

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA REHABILITACIÓN

FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ

SUMARIO: I. ORIGEN Y EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA REHABILITACIÓN.– II. TIPOLOGÍA DE LA REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA REHABILITACIÓN EN EL MARCO DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.– III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS CON REHABILITACIÓN PROTEGIDA.

RESUMEN: Se analiza el origen y evolución normativa de la protección pública a la rehabilitación de viviendas en España, poniendo énfasis en el RD 2329/1983 que es la norma que ha marcado el camino de la protección pública a la rehabilitación en nuestro país. Asimismo, se estudia la tipología de la protección a la rehabilitación, para concluir con el análisis del régimen jurídico de las viviendas con rehabilitación protegida.

Palabras clave: protección pública a la rehabilitación de las viviendas.

ABSTRACT: We analyze the origin and evolution rules of public protection to housing rehabilitation in Spain, emphasizing the RD 2329/1983 which is the standard that has led the way for public protection to rehabilitation in our country. It also examines the type of protection to rehabilitation, to conclude the analysis of the legal regulation of building rehabilitation.

Key words: public housing; building rehabilitation.

I. ORIGEN Y EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA REHABILITACIÓN

La primera y tardía (1) regulación de las actuaciones de rehabilitación como objeto de la protección pública se encuentra en el Real Decreto-Ley

(1) A estos efectos, el preámbulo del Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo, ha reconocido que «la política de ayuda a la rehabilitación tiene en España —a diferencia de lo que sucede en otros países de la CEE— una corta tradición». Se puede contrastar esta tardía regulación en comparación con otros países europeos en: Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente (1995): Análisis comparado de algunos países de la Unión Europea (Alemania, Bélgica, Dinamarca, Francia,

12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de viviendas y suelo, que establecía que «la protección oficial en materia de vivienda» se extendía a la «rehabilitación de viviendas existentes» (2). De esta forma, se pretende ampliar el objeto de la protección pública a la vivienda que, hasta ese momento, se limitaba al siguiente objeto definido en el artículo 2 del Real Decreto 3148/1978 (3):

- a) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la superficie útil total.
- b) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste de ejecución material del metro cuadrado de superficie útil exceda del de la vivienda.
- c) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un cincuenta por ciento por viviendas de protección oficial.
- d) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables.

La ampliación de la protección pública a la rehabilitación de viviendas se encuentra íntimamente vinculada a la política económica, pretendiéndose con ello fundamentalmente fomentar la creación de empleo. Este objeto económico se deduce abiertamente del propio preámbulo del RDL 12/1980 afirmándose que se pretende con la norma una mayor «actuación en las zonas de mayor desempleo». También se deduce abiertamente la relevancia económica de la extensión de la protección pública a la rehabilitación de viviendas en el debate parlamentario de la convalidación del RDL 12/1980, afirmando en

Italia y Portugal), Madrid, pp. 93 y ss. Otra concluyente referencia se encuentra en MACLENNAN, DUNCAN (1987): «Nuevas funciones para las viviendas antiguas: Una década de experiencia europea», en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 2, pp. 13 y ss.

(2) Este precepto también extiende la protección pública a la vivienda a los siguientes elementos: i) Adquisición y preparación de suelo preferentemente residencial; ii) equipamiento comunitario primario y iii) obras de mejora que se produzcan en las viviendas ahorro en el consumo energético.

(3) Vid. un análisis de esta extensión de la protección en IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe (2000 a): *Régimen jurídico de la protección pública a la promoción y adquisición de viviendas*, Aranzadi, 2000, p. 91 y ss.

su defensa Miguel Sancho Rof, como titular del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (4):

«También se introduce tímidamente (...) el tema de la ayuda económica a la rehabilitación, y por dos razones: primera, porque, si bien el sector vivienda es el que más tira de empleo, la rehabilitación de la vivienda es el sector que más tira de empleo de todos, y si estamos en una política de empleo, hacer una política de rehabilitación de viviendas evidentemente es un tema importante».

Aunque también es cierto que no se dejan al margen otras motivaciones más vinculadas a la necesidad de renovar el parque de viviendas existentes, lo que se pone, por ejemplo, de manifiesto en la intervención del diputado de UCD (Martínez-Villaseñor García) que defiende la convalidación del RDL 12/1980 al afirmar que (5):

«La creación de líneas cualificadas de financiación para acometer las obras de rehabilitación permitirá, con un menor esfuerzo económico, mejorar las condiciones y la oferta de las viviendas, con independencia de su directa incidencia en la reducción del paro existente, por los efectos inducidos de creación de empleo que la rehabilitación lleva consigo».

Debe tenerse en cuenta que el RDL 12/1980 tenía como objeto básico anticipar determinados aspectos normativos que se encontraban recogidos en el Proyecto de Ley de Protección Pública a la Vivienda que, en esos momentos, se encontraba paralizado en los debates de la correspondiente Comisión parlamentaria y que, finalmente, nunca vio la luz en el Boletín Oficial del Estado (6). Este proyecto de Ley dedicaba toda una subsección a la «rehabilitación protegida», un total de 13 artículos de un proyecto de Ley dedicados exclusivamente a regular desde las condiciones objetivas y subjetivas que debían cumplir los beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación, hasta el régimen de la calificación provisional y definitiva de la rehabilitación, pasando por la regulación del precio de venta de las viviendas rehabilitadas gracias a ayudas públicas. Visto en perspectiva, nos parece claro que se trató de una ocasión perdida, puesto que hubiera sido una buena oportunidad para otorgar rango de Ley a la regulación de los parámetros jurídicos básicos de la protección pública

(4) Vid. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados núm. 121, 21 de octubre de 1980, p. 7698.

(5) Vid. Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados núm. 121, 21 de octubre de 1980, p. 7689.

(6) En este sentido, se manifiesta expresamente SANCHO ROF en la defensa de la convalidación parlamentaria del RDL. Vid. *Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados*, núm. 121, 21 de octubre de 1980, p. 7699.

a la vivienda, en general, y a la protección de la rehabilitación en particular, situación todavía inédita en nuestro país (7).

El RDL 12/1980 fue desarrollado por dos Reales Decretos que se insertaban en el entonces vigente Plan Trienal de Viviendas 1981-1983, desarrollado por el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, que, curiosamente, a pesar de ser posterior al RDL 12/1980 no hacía ninguna referencia a la rehabilitación de viviendas. En todo caso, tal y como ya hemos puesto de manifiesto en otro lugar (8), la clave se encuentra en las dos normas que desarrollaban, de forma inédita hasta ese momento, el régimen jurídico de la rehabilitación en nuestro país:

- i) Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, sobre rehabilitación de viviendas y
- ii) Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos.

En esta normativa, ya se comienza a vertebrar el contenido de las políticas públicas de rehabilitación. Así, el Real Decreto 375/1982 establecía que podían ser objeto de rehabilitación: «las viviendas y los edificios completos, cuyo destino principal sea el de viviendas, tanto libres como acogidas a la protección oficial, en régimen de propiedad o arrendamiento, que no estuvieren declarados en estado ruinoso o fuera de ordenación» (art. 2) (9). La protección pública alcanzaba a las siguientes actuaciones relativas a rehabilitación (art. 1) (10):

(7) Una defensa de la necesidad de una Ley estatal de vivienda se puede encontrar en IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe (2010): «La planificación de la viviendas protegida», en Fernando LÓPEZ RAMÓN (coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*, Marcial Pons, p. 367.

(8) Vid. IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe (2000b): *Administración pública y vivienda*, Montecorvo, pp. 77 y ss.

(9) De nuevo, en la justificación de este desarrollo normativo de la rehabilitación se encuentra tanto la recuperación del patrimonio edificado como la incentivación del empleo. El preámbulo de este Real Decreto lo deja meridianamente claro: «Mediante este tipo de operaciones se consigue, en primer lugar, la recuperación del patrimonio deteriorado, para ponerlo en niveles adecuados de habitabilidad, evitando el costoso recurso a la construcción de nuevas viviendas. Pero también se logra un efecto multiplicador de la inversión, ya que el importe medio de un préstamo para la construcción de nueva vivienda debe permitir financiar tres operaciones de rehabilitación. Por último, la propia esencia de estas operaciones requiere una proporción de mano de obra superior a la de la actividad constructiva en nuevas edificaciones». Asimismo, el preámbulo hace referencia al Acuerdo Marco sobre Vivienda y Urbanismo, suscrito el 21 de septiembre de 1981 por la Administración General del Estado, la Federación Española de Municipios y la CEOE, que hacía referencia expresa a la rehabilitación.

(10) Esta regulación fue desarrollada por la Orden de 23 de abril de 1982 (BOE de 20 de abril de 1982)

- i) Mejora, sustitución o nuevas instalaciones de ascensores, electricidad (tensión a 220, refuerzo de potencia, potencia reactiva, etc.), fontanería, gas, calefacción y equipos sanitarios.
- ii) Incremento de la seguridad del edificio por adaptación a las reglamentaciones contra incendios y por refuerzos de las estructuras y los forjados.
- iii) Obtención de ahorros energéticos por mejora de los aislamientos del edificio (impermeabilización de cubiertas, cerramientos, aislamientos, carpintería exterior, etc.).
- iv) Consolidación y tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares en inmuebles destinados principalmente a vivienda declarados monumentos histórico-artísticos o situados dentro de los conjuntos histórico-artísticos.

Asimismo, se contempla el otorgamiento de préstamos destinados a la rehabilitación en el marco del citado Plan Trienal 1981-1983 (art. 4).

Por su parte, el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre (11), regula con precisión la rehabilitación de conjuntos urbanos, creando las áreas de rehabilitación integrada tanto de centros urbanos y núcleos rurales de interés arquitectónico, como conjuntos histórico-artísticos (art. 2) (12), contemplando como beneficios tanto el otorgamiento de préstamos con interés, como de subvenciones (art. 7) (13).

Pero el gran hito en el régimen jurídico de la protección pública a la rehabilitación, se encuentra en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, que deroga expresamente los dos Reales Decretos que acabamos de analizar (14), integrando en una única norma tanto la rehabilitación de viviendas como la rehabilitación de ámbitos urbanísticos a través de la definición de áreas de rehabilitación integrada. Se puede afirmar que, en lo básico, en el Real Decreto 2329/1983 se encuentran los elementos clave que, hasta la fecha,

(11) Un estudio de este Real Decreto se puede encontrar en LÓPEZ RAMÓN, F. (1984): «Perspectivas jurídicas de la rehabilitación urbana», en *REDA*, núm. 43, pp. 548 y ss. y en ROCA ROCA, E. (1984): «La rehabilitación urbana: aspectos jurídicos», en *RDU*, núm. 90, pp. 25 y ss.

(12) En la exposición de motivos de este Real Decreto, se afirma que a través de la delimitación de áreas de rehabilitación integrada se pretende «recuperar aquellos centros urbanos y núcleos rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos y que requieren una financiación acorde con las posibilidades económicas de las familias que en ellas residen».

(13) Este Real Decreto fue desarrollado por la Orden de 24 de noviembre de 1982 (BOE de 6 de diciembre de 1982).

(14) Esto es, los Reales Decretos 375/1982, de 12 de febrero, y 2555/1982, de 24 de septiembre.

han determinado las políticas de protección pública a la rehabilitación, tanto desde una perspectiva estatal como autonómica (15).

Debe tenerse en cuenta que el Real Decreto 2329/1983 todavía se integra en el seno del Plan Trienal 1981-1983 (16), poniéndose énfasis tanto en la trascendencia de estas medidas en la generación de empleo (17) como en el intento de cambio de modelo hasta el momento centrado en la expansión de la ciudad (18). El Real Decreto 2329/1983 constituye la primera (y única) regulación independiente de los instrumentos jurídicos de la protección a la rehabilitación, al menos en la perspectiva estatal, puesto que con posterioridad (esto es a partir del Plan cuatrienal 1984-1987) la regulación de la protección a la rehabilitación se va a integrar con el resto de programas de protección pública a la vivienda; este Real Decreto fue desarrollado por la Orden de 21 de noviembre de 1983 (BOE de 25 de noviembre de 1983), para definir «la tramitación, gestión y seguimiento de las actuaciones de rehabilitación para la consecución de los beneficios económicos y el seguimiento del buen uso de los mismos en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación».

Cabe destacar que el Real Decreto 2329/1983 establece los siguientes requisitos objetivos para rehabilitación de inmuebles (art. 2):

- a) Antigüedad superior a diez años.
- b) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto, ni estar calificados como fuera de ordenación urbanística.

(15) Un completo estudio de este Real Decreto, sus efectos y el marco en el que se aprueba se encuentra en la siguiente referencia bibliográfica: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (1990): La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos, Madrid.

(16) Así, en el preámbulo de esta norma, se afirma que «es necesario utilizar en actuaciones rehabilitadoras la disponibilidad de recursos, aplicables a tales usos, que actualmente existe dentro del vigente programa trienal de vivienda 1981-1983. En consecuencia, las disposiciones de este Real Decreto quedan de momento referidas al marco económico y financiero de dicho programa trienal, al igual que las restantes actividades del sector constructor de viviendas».

(17) Por ejemplo, en el preámbulo se afirma que «este fomento de la rehabilitación adquiere especial trascendencia como iniciativa generadora de empleo en el sector de la construcción, dado que habitualmente esta actividad requiere unas tasas de empleo por inversión real superiores a las de edificación de nuevas viviendas».

(18) En este sentido, el preámbulo afirma que «la legislación española sobre urbanismo y vivienda se ha preocupado, casi exclusivamente hasta tiempos recientes, de la extensión de las ciudades y de la construcción de nuevas viviendas. Sin embargo, la gestión urbanística que han acordado los Ayuntamientos a partir de 1979, tendente a la recuperación del medio urbano y rural ya habitado, ha evidenciado la perentoria necesidad de contar con la instrumentación legal de un sistema de financiación que contemple la mejora y rehabilitación tanto de la vivienda y los equipamientos como de los espacios urbanos con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y socioeconómicos».

- c) Que las actuaciones excluyan la demolición o vaciado interior del edificio.
- d) Que el edificio disponga, cuando no se destine a dotaciones complementarias y efectuadas las actuaciones, de un mínimo del 70 por 100 de superficie útil total destinada a vivienda.
- e) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Por su parte, se establece una protección preferente de (art. 3): i) la adecuación estructural de un edificio (19) y ii) la adecuación de habitabilidad de una vivienda (20).

Asimismo, se prevén los siguientes beneficios posibles (art. 9):

- a) Préstamos con y sin interés.
- b) Subvención parcial de los intereses devengados por los préstamos.
- c) Subvenciones personales.
- d) Subvenciones especiales para la gestión de las actualizaciones.
- e) Exenciones y bonificaciones Tributarias.

Finalmente, en lo que a las áreas de rehabilitación integrada se refiere (que continúa integrando la rehabilitación de conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico y artístico, cultural, ambiental o social), se establecen los siguientes requisitos para la declaración de estas áreas (art. 42) (21):

- a) Que el área se encuentre afectada por un planeamiento urbanístico que contenga y desarrolle criterios de protección, conservación y rehabilitación integrada de la misma.
- b) La realización de estudios de rehabilitación que, de conformidad con los criterios del planeamiento urbanístico, contenga la información

(19) Se considera que un edificio posee adecuación estructural «cuando presenta condiciones suficientes respecto a: Seguridad estructural y constructiva; accesos; instalaciones generales de agua, gas y electricidad; red de saneamiento; estanqueidad frente a la lluvia y humedad; aislamiento térmico; acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros».

(20) Se considera que una vivienda posee adecuación de habitabilidad «cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y además presente unas condiciones mínimas respecto a: Superficie útil y programa; distribución interior, Instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas; ventilación; iluminación natural y aireación; aislamiento térmico; servicios higiénicas e instalaciones de cocina y acabados interiores».

(21) La regulación de estos requisitos fue desarrollada por la Orden de 30 de noviembre de 1983 (BOE de 8 de diciembre de 1983).

sobre el área, analicen sus condiciones y formulen propuestas de actuación.

