d'avaluació d'edificis.*

Mitjançant una orde del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme i del Ministeri de Foment, es determinaran les qualificacions requerides per a subscriure els informes d'avaluació d'edificis, així com els mitjans d'acreditació. A este efecte, es tindrà en compte la titulació, la formació, l'experiència i la complexitat del procés d'avaluació.

Disposició final dènou. *Caràcter bàsic i títols competencials.*

1. La present llei té el caràcter de legislació bàsica sobre bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, de conformitat amb el que disposa l'article 149.1.13a de la Constitució.

2. Addicionalment, la present llei es dicta a l'empara dels següents títols competencials:

1r. Els articles 1 a 4, 8 i 15, les disposicions addicionals primera, tercera i quarta, les disposicions transitòries primera i segona, les disposicions finals sexta, setèima, deu i onze i els apartats de l'u al deu i el tretze de la disposició final dotze, a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 16a, 18a, 23a i 25a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garantixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient i bases del règim energètic.

2n. Els articles 5, 11, 12 i 14, les disposicions finals primera i tercera, i els apartats onze i dotze i de catorze a dèsset de la disposició final dotze, a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a i 18a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre legislació civil, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques.

3r. La disposició addicional segona, a l'empara del que disposa l'article 149.1.14a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre hisenda general i deute de l'Estat.

4t. L'article 6 i la disposició final díhuit, a l'empara del que disposa l'article 149.1.30a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.

5t. La disposició final quarta, a l'empara del que disposa l'article 149.1.6a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació processal.

6t. La disposició final quinta, a l'empara del que disposa l'article 149.1.20a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de control del trànsit i transport aeri.

7m. La disposició final tretze, a l'empara del que disposa l'article 149.1.18a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació bàsica sobre contractes.

8u. Les disposicions finals catorze i quinze, a l'empara del que disposa l'article 149.1.11a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurances.

3. El que disposa esta llei s'aplicarà sense perjudi dels règims civils, forals o especials, allí on n'hi ha.

Disposició final vint. *Entrada en vigor.*

Esta llei entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei i que la facen complir.

Madrid, 26 de juny de 2013.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY