

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

6938 *Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.*

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

Título preliminar. Disposicións xerais.

Artigo 1. Obxecto da lei.

Artigo 2. Definicións.

Artigo 3. Fins comúns das políticas públicas para un medio urbano máis sustentable, eficiente e competitivo.

Título I. O informe de avaliación dos edificios.

Artigo 4. O informe de avaliación dos edificios.

Artigo 5. Coordinación administrativa.

Artigo 6. Capacitación para o informe de avaliación dos edificios.

Título II. As actuacións sobre o medio urbano.

Capítulo I. Actuacións e suxeitos obrigados.

Artigo 7. Obxecto das actuacións.

Artigo 8. Suxeitos obrigados.

Capítulo II. Ordenación e xestión.

Artigo 9. A iniciativa na ordenación das actuacións.

Artigo 10. Regras básicas para a ordenación e execución das actuacións.

Artigo 11. Memoria de viabilidade económica.

Artigo 12. Efectos da delimitación dos ámbitos de xestión e execución das actuacións.

Artigo 13. As formas de execución.

Artigo 14. Os dereitos de realoxamento e de retorno.

Capítulo III. Fórmulas de cooperación e coordinación para participar na execución.

Artigo 15. Facultades dos suxeitos lexitimados.

Artigo 16. Asociacións administrativas.

Artigo 17. Convenios para o financiamento das actuacións.

Artigo 18. Cooperación interadministrativa.

Artigo 19. Organización da cooperación.

Disposicións adicionais.

Disposición adicional primeira. Información ao servizo das políticas públicas para un medio urbano sustentable.

Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario.

Disposición adicional terceira. Infraccións en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios.

Disposición adicional cuarta. Sancións en materia de certificación enerxética de edificios e gradación.

Disposicións transitorias.

Disposición transitoria primeira. Calendario para a realización do informe de avaliación dos edificios.

Disposición transitoria segunda. Regra temporal de aplicación excepcional da reserva mínima de solo para vivenda protexida.

Disposición derogatoria única.

Disposicións derradeiras.

Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.

Disposición derradeira segunda. Modificación da Lei 13/1998, do 4 de maio, de ordenación do mercado de tabacos e normativa tributaria.

Disposición derradeira terceira. Modificación da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Disposición derradeira cuarta. Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil.

Disposición derradeira quinta. Modificación da Lei 21/2003, do 7 de xullo, de seguridade aérea.

Disposición derradeira sexta. Modificación da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas.

Disposición derradeira sétima. Modificación da Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións.

Disposición derradeira oitava. Modificación da Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria.

Disposición derradeira novena. Modificación da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria.

Disposición derradeira décima. Modificación do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo.

Disposición derradeira décimo primeira. Modificación do Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación.

Disposición derradeira décimo segunda. Modificación do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño.

Disposición derradeira décimo terceira. Modificación do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro.

Disposición derradeira décimo cuarta. Modificación do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.

Disposición derradeira décimo quinta. Modificación da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito.

Disposición derradeira décimo sexta. Modificación da Lei 17/2012, do 27 de decembro, de orzamentos xerais do Estado para o ano 2013.

Disposición derradeira décimo sétima. Modificación da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.

Disposición derradeira décimo oitava. Cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios.

Disposición derradeira décimo novena. Carácter básico e títulos competenciais.

Disposición derradeira vixésima. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

I

Os problemas económicos e sociais existentes arredor do mercado do solo e da vivenda en España son de moi diversa índole e, en boa medida, anteriores á crise económico-financeira. A maioría teñen, de feito, un carácter estrutural e non só conxuntural, ben que algúns deles se viron agravados polo cambio de ciclo económico, ao tempo que contribuíron tamén a agudizar a crise.

A tradición urbanística española, como xa recoñeceu o lexislador estatal na Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo, centrouse fundamentalmente na produción de nova cidade, descompensando o necesario equilibrio entre estas actuacións e aquelas outras que, orientadas cara aos tecidos urbanos existentes, permiten intervir de maneira intelixente nas cidades, tratando de xerar benestar económico e social e garantindo a calidade de vida aos seus habitantes. Estoutras intervencións son moito máis complexas, tanto desde o punto de vista social como económico; complexidade que se agrava no momento presente a consecuencia dun contexto desfavorable para o financiamento público, debido aos procesos de estabilización orzamentaria, e tamén para o financiamento privado, polas restricións no acceso aos créditos, derivadas da crise do sector financeiro e do empobrecemento de moitas familias como consecuencia dos altos niveis de desemprego.

Porén, o camiño da recuperación económica, mediante a reconversión do sector inmobiliario e da construción e tamén mediante a garantía dun modelo sustentable e integrador, tanto ambiental, como social e económico, require centrar todos os esforzos naquelas actuacións, é dicir, as de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas, que constitúen o obxecto esencial desta lei. Tal e como se deduce do Sistema de información urbana e do Estudo de sectores residenciais en España 2011, ambos elaborados polo Ministerio de Fomento, España posúe actualmente, se non se reactiva a demanda, solo capaz de acoller novos crecementos urbanísticos para os próximos corenta e cinco anos. Esta situación agrávase cando se observa que gran parte destes solos se encontran situados en zonas onde non é previsible ningún incremento de demanda nos próximos anos. A isto únese o dato significativo de vivenda nova baleira, 723.043 vivendas. Tanto a curto como a medio prazo, será moi difícil que os sectores inmobiliario e da construción poidan contribuír ao crecemento da economía española e á xeración de emprego se continúan baseándose, principalmente e con carácter xeral, na transformación urbanística de solos virxes e na construción de vivenda nova.

Pero aínda no caso de que así fose, a lexislación vixente xa dá cumprida resposta a estes procesos, pola contra, non existe un desenvolvemento en igual medida que permita sustentar as operacións de rehabilitación e as de rexeneración e renovación urbanas, nas cales, ademais, aínda persisten obstáculos legais que impiden a súa posta en práctica ou, mesmo, a súa propia viabilidade técnica e económica. Cómpre, por tanto, xerar un marco normativo idóneo para as ditas operacións, que non só cubra as lagoas legais actualmente existentes, senón que remova os obstáculos que as imposibilitan na práctica e que propicie a xeración de ingresos propios para lles facer fronte.

A rehabilitación e a rexeneración e renovación urbanas teñen, ademais, outro papel relevante que xogar na recuperación económica, coadxuvando na reconversión doutros sectores, entre eles, fundamentalmente o turístico. A actividade turística é clave para a economía do noso país, supón máis dun 10,2 % do PIB e proporciona un 11,39 % do emprego. Numerosos destinos turísticos «maduros» enfróntanse a un problema sistémico en que ten moito que ver a deterioración física das súas dotacións e respecto dos cales a aplicación de estratexias de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas podería xerar impactos positivos que, pola súa vez, servirían de panca imprescindible para o desenvolvemento económico de España.

II

Non parece admitir dúbidas o dato de que o parque edificado español necesita intervencións de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas que permitan facer efectivo para todos o dereito constitucional a unha vivenda digna e adecuada, así como a exixencia do deber dos seus propietarios de manter os inmobles en adecuadas condicións de conservación. Aproximadamente o 55 % (13.759.266) do dito parque edificado, que ascende a 25.208.622 vivendas, é anterior ao ano 1980, e case o 21 % (5.226.133) conta con máis de 50 anos. O único instrumento que actualmente permite determinar o grao de conservación dos inmobles, a inspección técnica de edificios, non só é insuficiente para garantir o dito obxectivo, e así se pon de manifesto desde os máis diversos sectores relacionados coa edificación, senón que nin sequera está establecido en todas as comunidades autónomas, nin se exige en todos os municipios españois.

A isto hai que unir a gran distancia que separa o noso parque edificado das exixencias europeas relativas á eficiencia enerxética dos edificios e, a través deles, das cidades. Case o 58 % dos nosos edificios se construíu con anterioridade á primeira normativa que introduciu en España uns criterios mínimos de eficiencia enerxética: a norma básica da edificación NBE-CT-79, sobre condicións térmicas nos edificios. A Unión Europea estableceu unha serie de obxectivos no Paquete 20-20-20 «Energía e cambio climático», que establece, para os 27 países membros, dous obxectivos obrigatorios: a redución do 20 % das emisións de gases de efecto invernadoiro e a elevación da contribución das enerxías renovables ao 20 % do consumo, xunto a un obxectivo indicativo, de mellorar a eficiencia enerxética nun 20 %. Estes obxectivos europeos tradúcense en obxectivos nacionais e esta lei contribúe, sen dúbida, ao seu cumprimento a través das medidas de rehabilitación que permitirán reducir os consumos de enerxía, que promoverán enerxías limpas e que, por efecto das medidas anteriores, reducirán as emisións de gases de efecto invernadoiro do sector. En relación con este último obxectivo, España debe reducir no ano 2020 un 10 % das emisións dos sectores difusos, con respecto ao ano 2005. Dentro destes sectores, definidos como aqueles non incluídos no comercio de dereitos de emisión, encóntrase o residencial, o cal, conxuntamente co sector comercial e institucional, representa un 22 % das emisións difusas e é, así mesmo, responsable de emisións indirectas por consumo eléctrico. As emisións dos sectores difusos representan os 2/3 das totais, polo que o obxectivo de avanzar nunha «economía baixa en carbono», mediante actuacións nas vivendas de baixa calidade, que en España se sitúan entre as construídas nas décadas dos 50, 60 e 70, mellorando a eficiencia do conxunto do parque residencial, é clave.

Precisamente, a recente Directiva 2012/27/UE, relativa á eficiencia enerxética, tras recoñecer que os edificios representan o 40 % do consumo de enerxía final da Unión Europea, obriga non só a renovar anualmente unha porcentaxe significativa dos edificios das administracións centrais para mellorar o seu rendemento enerxético, senón a que os Estados membros establezan, tamén, unha estratexia a longo prazo, ata o ano 2020 – para minorar o nivel de emisións de CO₂– e ata o ano 2050 –co compromiso de reducir o nivel de emisións un 80-95 % en relación cos niveis de 1990–, destinada a mobilizar investimentos na renovación de edificios residenciais e comerciais para mellorar o rendemento enerxético do conxunto do parque inmobiliario. A través desta estratexia de renovacións exhaustivas e rendibles que reduzan o consumo de enerxía dos edificios en porcentaxes significativas con respecto aos niveis anteriores á renovación crearanse, ademais, oportunidades de crecemento e de emprego no sector da construción.

E aínda con todo, a porcentaxe que representa a rehabilitación en España en relación co total da construción é, así mesmo, unha das máis baixas da zona euro, situándose trece puntos por debaixo da media europea, que alcanza arredor do 41,7 % do sector da construción, e isto aínda coa caída do dito sector en España, como consecuencia da crise.

Esta actividade, globalmente entendida, non só é susceptible de atender os obxectivos de eficiencia enerxética e de recuperación económica xa expresados, senón tamén de contribuir activamente á sustentabilidade ambiental, á cohesión social e á mellora da

calidade de vida de todos os cidadáns, tanto nas vivendas e nos edificios, como nos espazos urbanos. Non en van, moitas das máis importantes operacións de rexeneración e renovación urbanas teñen, ademais, un carácter integrado, é dicir, articulan medidas sociais, ambientais e económicas que se suman ás estritamente físicas para lograr, mediante unha estratexia unitaria, a consecución daqueles obxectivos.

En suma, a actividade de rehabilitación no seu conxunto debe buscar áreas que permitan aplicar políticas integrais que prevexan intervencións non só no ámbito físico-espacial, senón tamén nos ámbitos social, económico, ambiental e de integración da cidade. O tamaño destas operacións permitirá a posta en servizo de redes de instalacións enerxéticas a escala de barrio, con menor consumo de recursos, e que permitirían que os barrios tendan á autosuficiencia enerxética no medio prazo.