- c) En caso de conjunto histórico-artístico será necesaria resolución previa de la Dirección General de Bellas Artes y Archivos en la que se establezcan las condiciones específicas complementarias.

El Real Decreto 2329/1983 no ha sido formalmente derogado hasta la fecha, aunque resulta evidente que ha sido materialmente sustituido por la normativa reguladora de los planes cuatrienales de vivienda, aunque, al menos durante los primeros planes de vivienda, ha continuado siendo la referencia normativa en materia de rehabilitación.

Así, el plan cuatrienal de viviendas 1984-1987 (articulado normativamente por el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre) incorpora la rehabilitación entre las herramientas de protección pública a la vivienda (22), pero mantiene la vigencia del Real Decreto 2329/1983 (23).

La vigencia del Real Decreto 2329/1983 continúa durante el Plan Cuatrienal 1988-1991 (24) e incluso en el primer año del Plan Cuatrienal 1992-

(22) De esta forma, el artículo 1.2 de este Real Decreto establece que se entiende por actuaciones protegibles en materia de vivienda: a) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial; b) La adquisición y preparación de suelo preferentemente residencial, destinado a viviendas de protección oficial; c) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento del equipamiento comunitario primario; d) La rehabilitación de viviendas existentes y e) Las obras de mejora que produzcan en las viviendas ahorro de consumo energético.

El preámbulo del Real Decreto justifica esta integración de las políticas de rehabilitación en los siguientes términos: «Por otra parte, el presente Real Decreto diversifica las líneas de protección oficial en materia de vivienda al incorporar al sistema de financiación previsto las actuaciones de rehabilitación de viviendas reguladas en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, a las que se otorga el suficiente apoyo y cobertura económicos para su más completa eficacia y da entrada a las subvenciones al arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública con la finalidad de paliar la carga económica de satisfacción de la renta arrendaticia por parte de los inquilinos de nivel de renta bajo en relación con los ingresos y composición de la unidad familiar».

(23) Resulta suficientemente expresiva a estos efectos la disposición adicional primera de este Real Decreto que establece: «Se autoriza a las Entidades relacionadas en el artículo 2 para la concesión de créditos a la rehabilitación, dentro de los recursos financieros asignados al programa cuatrienal 1984-1987, de acuerdo con las disposiciones específicas establecidas en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano».

(24) La vigencia del citado Real Decreto 2329/1983 queda claro al establecer el artículo 7.2 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre (que regula el Plan Cuatrienal 1988-1991) que «El régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en áreas de rehabilitación integrada, previstas en el capítulo III del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, siempre que cumplan los requisitos establecidos en esta disposición». Otra buena prueba se encuentra en la

1995. En concreto, se puede considerar que es el Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo, que modifica parcialmente el Plan Cuatrienal 1992-1995 (articulado por el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), fundamentalmente en materia de rehabilitación, el que establece una nueva regulación básica del régimen jurídico de la rehabilitación (25), con el objeto de dar un impulso a esta política protectora (26), aunque resulta evidente la existencia de una continuidad de los mecanismos de protección pública a la rehabilitación, constituyendo el mejor ejemplo de esta continuidad la mera enumeración de las líneas de ayudas previstas en el Real Decreto 726/1993:

- i) Ayudas a la rehabilitación de edificios
- ii) Ayudas a la rehabilitación de viviendas en materia de habitabilidad
- iii) Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda
- iv) Adecuación del equipamiento comunitario primario

Este esquema ha continuado manteniéndose (en lo básico), a lo largo de los subsiguientes programas cuatrienales de viviendas:

- i) Plan de viviendas 1996-1999 (arts. 29 a 50 del Real Decreto 2190/1995, de 28 diciembre), que mantiene el mismo esquema en su articulado que el recogido en el plan de viviendas antecedente.
- ii) Plan de viviendas 1998-2001 (arts. 27 a 44 del Real Decreto 1186/1998, de 12 junio), que innova parcialmente el esquema normativo estableciendo los siguientes bloques: a) Áreas de Rehabilita-

cita de esta norma en el artículo primero de la Orden de 12 de febrero 1988 (que desarrollaba, precisamente, al Real Decreto 1494/1987), o en la referencia del citado Real Decreto 2329/1983 en el régimen transitorio del Real Decreto 224/1989, de 3 marzo, que viene a derogar el Real Decreto 1494/1987.

(25) El intento de superar el marco jurídico establecido en el Real Decreto 2328/1983 queda claro al afirmarse en el preámbulo del Real Decreto 726/1993 que «El Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, estableció un sistema de ayudas a la rehabilitación que ha venido modificándose en el sentido de ajustarse, cada vez más, a los criterios de personalización predominantes en las ayudas a la VPO, aunque con cuantías de ayuda unitaria menores en la mayoría de los supuestos».

(26) Resulta elocuente, a estos efectos, el preámbulo del Real Decreto 726/1993 al afirmar: «Esta analógica con las ayudas para actuaciones de nueva construcción, moduladas en función de los niveles de ingresos de sus beneficiarios, no ha resultado eficaz a efectos de estimular la rehabilitación. Así lo demuestra el hecho de que un porcentaje muy elevado —en torno al 30 por 100— de las solicitudes de ayudas para rehabilitación no lleguen ni siquiera a obtener la calificación y que de las actuaciones calificadas sólo el 50 por 100 obtienen las ayudas estatales previstas. Tampoco parece satisfactorio que las ayudas estatales se dispersen en operaciones individuales de rehabilitación, con escasa incidencia de un contexto de graves problemas de deterioro de amplias áreas de las ciudades españolas, cuya solución sólo resulta posible desde intervenciones públicas de gran envergadura y a un coste que resulta demasiado oneroso para las Administraciones territoriales».

