

Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas [BOE n.º 153, de 27-VI-2013]

Suelo y Edificación

Siguiendo una tradición legislativa que viene ya de lejos, se acaba de aprobar una nueva normativa nacional en materia de suelo y edificación, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE del 27), aunque actualmente sus objetivos parece que van en la dirección adecuada. En efecto, tal como se ala su Exposición de Motivos, los problemas socioeconómicos del mercado de suelo y vivienda en España son de diversa naturaleza, muchos son anteriores a la actual crisis económico-financiera y la mayoría tienen carácter estructural, aunque se han agravado en esta situación. Uno de ellos es sin duda la mayor atención que el legislador histórico en la materia ha dedicado a la expansión de las ciudades, descuidando algo (aunque haya habido actuaciones importantes en el pasado) la debida atención al ámbito urbano existente, tratando de generar bienestar económico y social, y de garantizar la calidad de vida de los habitantes, aunque tales actuaciones son mucho más complejas desde los puntos de vista económico y social, en particular actualmente.

Ante esta situación, la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas tienen un relevante papel en la recuperación económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores (principalmente, el turístico), así como en los avances hacia el desarrollo sostenible.

De acuerdo con lo anterior, los objetivos perseguidos por la Ley son, en primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible; en segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas, y finalmente 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.

El Título Preliminar (artículos 1 a 3) establece su 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), las definiciones de los conceptos utilizados, y los fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo, de acuerdo con los principios

de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

El Título I (artículos 4 a 6) se dedica al novedoso Informe de Evaluación de los Edificios, que han de elaborar, según el calendario previsto, los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva para acreditar la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, con una periodicidad de diez años; constituyendo su no cumplimentación una infracción urbanística.

Seguidamente, el Título II (artículos 7 a 19) se dedica a las actuaciones sobre el medio urbano; sin duda la parte más importante de la nueva Ley, al incidir directamente en un buen número de leyes en materia de urbanismo, suelo y edificación.

Estas actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquellas que tienen por objeto realizar tanto 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 afectan, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, como actuaciones de regeneración y renovación urbanas que tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

La realización de estas obras corresponde a los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, a las comunidades de propietarios y sus agrupaciones, a las cooperativas de viviendas, y a las Administraciones Públicas, aunque la iniciativa de las mismas puede partir, además de los sujetos señalados, de otras Entidades Públicas, propietarios de terrenos y construcciones o empresas y sociedades que intervengan en nombre de los anteriores.

Estas actuaciones sobre medio urbano se pueden llevar a cabo por las Administraciones Públicas, mediante las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas en la legislación correspondiente; regulándose la ejecución de las obras por medio de la convocatoria de un concurso público o bien mediante la intervención de un consorcio público o una sociedad de capital mixto, a través de los convenios correspondientes.

A continuación, la nueva Ley señala las facultades de los sujetos que participen en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (actuar en el mercado inmobiliario, asumir la gestión de las obras, constituir un fondo de conservación y rehabilitación, ser beneficiarios de las medidas de fomento y de las correspondientes expropiaciones o solicitar créditos para financiar las obras).

Finalmente, como hemos apuntado, la nueva Ley incide, modificando o derogando preceptos, la legislación en materia de propiedad horizontal, ordenación de

la edificación, suelo, economía sostenible, enjuiciamiento civil, patrimonio de las Administraciones y contratos del Sector Público, General Tributaria, haciendas de las Administraciones Locales o protección de los deudores hipotecarios, entre otras normas.

Estrechamente vinculado a la nueva Ley debe tenerse en cuenta el [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016](#) [BOE n.º 86, de 10-IV-2013] .

DIONISIO FERNÁNDEZ DE GATTA
Profesor Titular de Derecho Administrativo
Universidad de Salamanca
dgatta@usal.es