III

Sen prexuízo das competencias das comunidades autónomas en materia de vivenda e urbanismo, o Estado non se pode manter á marxe da realidade do sector inmobiliario español e, con el, da nosa economía, nin tampouco dos retos sociais e ambientais formulados, non só porque parte das respostas corresponden ao seu ámbito competencial, senón tamén porque moitas das exixencias que se demandan en relación cun medio urbano sustentable proceden na actualidade da Unión Europea ou de compromisos internacionais asumidos por España. Entre eles, a Directiva 2002/91/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 16 de decembro de 2002, refundida posteriormente na Directiva 2010/31/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 19 de maio de 2010, relativa á eficiencia enerxética dos edificios, e a Directiva 2012/27/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de outubro de 2012, relativa á eficiencia enerxética, ás cales se poden engadir a Estratexia temática para o ambiente urbano, o Marco europeo de referencia para a cidade sustentable ou a Declaración de Toledo –aprobada polos ministros responsables do desenvolvemento urbano dos 27 Estados membros da Unión Europea o 22 de xuño de 2010–, de acordo coa cal «a batalla principal da sustentabilidade urbana se debe xogar precisamente na consecución da máxima ecoeficiencia posible nos tecidos urbanos da cidade xa consolidada», e na cal se destaca a importancia da rexeneración urbana integrada e o seu potencial estratéxico para un desenvolvemento urbano máis intelixente, sustentable e socialmente inclusivo en Europa.

A regulación que contén esta norma enmárcase nun contexto de crise económica, cuxa saída depende en gran medida –dado o peso do sector inmobiliario na dita crise–, da recuperación e reactivación –de cara sobre todo ao emprego– do sector da construción. A antedita saída, nun contexto de improcedencia de políticas de expansión, tales como a xeración de nova cidade e novas vivendas, só é posible actuando sobre o patrimonio inmobiliario e a edificación existente.

Tamén se enmarca na necesidade de operar, paralelamente, sobre o patrimonio inmobiliario existente para os efectos de contribuír ao aforro enerxético, co relanzamento da industria de materiais, así como da relativa ás restantes instalacións e dotacións da edificación e das tecnoloxías de enerxías renovables, para facer fronte non só aos retos enerxéticos da economía española –dependencia do exterior en enerxías primarias e incremento de custos e riscos que tal dependencia supón–, senón tamén aos compromisos adquiridos no contexto da Unión Europea e o seu paquete de obxectivos en materia enerxética e de loita contra o cambio climático para o ano 2020. Estes compromisos inclúen a intervención sobre o parque de vivendas existentes como sector en que é posible un aforro enerxético considerable e no cal hai que incidir tamén desde o punto de vista da loita contra o cambio climático, inducido polos gases de efecto invernadoiro.

Esta norma constitúe lexislación básica ditada ao abeiro da competencia estatal para establecer as bases e a coordinación da planificación xeral da actividade económica, recoñecida no artigo 149.1.13.^a da Constitución, e fixa, en consecuencia, un «común denominador» de «carácter nuclear» que deixa suficiente marxe ás comunidades autónomas para o exercicio das competencias que lles son propias. Adicionalmente, e

nos termos fixados na disposición derradeira décimo novena, a presente lei dítase ao abeiro dos títulos competenciais recoñecidos no artigo 149.1.1.^a, 8.^a, 14.^a, 16.^a, 18.^a, 23.^a, 25.^a e 30.^a da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia sobre regulación das condicións básicas que garantan a igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos deberes constitucionais, lexislación civil, facenda xeral e débeda do Estado, bases e coordinación xeral da sanidade, bases do réxime xurídico das administracións públicas, procedemento administrativo común, lexislación sobre expropiación forzosa e o sistema de responsabilidade das administracións públicas, lexislación básica sobre protección do ambiente, bases do réxime enerxético e regulación das condicións de obtención, expedición e homologación de títulos académicos e profesionais.

Dentro deste marco, os obxectivos perseguidos por esta lei son os seguintes:

En primeiro lugar, potenciar a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, eliminando atrancos actualmente existentes e creando mecanismos específicos que a fagan viable e posible.

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir a reconversión e reactivación do sector da construción, encontrando novos ámbitos de actuación, en concreto, na rehabilitación edificatoria e na rexeneración e renovación urbanas.

En terceiro lugar, fomentar a calidade, a sustentabilidade e a competitividade, tanto na edificación como no solo, acercando o noso marco normativo ao marco europeo, sobre todo en relación cos obxectivos de eficiencia, aforro enerxético e loita contra a pobreza enerxética.

Para isto, ademais dos contidos propios da nova lei, cuxa función estriba basicamente en encher os baleiros legais existentes, resulta necesario afrontar a modificación das seguintes normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aqueles obstáculos que impiden hoxe alcanzar os obxectivos propostos como para adaptar os existentes aos novos: o texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño; a Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable; o Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa; a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación; o Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación, e a Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal. Nalgúns casos puntuais, a modificación inclúe a derogación de determinados preceptos.

Os tres obxectivos sinalados nos parágrafos anteriores alíñanse coa Directiva 2010/31/UE, na medida en que a presente lei persegue promover a eficiencia enerxética e atender aos desafíos provocados polo cambio climático. Para isto, recoñécese a oportunidade que ofrece a transformación do modelo produtivo cara a parámetros de sustentabilidade ambiental, social e económica, coa creación de empregos vinculados co ambiente, os chamados empregos verdes, en concreto, aqueles vinculados coas enerxías renovables e as políticas de rehabilitación e aforro enerxético.

IV

A lei componse dun título preliminar, dous títulos, catro disposicións adicionais, dúas disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e vinte disposicións derradeiras.