- ción; b) Rehabilitación de Edificios; c) Rehabilitación de Viviendas y d) Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.
- iii) Plan de viviendas 2002-2005 (arts. 27 a 37 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) que establece el siguiente esquema normativo más sincopado: a) Áreas de rehabilitación; b) Rehabilitación de edificios y viviendas y c) Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda y de edificios completos para venta o arrendamientos de las viviendas resultantes.
- iv) Plan de viviendas 2005-2008 (arts. 49 a 70 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio) que se desglosa en el siguiente esquema: a) Áreas de rehabilitación integral; b) Áreas de rehabilitación de centros históricos; c) Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas y d) Medidas para impulsar la renovación urbana. En realidad, esta última es la única gran novedad, introducida por el Real Decreto 14/2008, de 11 enero, que se constituye como una alternativa a la rehabilitación de ámbitos con protección arquitectónica (27) y que va a ser recogida en el siguiente Plan de Vivienda, aunque, en realidad, ya el Real Decreto 726/1993 contenía un concepto de las áreas de rehabilitación integrada desligadas claramente de los ámbitos con protección arquitectónica.
- v) Plan de viviendas 2009-2012 (arts. 45 a 48 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre), que establece el siguiente contenido normativo para el que denomina tercer eje del Plan (Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana): a) Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS); b) Programa de áreas de renovación urbana (ARUS) y c) Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo (28). Además, también tiene un con-

(27) El preámbulo de este Real Decreto justifica este nuevo mecanismo de protección a la rehabilitación en los siguientes términos: «(...) se abre la posibilidad de enmarcar en el Plan la financiación parcial de operaciones de renovación urbana, cuando las necesidades sociales de grupos de población alojados en áreas urbanas degradadas así lo requieran, por resultar insuficientes las fórmulas de las áreas de rehabilitación integral o de centros históricos y urbanos. En esos casos, se deja abierto un amplio abanico de posibilidades y modalidades de intervención, limitadas únicamente por los recursos financieros estatales a aportar así como, de forma muy especial, por las finalidades perseguidas, entre las que destacan las de carácter eminentemente social, con una especial atención a los programas integrados previstos para atender a la población del área. Se avanza, con ello, un paso más en la línea de integrar la política de vivienda con la política de ciudades, de modo que la experiencia que se vaya obteniendo en este terreno sirva para posteriores avances y perfeccionamientos en la materia».

(28) No es la primera ocasión en la que se vincula la política de rehabilitación con la erradicación del chabolismo. El artículo 50 del Real Decreto 801/2005, que tenía por objeto regular las

tenido vinculado a la rehabilitación el denominado cuarto eje que tiene por objeto las denominadas ayudas «renove» de rehabilitación y eficiencia energética que contiene dos programas de ayudas: a) Ayudas renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes y b) Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

Resulta evidente la tendencia a favorecer, al menos desde un punto de vista normativo, la rehabilitación integrada, superando, incluso, el marco de la rehabilitación por edificios, poniéndose énfasis creciente en la rehabilitación integrada ya se trate de ámbitos con protección arquitectónica (ARIS, en la terminología del Real Decreto 2066/2008) o en ámbitos en los que sencillamente se pretende la renovación urbana (ARUS, en idéntica terminología), debiendo tenerse en cuenta que el umbral mínimo de referencia de viviendas en ambas modalidades es de 200 unidades. Sin embargo, este énfasis normativo por la rehabilitación integrada no debe impedir destacar que, todavía, se regulan medidas para la protección de la rehabilitación individual de viviendas (denominado en el Plan de viviendas 2009-2012, plan renove a la rehabilitación de viviendas) (29), que, por otra parte, continúa siendo un referente en cuanto al volumen de ayudas económicas a la rehabilitación se refiere.

Finalmente, el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013— 2016, aprobado por el Real Decreto 233/ 2013, de 5 de abril, establece dos grandes programas en materia de rehabilitación: i) programa de fomento de la rehabilitación edificatoria (arts. 19 y ss.) y ii) programa de regeneración y renovación urbanas (arts. 25 y ss.).

El programa relativo al fomento de la rehabilitación edificatoria contiene, entre otras, las siguientes actuaciones subvencionables:

- a) Actuaciones necesarias para la conservación y mejora del edificio (incluidas habitabilidad, seguridad y salubridad)
- b) Actuaciones relativas a la mejora de la eficiencia energética y
- c) Actuaciones que garanticen la accesibilidad a los edificios.

áreas de rehabilitación integral, establecía que «se considerarán acciones de actuación preferente aquéllas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio».

(29) Artículos 57 y siguientes del Real Decreto 2066/2008. En concreto, el artículo 58 establece las siguientes actuaciones protegidas: a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables; b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios y c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Por su parte, el programa de regeneración y renovación urbanas tiene por objeto central la «realización conjunta de rehabilitación edificatoria, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de un ámbito de actuación previamente delimitado» (art. 25), que, por lo tanto, pivota sobre ámbitos físicos previamente concretados. Este programa se encuentra íntimamente vinculado a la regulación de las denominadas «asociaciones administrativas» (art. 32) que podrán liderar, por propia iniciativa o por delegaciones, actuaciones integradas de regeneración y de renovación urbana que, imaginamos, pretenden dar carta de naturaleza, a pesar de su vaga e imprecisa regulación en la norma que analizamos (30), a los denominados agentes rehabilitadores (31), figura que pretende promover la iniciativa privada (ajena a la propiedad) en el fomento de la rehabilitación por medio de la previsión de medios económicos (normalmente vinculados a la gestión urbanística) que hagan rentable la gestión privada de la rehabilitación, y que ya se había recogido en la Ley de Economía Sostenible (32). Resulta reseñable que la nueva normativa abandone la figura de las áreas de rehabilitación, quizá para fomentar modelos jurídicos más abiertos, pero inevitablemente menos perfilados jurídicamente, lo que conllevará una mayor inseguridad jurídica.

