

RESUMEN Y COMENTARIO DE LA LEY 8/2013, DE 26 JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS¹

M^a Nieves Pacheco Jiménez

Profesora Acreditada Contratada Doctora de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

I. INTRODUCCIÓN

La Exposición de Motivos de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en lo sucesivo LRRRU), para argumentar su necesidad, realiza un recorrido por los "problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda de España", sobre todo tras la época de bonanza del *boom* inmobiliario, que ha dejado un importante stock de viviendas. Explica, pues, que "la tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensado el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades". Por eso aboga por una "recuperación económica mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción", promoviendo a la vez un "modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico", a través de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Para llevar a cabo con éxito estas actuaciones es preciso "un marco normativo idóneo, que no sólo llene las lagunas legales actualmente existentes, sino que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a las mismas". Y añade que dichas operaciones tendrían otro "relevante papel que jugar en la recuperación

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico”.

Y en esta continua justificación de la necesidad de las intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se alude al “derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada²”, en tanto en cuanto aquéllas permitirían “hacer [lo] efectivo para todos”, como si de un derecho subjetivo se tratase. Precisamente, nuestra Constitución recoge entre sus principios rectores de la política social y económica el derecho a la vivienda, entendido como derecho social en sentido estricto; esto es, no se configura como subjetivo y no concede, por tanto, a sus titulares una acción ejercitable ante los tribunales para la obtención directa de una vivienda “digna y adecuada”.

Como expresa su propio artículo 1, “esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

En lo que a calidad edificativa respecta, se centra en la eficiencia energética de los edificios conforme a las exigencias europeas. Así, la Unión Europea emplea dos instrumentos: la Directiva 2012/27 y el Paquete 20-20-20 “Energía y Cambio Climático”. Este último establece dos objetivos obligatorios: la reducción del 20% de las emisiones de gases de efecto invernadero y la elevación de la contribución de las energías renovables al 20% del consumo, junto a un objetivo indicativo de mejorar la eficiencia energética en un 20%. Esta ley favorecería el cumplimiento de los mismos “a través de las medidas de rehabilitación que permitirán reducir los consumos de energía, promoverán energías limpias y (...) reducirán las emisiones de gases de efecto invernadero del sector”. Añadiendo que, además de cumplirse los preceptuados objetivos de eficiencia energética, se contribuirá “a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos”. Sin olvidar que también ayudará, cual panacea, a la “recuperación económica” creando “oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector público de la construcción”.

En este punto conviene destacar que el procedimiento básico de establecimiento de las condiciones técnicas y administrativas para realizar

² Llámese la atención en la definición “infravivienda” que recoge el art. 2: “la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación”. (En cuanto a requisitos de habitabilidad, *vid.* art. 3 Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación –LOE-).

adecuadamente la certificación energética se regula en el RD 235/2013, de 5 de abril, siendo de aplicación a: edificios de nueva construcción; edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un arrendatario (siempre que no dispongan de un certificado en vigor); edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público (art. 2). El art. 5 señala varios supuestos concretos de solicitud de certificación energética. Así, será el promotor o el propietario del edificio o de parte del mismo el responsable del encargar la oportuna certificación, además de conservar la correspondiente documentación, debiendo presentarse aquella al órgano competente de la Comunidad Autónoma a fin de proceder a su registro. Para el caso de unidades de un edificio (viviendas) o locales destinados a uso independiente situados en un mismo edificio, dicha certificación se basará, como mínimo, en una única de todo aquél o, alternativamente, en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, con las mismas características energéticas. En el caso de viviendas unifamiliares, la certificación podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética similar. El certificado, que tendrá una validez máxima de diez años –pudiendo renovarse o actualizarse- (art. 11), contendrá, al menos, la siguiente información (art. 6): identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral; indicación del procedimiento utilizado; indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción; descripción de las características energéticas del edificio (v. gr., envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort térmico y lumínico, calidad de aire interior...); calificación de eficiencia expresada mediante la etiqueta energética; y, para el caso de edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de eficiencia energética. Por su parte, el art. 10 establece que el órgano competente de la Comunidad Autónoma dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias para comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética.

II. OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos por la LRRRU son los siguientes:

- 1) Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando las trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- 2) Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación.
- 3) Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

4) Modificar normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden alcanzar los objetivos anteriormente señalados, como para adaptar los existentes a los nuevos.

III. ANÁLISIS DE SU ESTRUCTURA

La LRRRU se compone de un Título Preliminar, dos Títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y veinte disposiciones finales.