O título preliminar da lei describe o seu obxecto, que consiste en regular as condicións básicas que garantan un desenvolvemento sustentable e competitivo do medio urbano, así como o impulso e o fomento das actuacións que conduzan á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, cando sexan necesarias para asegurar aos cidadáns calidade de vida e a efectividade do seu dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada. O título preliminar, así mesmo, refírese ás políticas que os poderes públicos, dentro do ámbito das súas competencias, deberán formular e desenvolver, no marco dos principios de sustentabilidade económica, social e ambiental, cohesión territorial, eficiencia enerxética e complexidade funcional. Para todo

isto, dispón o lexislador estatal de fundamento competencial constitucional, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.1.^a, 8.^a, 13.^a, 16.^a, 18.^a, 23.^a e 25.^a da Constitución.

V

O título I contén a regulación básica do informe de avaliación dos edificios, que parte da establecida polo Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa, pero supera algunhas das súas insuficiencias, entre elas, a que o identificaba plenamente coa inspección técnica de edificios regulada polas comunidades autónomas e por algúns concellos e, precisamente, para os seus únicos efectos. O lexislador estatal, ao regular este informe de avaliación, trata de asegurar a calidade e sustentabilidade do parque edificado, así como obter información que lle permita orientar o exercicio das súas propias políticas. Para isto, dótase dun instrumento que outorga a necesaria uniformidade aos contidos que se entenden necesarios para asegurar o cumprimento dos ditos obxectivos, todo isto sen prexulgar as concretas medidas de intervención administrativa que deban pór en marcha as administracións competentes, para ir adaptando –de maneira gradual no tempo– o parque edificado español a uns criterios mínimos de calidade e sustentabilidade. A súa exixencia tamén se limita a aqueles edificios que teñen verdadeira transcendencia en relación cos mencionados obxectivos, así como cunha determinada política económica e de vivenda a escala estatal, que son os de tipoloxía colectiva e sempre que o seu uso sexa o residencial ou asimilado.

Búscase tamén facilitar ás administracións competentes un instrumento que lles permita dispor da información precisa para avaliar o cumprimento das condicións básicas legalmente exixibles, tanto en materia de conservación como de accesibilidade. Así, as primeiras regúlanse no texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, e as segundas derivan da Lei 26/2011, do 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención internacional sobre os dereitos das persoas con discapacidade, que exige a realización dos axustes razoables en materia de accesibilidade universal (coas súas obras correspondentes) e establece mesmo un prazo, que finaliza no ano 2015, momento a partir do cal poden ser legalmente exixidos, tanto para os edificios, como para os espazos públicos urbanizados existentes e, polo tanto, tamén controlados pola Administración pública competente.

Por último, o informe contén un número de carácter orientativo sobre un aspecto clave para mellorar a calidade de vida dos cidadáns, a eficiencia enerxética e o cumprimento dos compromisos de España con Europa no horizonte 2020: a certificación da eficiencia enerxética dos edificios, exixida pola Directiva 2002/91/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 16 de decembro, relativa á eficiencia enerxética, e pola Directiva 2010/31/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 19 de maio de 2010, que a refunde e completa. A certificación conterà non só unha cualificación do edificio para tales efectos (mediante letras, da A á G), senón tamén unhas recomendacións sobre as melloras enerxéticas que se poderían realizar, analizadas en termos de custo/beneficio e clasificadas en función da súa viabilidade técnica, económica e funcional e da súa repercusión enerxética. Dado que a directiva exige que esta certificación se achegue cando unha vivenda se poña en venda ou en alugamento, para unha maior transparencia do mercado, unha maior información para os propietarios e un menor custo na súa emisión, búscase a dobre racionalidade e sinerxía que supón incluila no informe de avaliación do edificio.

VI

O título II contén a regulación das actuacións sobre o medio urbano, que van desde as de rehabilitación edificatoria ata as que supoñan unha rexeneración e renovación urbanas, identificando os suxeitos lexitimados para participar nelas e ofrecendo novos

instrumentos que, sen dúbida, contribuirán a facilitar a xestión e a cooperación interadministrativa tan necesaria nestes casos. A lei amplía as facultades recoñecidas ás comunidades de veciños, agrupacións de propietarios e cooperativas de vivendas para actuar no mercado inmobiliario con plena capacidade xurídica para todas as operacións, incluídas as crediticias, relacionadas co cumprimento do deber legal de conservación, e introduce os instrumentos de xestión e os mecanismos de cooperación interadministrativa que teñen por obxecto fortalecer o marco en que as citadas actuacións se desenvolven. A isto únese a busca de mecanismos que pretenden conseguir que o financiamento para a rehabilitación sexa máis accesible e se encontre máis ao alcance dos interesados. Establécense, ademais, outros mecanismos específicos para facilitar o financiamento destas actuacións, entre os que destacan os convenios entre as administracións públicas actuantes, os propietarios e demais suxeitos que vaian intervir na execución, que poden incluír desde a explotación conxunta do inmovible ou partes del aos seguintes tipos de contratos ou colaboración:

- cesión, con facultade de arrendamento ou outorgamento do dereito de explotación a terceiros, a cambio do pagamento aprazado da parte do custo que corresponda aos propietarios dos predios.
- permuta ou cesión de terreos ou de parte da edificación suxeita a rehabilitación por determinada edificación futura.
- arrendamento ou cesión de uso de local, vivenda ou calquera outro elemento dun edificio por prazo determinado a cambio do pagamento polo arrendatario ou cesionario de todos ou dalgún dos seguintes conceptos: impostos, taxas, cotas á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios ou da cooperativa, gastos de conservación, etc.
- constituír consorcios ou sociedades mercantís de capital mixto, con participación privada minoritaria.

Ademais, con independencia de que se permita pór en marcha calquera posible fórmula de coordinación, asegúrase a colaboración e a cooperación económica da Administración xeral do Estado, en calquera das formas previstas legalmente, sempre que se outorgue prioridade nas axudas estatais ás actuacións que teñan por obxecto a conservación, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas tal e como se conciban nos correspondentes plans estatais.