Hasta el momento, hemos prestado atención, en exclusiva, a la regulación de la protección pública a la rehabilitación de viviendas en la normativa estatal. Sin embargo, el papel de la normativa de las Comunidades Autónomas al respecto es muy destacado. Desde el primer momento, la normativa autonómica comenzó a regular esta materia, debiendo citarse necesariamente el Decreto 278/1983, de 5 de diciembre, sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, del País Vasco que es la primera y temprana norma autonómica en materia de rehabilitación y el Decreto foral 43/1986, de 7 de febrero, sobre rehabilitación del patrimonio edificado de Navarra. El cualquier caso, el análisis de la normativa autonómica en materia de rehabilitación debe hacerse

(30) El régimen jurídico de estas Asociaciones Administrativas se encuentra algo más desarrollado en el artículo 16 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que concreta su régimen de acuerdos y su disolución.

(31) Vid, por todos, GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, Santiago (2005): *El agente rehabilitador. Notas sobre gestión en suelo urbano consolidado*, Arazandi. Un magnífico ejemplo práctico de esta figura se puede encontrar en el desarrollo de Beurko en Barakaldo, gestionado por la sociedad Larcovi.

(32) En efecto, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible establecía en el segundo párrafo del artículo 110.5 que «en los supuestos en que se den las condiciones necesarias al efecto, para edificios concretos y también mediante convenio, puede establecerse la ejecución privada de la rehabilitación por empresas que, individualmente o agrupadas y sustituyendo a la propiedad del inmueble, asuman la realización a su costa de la totalidad de las obras a cambio de la cesión de parte determinada del edificio rehabilitado». Este precepto ha sido derogado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

desde la perspectiva del reparto de competencias entre Estado y Comunidades Autónomas al respecto, cuestión a la que dedicamos el siguiente apartado.

II. TIPOLOGÍA DE LA REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA REHABILITACIÓN EN EL MARCO DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

El resultado del reparto de competencia con respecto a la materia rehabilitación de vivienda es idéntico al relativo a la vivienda, puesto que, con carácter general (33), no se distingue, en el proceso de reparto de competencias entre Estado y Comunidades Autónomas, ninguna especialidad en cuanto a la rehabilitación.

Desde esta perspectiva, tal y como ya hemos puesto de manifiesto (34), las Comunidades Autónomas pueden tener la competencia exclusiva en la rehabilitación de viviendas, dado que pueden asumir esta competencia en relación con la materia genérica «vivienda» (con base en lo previsto en el artículo 148.3 de la Constitución), y, en la práctica, todas las Comunidades Autónomas han asumido esta competencia exclusiva a través de los correspondientes Estatutos de Autonomía.

Ahora bien, que todas las Comunidades Autónomas (incluidas las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla) hayan asumido, con el carácter de exclusiva, la competencia en materia de vivienda (y, por lo tanto, en cuanto a rehabilitación de viviendas) no puede impedir que el Estado ejerza las competencias que le son propias, entre las que se encuentra, de forma característica, la competencia para establecer las bases de la planificación general de la actividad económica (artículo 149.1.13 de la Constitución). Este es el título competencial que, en la actualidad y en lo básico, justifica la competencia estatal en materia de vivienda, conforme a los criterios jurídicos contenidos en la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, aunque, como hemos defendido (35), resulta perfectamente razonable la justificación de las competencias del Estado en esta materia en otros títulos competenciales, fundamentalmente el 149.1.1. de la Constitución. Desde esta perspectiva, se produce una concurrencia competencial en la materia vivienda.

(33) Ni tan siquiera en el Estatuto de Autonomía de Cataluña (aprobado por la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio) se hace referencia expresa a la rehabilitación de viviendas, aunque se podía encuadrar en la genérica competencia exclusiva autonómica relativa a «la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación» (art. 137).

(34) Vid. IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe (2000b): *Administración pública y vivienda*, Montecorvo, pp. 253 y ss.

(35) Vid. IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe (2000b): *Administración pública...*, cit., pp. 349 y ss.