1. TÍTULO PRELIMINAR

Describe el objeto de la ley, esto es, “regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” (art. 1). Para una mejor comprensión de las materias tratadas a lo largo de la ley, su art. 2 ofrece la definición de una serie de conceptos (v. gr. residencia habitual, infravivienda, coste de reposición de una construcción o edificación, ajustes razonables, complejos inmobiliarios – privado y urbanístico-, y edificio de tipología residencial de vivienda colectiva). Asimismo, se refiere a las políticas que los poderes públicos, dentro del ámbito de sus competencias, deberán formular y desarrollar para la consecución de los objetivos establecidos, de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

2. TÍTULO I

Contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, que pretende asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado; eso sí, limitándose su exigencia a aquellos edificios que tienen verdadera trascendencia en relación con los objetivos preceptuados en la ley, así como con una determinada política económica y de vivienda a escala estatal, esto es, los de tipología colectiva, y siempre que su uso sea el residencial o asimilado (ex art. 4.1). A través de dicho Informe se facilitará a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles. Para ello el Informe “identificará el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada”: a) “la evaluación del estado de conservación del edificio”; b) “la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal³ y no discriminación de las personas con

³ Sobre accesibilidad, *vid.* Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de ajustes

discapacidad para el acceso y utilización del edificio”⁴; c) “la certificación de la eficiencia energética del edificio”⁵ (art. 4.2).

Este Informe tendrá una periodicidad mínima de diez años -pudiendo las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos establecer un plazo menor- (art. 4.4). Se realizará por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio complejo inmobiliario, extendiéndose su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes (art. 4.3). Además, los propietarios de inmuebles obligados a la realización del Informe deberán remitir una copia al organismo que determine la Comunidad Autónoma para que dicha información forme parte de un Registro integrado único (art. 4.6).

El incumplimiento del deber de acometer en tiempo y forma el referido Informe tendrá la consideración de infracción urbanística en virtud del art. 4.5.

El Informe de Evaluación podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes⁶ como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que existan en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos (art. 6.1). No obstante, cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas, podrán suscribir dicho Informe los responsables de los correspondientes servicios técnicos con capacitación profesional oportuna (art. 6.2).

La disposición transitoria primera establece el calendario a seguir para la realización del Informe a través de un esquema gradual; a saber:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley. En este último caso se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa,

en materia de accesibilidad universal antes del año 2015; momento a partir del cual podrán ser legalmente exigidos.

⁴ El propio art. 4.2 establece que si ya existe un Informe de Inspección Técnica que permite evaluar los aspectos a) y b), se podrá complementar con la certificación energética correspondiente.

⁵ Certificación de la eficiencia energética del edificio exigida por las Directivas 2002/91/CE y 2010/31/UE. Procedimiento básico de realización regulado en RD 235/2013, de 5 de abril. Esta certificación contendrá, además de la calificación del edificio mediante letras (de la A a la G), unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica y funcional, y de su repercusión energética.

⁶ El art. 6.1 considera “técnico facultativo competente” el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la LOE, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe.

siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta ley; cumplimentándose el Informe con aquellos aspectos que estén ausentes en la inspección técnica realizada.

b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

c) El resto de edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer determinadas especialidades, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

Cabe destacar que, para evitar duplicidades entre el Informe de Evaluación y el de la Inspección Técnica (o instrumento análogo), el resultante se integrará como parte del Informe regulado por esta ley.

3. TÍTULO II

Se divide en tres Capítulos y contiene la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, disciplinando los siguientes aspectos:

A. El objeto de las actuaciones (art. 7)

Serían aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

B. Los sujetos obligados (art. 8)

La realización de las obras comprendidas en las actuaciones del artículo anterior corresponde a:

- Los propietarios y titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En defecto de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula relativa a dicha proporción, corresponderá a éstos o aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios.

- Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios y cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios; sin perjuicio del deber de

los propietarios de las fincas o de elementos separados de uso privativo de contribuir a los gastos.

- Por último, las Administraciones Públicas, cuando aquéllas afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando financien parte de aquéllas con fondos públicos.

C. La ordenación de las actuaciones (arts. 9-12)

La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, y de los propietarios. Concretamente, estarán legitimados: las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios: las cooperativas de viviendas constituidas al efecto; los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas; los titulares de derechos reales o de aprovechamiento; y empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de los sujetos anteriores (art. 9).