VII

As disposicións adicionais albergan catro normas de contido diverso. A primeira recolle o sistema informativo xeral e integrado que dispuxo a Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable, para garantir que a Administración xeral do Estado, en colaboración coas comunidades autónomas e as administracións locais, promoverá a actualización permanente e a explotación da información necesaria para o desenvolvemento das políticas públicas a favor dun medio urbano sustentable e competitivo. A segunda aclara que segue vixente todo o previsto no texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo, en particular o que se refire á utilización da referencia catastral, á incorporación da certificación catastral descritiva e gráfica e ás obrigas de comunicación, colaboración e subministración de información previstas pola normativa catastral. As disposicións adicionais terceira e cuarta regulan, respectivamente, as infraccións en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios e as sancións, así como a súa gradación.

VIII

O réxime transitorio contén dúas disposicións. A primeira delas ten como obxecto establecer o calendario para que os propietarios das edificacións a que fai referencia o artigo 4 se doten do informe de avaliación regulado por esta lei, establecendo un esquema

gradual razoable que, na liña xa establecida polo Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa, ten en conta a súa antigüidade (máis de 50 anos), sen prexuízo de establecer as especialidades que requiren aqueles edificios que xa pasaron a inspección técnica, de conformidade coa súa propia regulación, nos cales se busca evitar duplicidades indeseables, e aqueloutros cuxos titulares pretendan acollerse a posibles axudas públicas estatais á rehabilitación. Establécese, ademais, un prazo máis amplo que o que finaliza no ano 2015, a teor do disposto hoxe no citado Real decreto lei 8/2011, prazo inalcanzable para os máis de 3 millóns de vivendas afectadas. Con isto preténdese ir adaptando gradualmente, aínda que de forma decidida, o noso parque edificado a condicións mínimas de conservación, accesibilidade e calidade que xa son demandables en virtude da lexislación vixente, sen prexuízo do que establezan, ademais, as comunidades autónomas e os propios concellos.

A segunda establece, con carácter excepcional, e durante un período que non excederá os catro anos, unha norma transitoria que trata de adecuar a mencionada reserva mínima obrigatoria á realidade do mercado, así como á dos seus potenciais beneficiarios. A regra contida no artigo 10.1 b) da vixente Lei de solo tiña sentido nunha conxuntura de expansión dos nosos mercados inmobiliarios, prolongada e intensa no tempo, á vez que nun contexto marcado polas axudas públicas á adquisición desta clase de vivendas. A realidade, porén, é hoxe ben distinta. A actual situación das familias que reúnen as condicións para poderen acceder a estas vivendas, unida á forte caída acumulada dos prezos da vivenda libre durante os últimos anos e á inexistencia de adecuación á dita situación, nos módulos da vivenda protexida, provocaron dous efectos que aconsellan o establecemento desta regra excepcional e temporal: dun lado, o acercamento substancial dos prezos de ambas, o que resta toda competitividade á vivenda protexida, caracterizada por un réxime xurídico moito máis restritivo que o da vivenda libre, e doutro, a difícil situación económica das familias, tanto en termos de renda para poderen adquirir unha vivenda como en termos do acceso ao crédito das entidades financeiras. Todo isto provoca que hoxe, no stock de vivenda sen vender xa construída, se encontren vivendas con protección pública, derivadas do cumprimento da mencionada reserva mínima estatal, e que a dita reserva, por tanto, non só non estea coadxuvando no cumprimento dos fins previstos, senón que estea rixidizando inxustificadamente as operacións que, sobre todo no solo urbano, pero tamén en gran medida no solo urbanizable, teñen posibilidades de realizarse, mesmo nos momentos difíciles que atravesamos o sector inmobiliario.

Por último, a disposición derogatoria contén, ademais da cláusula xeral, a derogación explícita de todos aqueles artigos das diversas leis xa mencionadas que quedan subsumidos nesta lei, cunha nova redacción sistemática e coherente.

IX

As disposicións derradeiras regulan outros aspectos da lei de indubidable relevancia. Entre eles, as modificacións que se introducen sobre outras leis e un real decreto, hoxe vixentes, co obxectivo de coadxuvar na consecución dos obxectivos perseguidos, como ocorre especificamente coa Lei de solo, aprobada polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño; a Lei 49/1960, do 21 de xullo, de propiedade horizontal; a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, e o Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, do Código técnico da edificación. Ademais, catorce disposicións derradeiras conteñen outras tantas modificacións legais puntuais, consideradas necesarias desde diversos aspectos.

A disposición derradeira primeira contén modificacións sobre a Lei 49/1960, do 21 de xullo, de propiedade horizontal, co obxecto de evitar que os actuais réximes de maiorías establecidos impidan a realización das actuacións previstas na nova lei. Non se pode facer depender algúns dos seus máis importantes efectos de que as comunidades de

propietarios adopten a dita decisión por unanimidade ou por maiorías moi cualificadas, máxime cando van incluír obras que, aínda que afecten o título constitutivo ou os estatutos, en realidade lle compete á Administración actuante autorizar ou, nalgúns casos, exixir.

A disposición derradeira segunda modifica o número 1 da disposición adicional sétima da Lei 13/1998, do 4 de maio, de ordenación do mercado de tabacos e normativa tributaria, co obxecto de introducir unha mellora técnica na súa redacción.

A disposición derradeira terceira modifica a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, para vincular a aplicación do Código técnico da edificación, de maneira específica, ás intervencións que se realicen nos edificios existentes a que se refiren as letras b) e c) do artigo 2.2 da dita lei. Todo isto con independencia de que o Código técnico da edificación será de aplicación, ademais, a todas as intervencións nos edificios existentes. Para estes efectos o seu cumprimento poderase xustificar no proxecto ou nunha memoria subscrita por técnico competente, xunto á solicitude da licenza ou de autorización administrativa que sexa preceptiva para a realización das obras, e superar, así, a falta de control actual sobre o dito cumprimento na maior parte das obras de rehabilitación.