Pero esta concurrencia competencial se encuentra distorsionada, tal y como hemos analizado, por el mantenimiento en manos del Estado de los recursos económicos que, desde el primer Plan trienal de viviendas 1981-1983, se dedican a la protección pública a la vivienda en general y la rehabilitación de viviendas y edificios en particular. En realidad, la normativa estatal en materia de vivienda (y no es una excepción el ámbito de la rehabilitación de viviendas) tiene como único objeto la regulación del destino que debe darse a los fondos estatales dedicados a la rehabilitación de edificios y viviendas y que gestionan las Comunidades Autónomas, a través de los correspondientes convenios bilaterales entre Estado y buena parte de las Comunidades Autónomas. Esta vinculación de las normas estatales a la gestión de los fondos económicos estatales destinados a las políticas de rehabilitación provoca los siguientes efectos:

- i) Que las Comunidades Autónomas que tienen un sistema de financiación especial (País Vasco y Navarra) y que no necesitan los fondos del Estado para financiar sus políticas de vivienda en general y de rehabilitación de viviendas en especial pueden establecer (y de hecho lo hacen) programas propios y diferenciados de los estatales.
- ii) Las Comunidades Autónomas que tienen un sistema de financiación común (todas salvo País Vasco y Navarra) aplican y desarrollan la normativa estatal relativa a la protección de la rehabilitación, sin que, en el marco de ese desarrollo normativo, puedan establecer, en propiedad, políticas distintas de las estatales.
- iii) Tan sólo al margen de la gestión de los fondos estatales, las Comunidades Autónomas de régimen de financiación común, pueden establecer políticas propias (y diferentes de las Estatales), eso sí a costa de realizar un esfuerzo notable al tener que dedicar a esta materia (para escapar del modelo estatal, si la Comunidad Autónoma lo considera oportuno) fondos propios (nunca los provenientes de los convenios bilaterales con el Estado).

De esta forma, y como conclusión, la clave para entender la (a todas luces excesiva) producción normativa autonómica en materia de vivienda, en general, y en particular en rehabilitación de viviendas, se encuentra en discernir si se trata de una norma autonómica que tiene por objeto desarrollar la gestión de las políticas del Estado o, por el contrario, pretende establecer mecanismos diferenciados de los previstos por el Estado en su normativa.

La aplicación de este marco teórico a la normativa autonómica relativa a la rehabilitación nos lleva a concluir que, con carácter general, la normativa autonómica (fuera de las excepciones del País Vasco y Navarra) se limita, en materia de rehabilitación, a desarrollar y aplicar la normativa estatal, siendo

habitual el mantenimiento de los programas previstos en cada uno de los Planes cuatrienales estatales, a veces integrando programas propios, que, en ocasiones, cuesta incluso diferenciar nítidamente de los programas estatales. Un ejemplo de esta integración de programas propios con el desarrollo de los programas estatales se puede encontrar en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, de la Comunidad Autónoma asturiana que establece ayudas: i) a la rehabilitación de fachadas (art. 31); ii) a la rehabilitación de vivienda principal en el ámbito rural (art. 32) o iii) la rehabilitación urgente de vivienda en ruinas.

De hecho, ni tan siquiera es frecuente que la normativa autonómica regule de forma diferenciada la protección a la rehabilitación, aunque no es menos cierto que se pueden encontrar dignos ejemplos, tales como el Decreto 88/2009, de 15 de octubre, que regula las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid («Plan de Rehabilitación 2009-2012») (36). Otro buen ejemplo lo encontramos en el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas de la Comunidad Valenciana (37). Incluso podemos encontrar un ejemplo de regulación con rango de Ley; se trata de la Ley 2/2009, de 19 de marzo, que establece las normas reguladoras de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears (38).

(36) Se consideran actuaciones subvencionables: i) Embellecimiento exterior de los edificios residenciales con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano; ii) Mejora de la funcionalidad en los elementos y zonas comunes de los edificios residenciales; iii) Acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones de los edificios residenciales que permitan la reducción de emisiones de CO₂, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales con el objeto de mejorar la eficiencia energética de los edificios; iv) Rehabilitación de edificios residenciales de tipología especial ya sea de corrala, o bien edificaciones tradicionales, que presenten un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico de la Comunidad de Madrid y v) Recuperación de entornos urbanos mediante Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos. Este Decreto ha sido desarrollado por la Orden 4036/2011, de 21 de noviembre.

(37) Este Decreto viene a sustituir al anterior Decreto 76/2007, de 18 de mayo, auténtico precedente de la independencia de la regulación valenciana de la rehabilitación. El preámbulo de esta último Decreto afirma: «Los sucesivos Decretos promulgados por la Generalitat sobre medidas de fomento y ayudas a la rehabilitación y acompañando a los sucesivos Planes de Vivienda, han ido incorporando conceptos, figuras y mecanismos que permiten sentar un marco común en cuanto a sus criterios principales, un marco normativo de referencia para la rehabilitación, inexistente hasta el momento, que permita entender la rehabilitación como algo específico en la política de vivienda y desmarcarse de los mecanismos de la «vivienda de protección oficial» en la forma de abordar las medidas de fomento».

(38) El preámbulo de esta Ley es bastante ilustrativo: «Con el objetivo de consolidar políticas de marcado carácter social, arquitectónico y de sostenibilidad ambiental, mediante esta Ley se pretende conseguir la reconducción de los procesos de degradación en los barrios de los municipios de las

Las tipologías normativas que acabamos de reseñar bastan, en nuestra opinión, para describir la realidad normativa de la rehabilitación en nuestro país, lo que nos exime, para evitar absurdas reiteraciones, de poner ejemplos de cada normativa autonómica, que la experiencia indica resultan cambiantes en el tiempo (39).

Tan sólo nos restaría, para acabar este bloque, el análisis de las medidas protectivas a la rehabilitación de viviendas previstas por los Ayuntamientos, usualmente a través de la iniciativa pública (40) o la aprobación de Ordenanzas municipales. Aunque, cierto es, no se trata de una práctica habitual, encontramos un buen ejemplo en la Ordenanza municipal de fomento a la rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, aprobada en 2010 (41) o la Ordenanza reguladora de ayudas a la rehabilitación de viviendas del Ayuntamiento de Granada de 2012 (42).