Por su parte, las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, y de regeneración y renovación urbana cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, o situaciones graves de pobreza energética. En todo caso serán prioritarias las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda (art. 9).

En lo atinente a las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones, el art. 10 preceptúa que deberán seguirse los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable, aunque tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea o de manera independiente, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En el supuesto que de las actuaciones no requieran alteración de la ordenación urbanística vigente, se precisará la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta o la identificación de la actuación aislada que corresponda, conteniendo un mínimo de aspectos (v. gr., equidistribución, plan de realojo temporal y definitivo).

Cuando las actuaciones afecten a inmuebles declarados de interés cultural sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones precisas pero preservando los valores objeto de protección.

El art. 11 señala la necesidad de una memoria que asegure la viabilidad económica de la ordenación y ejecución de las actuaciones, en términos de rentabilidad. Dicha memoria contendrá, al menos, los siguientes elementos: estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes o de los propuestos; determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, ayudas públicas, indemnizaciones; análisis de la inversión y posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones; horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Por su parte, el art. 12 establece los efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones, una vez firme en vía administrativa; esto es, declaración de utilidad pública o de interés social; legitimación de la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal; etc.

D. La gestión de las actuaciones (arts. 13-19)

De conformidad con el art. 13, las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

En los supuestos que deriven de una actuación de iniciativa pública, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, gozando de carácter preferente aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados; estableciendo incentivos; atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas otras que produzcan un mayor beneficio para la colectividad y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

El art. 14 regula la situación derivada del desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual por la ejecución de las actuaciones previstas, garantizando su derecho al realojo (de carácter personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite convivientes con el titular) en los términos establecidos por la Ley del Suelo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. Cuando no sea

materialmente posible ofrecer una vivienda de sustitución para el realojamiento, se procederá a abonar su equivalente económico.

En cuanto a la participación en las actuaciones reguladas por la ley de los sujetos legitimados ex art. 9, según el art. 15, aquélla se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios. Dichos sujetos tendrán las siguientes facultades:

- Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas.
- Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que las Administración convoque para adjudicar la ejecución de las obras correspondientes.
- Asumir la gestión de las obras.
- Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios, pudiendo cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- Ser beneficiarios directos de medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal (tanto en elementos comunes como en fincas de uso privativo).
- Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración, por resultar inviable, técnica o económicamente, cualquier otra solución .
- Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

El art. 16 regula la participación de las asociaciones administrativas, como sujetos legitimados para intervenir en la ejecución de las actuaciones, que tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa.

El art. 17 establece mecanismos específicos para facilitar la financiación de las actuaciones, entre los que destacan los convenidos entre las Administraciones Públicas actuantes, los propietarios y demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución. Podrán incluir, desde la explotación conjunta del inmueble o partes del mismo, a los siguientes tipos de contratos o colaboración: a) de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento del derecho de explotación

a terceros, a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda a los propietarios de las fincas; b) de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura; c) de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de impuestos, tasas, cuotas a la comunidad, gastos de conservación, etc.; d) convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

Además, con independencia de que se permita poner en marcha cualquier posible fórmula de coordinación, se asegura la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente, siempre que se otorgue prioridad en las ayudas estatales a las actuaciones que tengan por objeto la conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (art. 18).

Por último, el art. 19 señala que las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas podrán acordar mediante convenio (que tendrá carácter jurídico-administrativo), en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, asociaciones administrativas y los restantes sujetos del art. 15, los siguiente aspectos: a) organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto; b) procedimiento y competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto; c) términos y condiciones concretas de la ordenación y ejecución de que se trate.

4. DISPOSICIONES ADICIONALES

La primera de ellas recoge el sistema informativo general e integrado que ya dispusiera la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, para garantizar que la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, promueva la actualización permanente y la explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas públicas a favor de un medio urbano sostenible y competitivo.

La segunda aclara que sigue vigente todo lo previsto en el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en particular lo referente a la utilización de la referencia catastral; la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica; y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información.

La tercera regula las infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética, clasificándolas en muy graves, graves y leves; siendo la cuarta la que gradúa y sanciona las referidas infracciones, con multas desde 300 € a más de 6000 €.

5. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

La primera, tal y como se ha señalado anteriormente, fija el calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

La segunda establece una regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida: plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la ley, en el que las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el art. 10.1 b) del texto refundido de la Ley del Suelo.

6. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Además de quedar derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a esta ley, se derogarán, en particular, las siguientes:

- Los arts. 8, 11 y 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- El apartado 5 del art. 2 del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- El art. 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- El art. 2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Los arts. 107, 108, 109, 110 y 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Los arts. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25; la disposición adicional tercera; las disposiciones transitorias primera y segunda; y la disposición final segunda del RD-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

7. DISPOSICIONES FINALES

Para eliminar los obstáculos que impiden alcanzar los objetivos preceptuados por la ley, se produce a la modificación de las siguientes normas (disposiciones finales primera a decimoséptima):

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal: modifica el art. 3; las letras c), e) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del art. 9; los

arts. 10 y 17; y el apartado 2 de la disposición adicional; se adicionan las letras d) y e) al artículo 2; y se derogan los artículos 8, 11 y 12.

- Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria: modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: modifica el apartado 2 del art. 2; el párrafo primero del apartado 1 y el párrafo primero del apartado 2 del art. 3.

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: modifica el párrafo segundo del apartado 1 del art. 552; y el apartado 2 del art. 695.

- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea: modifica el apartado 3 del art. 37; y la regla 7.ª del apartado 3 del art. 50.

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas: modifica el apartado 6 del art. 137; y la disposición adicional décima.

- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones: añade una nueva disposición adicional vigésima tercera.

- Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria: añade un apartado 6 al art. 47 y una disposición adicional vigésima.

- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria: añade una nueva letra l) al apartado 1 del art. 95.

- Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo: modifica el art. 167.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: modifica el apartado 4 del art. 1; los apartados 3, 4 y 6 del art. 2; la definición de «mantenimiento» en el anejo III de la parte I, añadiéndose la de «intervenciones en los edificios existentes»; y deroga el apartado 5 del art. 2.

- Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio: modifica los arts. 2, 5, 6, 8 y 9; la letra b) del apartado 1 del art. 10; el apartado 3 del art. 12, al cual se adiciona un apartado 4; el art. 14; el apartado 4 del art. 15; el art. 16; los apartados 3, 4 y 6 del art. 17; los arts. 20, 36 y 37; el apartado 1 del art. 39; los arts. 51 y 53; la disposición adicional tercera; y la letra b) del apartado 4 de la disposición final primera; y deroga el artículo 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta.

- Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre: añade una nueva disposición adicional trigésima cuarta.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos: modifica los arts. 2 y 3 bis.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito: modifica la disposición final vigésima primera.
- Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013: adiciona un párrafo final al apartado tres de la disposición adicional décima tercera.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: modifica la rúbrica del Capítulo III; el párrafo primero de la disposición adicional primera; el apartado 5 de la disposición transitoria cuarta; y el párrafo primero de la disposición transitoria quinta.

Por su parte, la disposición final decimoctava remite a la pertinente Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento la determinación de las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación.

Y, por último, las disposiciones decimonovena y vigésima contienen los habituales contenidos dedicados a fundamentar los títulos competenciales del Estado en las materias reguladas y la entrada en vigor de la propia ley (al día siguiente al de su publicación en el BOE, esto es, el 28 de junio de 2013).

IV. CONCLUSIONES

La LRRRU, presentada como instrumento que ayudará a la recuperación económica creando "oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector público de la construcción" (tal como observa su propia Exposición de Motivos), y sin olvidar su orientación ecológica, ha entrado en nuestras vidas cual torbellino, modificando y derogando gran número de normas actualmente en vigor. Es cuanto menos llamativa, dada la actual situación de desahucios diarios, la mención que hace al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como si de esta ley dependiese su efectivo cumplimiento. Y, en aras de esa dignidad y adecuación, se presenta la necesidad de un certificado de eficiencia energética (conforme a las exigencias comunitarias), que no va a hacer más que suponer un coste adicional para el ciudadano, cuando, en muchas ocasiones, los estándares mínimos energéticos no fueron cumplidos previamente por la promotora/constructora. No hubiese estado de más que esta norma se

acompañase de subvenciones públicas y facilidades de pago para aquellos propietarios con menos recursos, pues el precio del mencionado certificado puede costar entre 200 o 250 Euros; acarreado el no contar con aquél la preceptiva sanción. Pero las consecuencias van más allá... Si los agentes urbanizadores estiman (con mayor o menor objetividad) que un barrio presenta situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, o situaciones graves de pobreza energética, podrán adoptarse las medidas necesarias para corregirlas. Y esto puede suponer el caldo de cultivo para una segunda burbuja inmobiliaria, basada en operaciones especulativas aprovechando la imposibilidad de ciertos sectores de la población de hacer frente a los costes de rehabilitación.