A disposición derradeira cuarta modifica algúns preceptos da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, co obxecto de introducir melloras técnicas na súa redacción.

A disposición derradeira quinta modifica a Lei 21/2003, do 7 de xullo, de seguridade aérea, co obxecto de habilitar expresamente o Goberno para que estableza regulamentariamente o contido mínimo do plan de asistencia nos casos de accidente aéreo, xa que o dito contido, con base nas orientacións da Organización Internacional de Aviación Civil (OACI), implica a asunción, por parte das compañías aéreas, de obrigas de diversa natureza.

A disposición derradeira sexta modifica a Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, dun lado, coa finalidade de habilitar a SEGIPSA para que actúe como medio propio de todos os poderes adxudicadores vinculados á Administración xeral do Estado e como instrumento especializado na xestión patrimonial da Administración xeral do Estado e as entidades que, tendo a condición de poder adxudicador, pertencen ao sector público estatal; e doutro, para facilitar o acceso dos interesados aos procedementos de alleamento, flexibilizando as condicións existentes.

As disposicións derradeiras sétima, oitava e novena modifican, respectivamente, a Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións; a Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria, e a Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria. Trátase de establecer, en todas elas, un marco de colaboración entre a Intervención Xeral da Administración do Estado e a Axencia Tributaria, para un eficaz intercambio de información entre ambas, medida que complementa as xa adoptadas para a loita contra a morosidade, por medio do Real decreto lei 4/2013, do 22 de febreiro, de medidas de apoio ao emprendedor e de estímulo e do crecemento e da creación de emprego, que agora se tramita como proxecto de lei.

A disposición derradeira décima modifica o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, co fin de afondar no cumprimento do principio de transparencia contido na Lei orgánica 2/2012, do 27 de abril, de estabilidade orzamentaria e sustentabilidade financeira.

A disposición derradeira décimo primeira modifica o Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación, co obxecto de resolver os problemas que suscita en relación coa rehabilitación, e que veñen sendo reclamados polos principais axentes do sector. Entre as ditas modificacións destacan as que tratan de eliminar as definicións relacionadas con obras de rehabilitación que actualmente inducen a erro, a inclusión dos criterios de flexibilidade e non empeoramento na aplicación do Código técnico ás intervencións en edificios existentes e, por último, a obriga de declarar o nivel de prestacións alcanzado e as condicións de uso e mantemento derivadas da intervención. Nos dous últimos casos trátase de proporcionar un elemento de transparencia no mercado e de posta en valor da rehabilitación. Todo isto con

independencia de que se vaian realizando posteriores modificacións deste código, con carácter eminentemente técnico, coa finalidade de ir adaptándoo á intervención sobre edificios existentes, que revestirían xa a forma de orde ministerial.

A disposición derradeira décimo segunda inclúe unha importante modificación do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño. En primeiro lugar, complétase a regulación do deber legal de conservación para sistematizar os tres niveis que xa, de conformidade coa lexislación vixente, o configuran: un primeiro nivel básico ou estrito, en que o deber de conservación comporta, con carácter xeral, o destino a usos compatibles coa ordenación territorial e urbanística e a necesidade de garantir a seguridade, salubridade, accesibilidade e ornato legalmente exixibles. Ademais, con carácter particular, o deber legal de conservación tamén contén a necesidade de satisfacer os requisitos básicos da edificación, establecidos no artigo 3.1 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, co que se dota de maior coherencia a tradicional referencia deste deber á seguridade e á salubridade, sen que o cumprimento destes requisitos signifique, con carácter xeral, a aplicación retroactiva do Código técnico da edificación, aprobado polo Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, á edificación construída con anterioridade á súa entrada en vigor.

Un segundo nivel, en que o deber de conservación inclúe os traballos e obras necesarios para adaptar e actualizar progresivamente as edificacións, en particular as instalacións, ás normas legais que lles vaian sendo explicitamente exixibles en cada momento. Non se trata de aplicar con carácter retroactivo a normativa, senón de incluír neste deber as obrigas que para a edificación existente explicitamente vaia introducindo a normativa do sector co obxectivo de manter as súas condicións de uso, de acordo coa evolución das necesidades sociais.

E un terceiro nivel, en que se define con maior precisión e se perfila máis especificamente o carácter das obras adicionais incluídas dentro do propio deber de conservación, por motivos de interese xeral, desenvolvendo o que a Lei de solo definiu como «mellora». Distínguense, así, dous supostos: os tradicionais motivos turísticos ou culturais, que xa forman parte da lexislación urbanística autonómica, e a mellora para a calidade e sustentabilidade do medio urbano, que introduciu a Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable, e que pode consistir na adecuación parcial, ou completa, a todas ou a algunha das exixencias básicas establecidas no xa citado Código técnico da edificación. En ambos os casos, a imposición do deber requirirá que a Administración, de maneira motivada, determine o nivel de calidade que deba ser alcanzado polo edificio, para cada unha das exixencias básicas a que se refira a imposición deste, e o seu límite mantense nos mesmos termos que xa contén a lexislación en vigor.

A modificación exposta non impón, por tanto, novas obras de conservación de inmobles, xa que o deber de conservación tivo e segue tendo os mesmos contidos que agora observa o artigo 9 do texto refundido da Lei de solo. Tamén son xa obrigatorias, sempre que encaixen no concepto de axustes razoables, as obras que deben garantir a accesibilidade universal, tendo como límite máximo do seu cumprimento o ano 2015.