Illes Balears. Se fomenta la intervención integral de las administraciones públicas con el fin de dotar a los barrios y pueblos que presentan problemáticas específicas de mejoras a nivel social, económico, urbanístico, arquitectónico y de vivienda, y de contribuir con dichas actuaciones al bienestar de los ciudadanos y las ciudadanas que allí vivan.

La finalidad de la presente Ley es, consecuentemente, la rehabilitación y la mejora de los pueblos y de los barrios de las ciudades de las Illes Balears, mediante la promoción y la ejecución de medidas que supongan una regeneración social, económica, urbanística, arquitectónica, de vivienda y de sostenibilidad. No obstante, resulta difícil que estas actuaciones sean sufragadas en su totalidad por las entidades locales, por lo que se pretende abordar un plan autonómico para la rehabilitación y mejora de los pueblos y las barriadas de nuestras islas, que permitirá que se puedan llevar a término los proyectos necesarios para la rehabilitación y mejora de las áreas objeto de degradación, y que se puedan abrir nuevos escenarios de habitabilidad y de calidad de vida».

(39) Un análisis genérico del régimen jurídico de las ayudas a la rehabilitación de viviendas se puede encontrar en GARCÍA GARCÍA, María Jesús (1999): *El régimen jurídico de la rehabilitación urbana*, Diputació de València, pp. 257 y ss.

(40) Un buena referencia de esta rehabilitación pública se puede encontrar en ROMÁN, Oswaldo (1987): «El centro histórico de las ciudades: Entre el asilo y el museo», en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 2, pp. 45 y ss.

(41) BO. Zaragoza 31 agosto 2010, núm. 19. El artículo 2.1 de esta Ordenanza establece que «podrán acogerse a las disposiciones de esta Ordenanza las obras y actuaciones que se señalan en el artículo siguiente, que se hallen situadas en cualquier edificación destinada mayoritariamente al uso de viviendas (más del 70% de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja) ubicada en el término municipal de Zaragoza, con una antigüedad mayor de 40 años o que no haya sido rehabilitada integralmente en ese mismo periodo de tiempo y que dichas obras y actuaciones no hayan comenzado con anterioridad al momento de la solicitud de información y/o ayuda, salvo orden de ejecución municipal o urgencia declarada y acreditada suficientemente a juicio de los servicios técnicos del órgano gestor». En el siguiente apartado de este precepto de la Ordenanza, se establecen determinados supuestos en los que se exceptúa el requisito de antigüedad mayor de 40 años.

(42) Publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Granada núm. 227 de 26 de noviembre de 2012.

Finalmente, cabe citar las operaciones de fomento de la rehabilitación a través del urbanismo, contemplándose aumentos de edificabilidad suficientes para ayudar económicamente a la rehabilitación. Novedosas herramientas aporta a estos efectos la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, al regular las denominadas actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas (arts. 10 y ss.), además de las actuaciones de rehabilitación edificatoria (43) (art. 14.2 de Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobada por RDL 2/2008, de 20 de junio, en la redacción dada, precisamente, por la Ley 8/2013).

Ejemplos prácticos de estas actuaciones (a pesar de que no se han llevado a la realidad) se encuentran en el Plan General de Madrid de 1997 que, por ejemplo, prevé aumentos de edificabilidad para desarrollar a través de Áreas de Planeamiento Remitido en los barrios de Comillas Norte (APR.11.02) para «posibilitar la ampliación de superficie de las viviendas existentes» y Experimentales (APR.17.09) con el objetivo de aumentar la superficie media de las viviendas existentes y mejora de las condiciones de edificabilidad.

III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS CON REHABILITACIÓN PROTEGIDA

Al menos desde el RD 2329/1983, de 28 de julio, de protección oficial a la rehabilitación, se distingue entre rehabilitación libre y rehabilitación protegida, ya sea de iniciativa privada o de iniciativa pública (vid. art. 8). La clave se encuentra en que las viviendas rehabilitadas a través de programas protectores se van a encontrar sujetas a límites u obligaciones muy similares que a las que caracterizan a las viviendas de protección oficial o categoría equivalente. De esta forma, las viviendas rehabilitadas gracias a ayudas públicas deberán, en principio, dedicarse a domicilio habitual y permanente (art. 32.3 del RD 2329/1983) y no podrán enajenarse o alquilarse por un precio superior al fijado administrativamente durante un plazo de 15 años desde la obtención de la calificación definitiva (art. 33 del RD 2329/1983). Incluso, para los supuestos relativos a las viviendas rehabilitadas en régimen de promoción pública (esto es, realizada por promotores públicos) el RD 2329/1983 prevé una prohibición de disposición durante los 5 primeros años desde la fecha de realización del contrato de compraventa (art. 29 4).

(43) Se definen como tales «la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación».

Pues bien, este régimen jurídico que buscaba la equivalencia entre las viviendas rehabilitadas con base a ayudas públicas y las viviendas adquiridas también con fondos públicos (44) se ha ido desvaneciendo en los sucesivos desarrollos reglamentarios, hasta el punto que la vigente normativa estatal no establece plazo de duración alguno del régimen legal para los supuestos de rehabilitación, de forma que resultarán aplicables los previstos en la normativa autonómica, de existir.

(44) Pero, obviamente, adaptado a los plazos, de forma que el régimen jurídico de las viviendas protegidas dura 30 años (como regla general), mientras que el de las viviendas rehabilitadas se rebaja hasta los 15 años.