Outro obxectivo que persegue a reforma do texto refundido da Lei de solo é o de eliminar as cargas urbanísticas inxustificadas que existen en relación cos solos xa urbanizados e que impiden levar á práctica as actuacións reguladas por esta lei. As ditas cargas están establecidas cunha práctica identidade entre os solos en situación de urbanizados e os solos en situación rural, con destino a unha operación de transformación urbanística. Neste sentido, complétase a sucinta regulación contida respecto do solo en situación de urbanizado no artigo 12.2 co obxecto de permitir a súa utilización instrumental ao servizo do estatuto xurídico básico da propiedade do solo e do réxime de valoracións e indemnizacións. Preténdese tamén limitar, para aqueles efectos, a posible consideración como solos en situación de urbanizados de determinados solos que, mesmo ao abeiro do planeamento urbanístico, e sobre a base da súa clasificación como solos urbanos na súa categoría de non consolidados, en absoluto a teñen, tanto de conformidade coa definición estatal como coa propia regulación autonómica. Esta modificación complementábase coa

derrogación do artigo 2 do Regulamento de valoracións, aprobado polo Real decreto 1492/2011, do 24 de outubro, que xa se considera incompatible coa modificación legal.

Polo que respecta ás actuacións de transformación urbanística, introdúcense modificacións tendentes a adecuar os seus actuais parámetros á realidade do medio urbano e das actuacións que se producen tanto sobre o patrimonio edificado como sobre os propios tecidos urbanos. Para isto, ás sinaladas actuacións, dentro das cales se inclúen as actuacións de dotación, engádense as denominadas «actuacións edificatorias», que engloban tanto as de nova edificación e de substitución da edificación existente como as de rehabilitación edificatoria, entendendo por tales a realización das obras e traballos de mantemento ou intervención nos edificios existentes, as súas instalacións e espazos comúns, nos termos dispostos pola Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, cando non concorran os elementos que configuran a esencia das actuacións de transformación urbanística. Entre eles, a urbanización, a reforma ou renovación desta e os reaxustes entre novas dotacións e os incrementos de edificabilidade ou densidade e os cambios de uso. Tamén se adapta a este novo réxime o dos deberes urbanísticos establecidos polo artigo 16 do vixente texto refundido da Lei de solo, á vez que se incorpora na documentación dos instrumentos de planificación que comprendan a ordenación das ditas intervencións unha memoria de sustentabilidade económica cuxo obxecto será asegurar, con carácter previo á súa execución, que se produce un adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas.

Coa mesma idea de flexibilizar, inclúese unha modificación na regra básica estatal que, desde o ano 2007, tratou de garantir unha oferta mínima de solo para vivenda economicamente accesible, exixindo un 30 % da edificabilidade residencial prevista, en todos os solos que fosen obxecto de actuacións de urbanización. Esta regra, que se aplicaba por igual aos solos urbanos e aos solos urbanizables, flexibilízase de maneira específica cando a actuación se realiza sobre solo en situación de urbanizado, coa idea de asegurar na maior medida posible a xa complicada viabilidade das operacións de renovación urbana que impliquen unha reurbanización do ámbito de actuación.

Por último, inclúense tamén normas excepcionais para aqueles supostos en que a actuación se proxecta sobre zonas moi degradadas das cidades, ou cunha porcentaxe de infravivenda moi elevada, en que, tanto a inexistencia de solos dispoñibles no seu contorno inmediato para dotar de coherencia os deberes de entrega de solo como o cumprimento de determinadas cargas poderían frustrar a súa finalidade prioritaria, que é superar tales situacións. En tales casos, a regra excepcional xustifícase pola necesidade de priorizar entre os diversos intereses públicos en presenza.

A disposición derradeira décimo terceira modifica o texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, para incorporar unha nova disposición adicional trixésimo cuarta que explicita que nos contratos executados en que se acheguen de forma sucesiva bens e servizos de prezo unitario, as demandas da Administración que superen o orzamento máximo que foi obxecto de licitación para adxudicar o contrato terán o tratamento de modificacións previstas na documentación que rexe a licitación do dito contrato.

As disposicións derradeiras décimo cuarta e décimo quinta modifican, respectivamente, o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, e a Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito. En ambos os casos se trata de incluír meras melloras técnicas.

A disposición derradeira décimo sexta modifica a Lei 17/2012, do 27 de decembro, de orzamentos xerais do Estado para o ano 2013, para introducir elementos adicionais de transparencia que, ademais, resultan acordes coa práctica habitual existente na actualidade.

A disposición derradeira décimo sétima modifica a Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, novamente co obxectivo de proporcionar unha mellora técnica.

A disposición derradeira décimo oitava remite a un posterior desenvolvemento regulamentario, mediante orde dos ministerios de Industria, Enerxía e Turismo, e de Fomento, a determinación das cualificacións que se requirirán para subscribir os informes de avaliación de edificios que regula esta lei, así como os medios de acreditación das cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios.

As dúas últimas disposicións derradeiras, é dicir, a décimo novena e a vixésima, conteñen os habituais contidos dedicados a fundamentar os títulos competenciais do Estado nas materias reguladas e a entrada en vigor da propia lei.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto da lei.*

Esta lei ten por obxecto regular as condicións básicas que garantan un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e o fomento das actuacións que conduzan á rehabilitación dos edificios e á rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, cando sexan necesarias para asegurar aos cidadáns unha adecuada calidade de vida e a efectividade do seu dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada.

Artigo 2. *Definicións.*

Para os efectos do disposto nesta lei, e sempre que da lexislación especificamente aplicable non resulte outra definición máis pormenorizada, os conceptos incluídos neste artigo serán interpretados e aplicados co significado e o alcance seguintes:

1. Residencia habitual: a que constitúa o domicilio da persoa que a ocupa durante un período superior a 183 días ao ano.

2. Infravivenda: a edificación, ou parte dela, destinada a vivenda, que non reúna as condicións mínimas exixidas de conformidade coa lexislación aplicable. En todo caso, entenderase que non reúnen as ditas condicións as vivendas que incumplan os requisitos de superficie, número, dimensión e características das pezas habitables, as que presenten deficiencias graves nas súas dotacións e instalacións básicas e as que non cumpran os requisitos mínimos de seguridade, accesibilidade universal e habitabilidade exixibles á edificación.

3. Custo de reposición dunha construción ou edificación: o valor actual de construción dun inmovible de nova planta, equivalente ao orixinal en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se for o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio.

4. Axustes razoables: as medidas de adecuación dun edificio para facilitar a accesibilidade universal de forma eficaz, segura e práctica, e sen que supoñan unha carga desproporcionada. Para determinar se unha carga é ou non proporcionada teranse en conta os custos da medida, os efectos discriminatorios que a súa non adopción podería representar, a estrutura e características da persoa ou entidade que a deba pór en práctica e a posibilidade que teñan aquelas de obter financiamento oficial ou calquera outra axuda. Entenderase que a carga é desproporcionada, nos edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal, cando o custo das obras repercutido anualmente, descontando as axudas públicas a que se poida ter dereito, exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comúns.

5. Complexos inmobiliarios:

5.1 Complexo inmobiliario privado: aquel complexo inmobiliario suxeito ao réxime de organización unitaria da propiedade inmobiliaria a que se refire o artigo 17.6 do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño,

así como aos réximes especiais de propiedade establecidos polo artigo 24 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.

5.2 Complexo inmobiliario urbanístico: o integrado, de conformidade co disposto polo artigo 17.4 do texto refundido da Lei de solo, por superficies superpostas, na rasante e no subsolo ou no voo, destinadas á edificación ou uso privado e ao dominio público.

6. Edificio de tipoloxía residencial de vivenda colectiva: o composto por máis dunha vivenda, sen prexuízo de que poida conter, de maneira simultánea, outros usos distintos do residencial. Con carácter asimilado enténdese incluído nesta tipoloxía o edificio destinado a ser ocupado ou habitado por un grupo de persoas que, sen constituír núcleo familiar, compartan servizos e se sometan a un réxime común, tales como hoteis ou residencias.

Artigo 3. Fins comúns das políticas públicas para un medio urbano máis sustentable, eficiente e competitivo.

Os poderes públicos formularán e desenvolverán no medio urbano as políticas da súa respectiva competencia de acordo cos principios de sustentabilidade económica, social e ambiental, cohesión territorial, eficiencia enerxética e complexidade funcional, para:

a) Posibilitar o uso residencial en vivendas constitutivas de domicilio habitual nun contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidade adecuada e integrado socialmente, provisto do equipamento, dos servizos, dos materiais e produtos que eliminen ou, en todo caso, minimicen, por aplicación da mellor tecnoloxía dispoñible no mercado a prezo razoable, as emisións contaminantes e de gases de efecto invernadoiro, o consumo de auga, enerxía e a produción de residuos, e melloren a súa xestión.

b) Favorecer e fomentar a dinamización económica e social e a adaptación, a rehabilitación e a ocupación das vivendas baleiras ou en desuso.

c) Mellorar a calidade e a funcionalidade das dotacións, infraestruturas e espazos públicos ao servizo de todos os cidadáns e fomentar uns servizos xerais máis eficientes económica e ambientalmente.

d) Favorecer, coas infraestruturas, dotacións, equipamentos e servizos que sexan precisos, a localización de actividades económicas xeradoras de emprego estable, especialmente aquelas que faciliten o desenvolvemento da investigación científica e de novas tecnoloxías, mellorando os tecidos produtivos por medio dunha xestión intelixente.

e) Garantir o acceso universal dos cidadáns ás infraestruturas, dotacións, equipamentos e servizos, así como a súa mobilidade.

f) Integrar no tecido urbano cantos usos resulten compatibles coa función residencial para contribuír ao equilibrio das cidades e dos núcleos residenciais, favorecendo a diversidade de usos, a aproximación dos servizos, as dotacións e os equipamentos á comunidade residente, así como a cohesión e a integración social.

g) Fomentar a protección da atmosfera e o uso de materiais, produtos e tecnoloxías limpas que reduzan as emisións contaminantes e de gases de efecto invernadoiro do sector da construción, así como de materiais reutilizados e reciclados que contribúan a mellorar a eficiencia no uso dos recursos.

h) Priorizar as enerxías renovables fronte á utilización de fontes de enerxía fósil e combater a pobreza enerxética con medidas a favor da eficiencia e o aforro enerxético.

i) Valorar, se for o caso, a perspectiva turística e permitir e mellorar o uso turístico responsable.

j) Favorecer a posta en valor do patrimonio urbanizado e edificado con valor histórico ou cultural.

k) Contribuír a un uso racional da auga, fomentando unha cultura de eficiencia no uso dos recursos hídricos, baseada no aforro e na reutilización.

TÍTULO I

O informe de avaliación dos edificios*Artigo 4. O informe de avaliación dos edificios.*

1. Os propietarios de inmobles situados en edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva poderán ser requiridos pola Administración competente, de conformidade co disposto na disposición transitoria primeira, para que acrediten a situación en que se encontran aqueles, ao menos en relación co estado de conservación do edificio e co cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal, así como sobre o seu grao de eficiencia enerxética.

2. O informe de avaliación que determine os aspectos sinalados no número anterior identificará o ben inmueble, con expresión da súa referencia catastral, e conterá, de maneira detallada:

- a) A avaliación do estado de conservación do edificio.
- b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.
- c) A certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido para esta pola normativa vixente.

Cando, de conformidade coa normativa autonómica ou municipal, exista un informe de inspección técnica que xa permita avaliar os aspectos sinalados nas letras a) e b) anteriores, poderase complementar coa certificación referida na letra c), e producirá os mesmos efectos que o informe regulado por esta lei. Así mesmo, cando conteña todos os elementos requiridos de conformidade con aquela normativa, poderá producir os efectos derivados dela, tanto en canto á posible existencia da reparación das deficiencias observadas como en canto á posible realización destas en substitución e á custa dos obrigados, con independencia da aplicación das medidas disciplinarias e sancionadoras que procedan, de conformidade co establecido na lexislación urbanística aplicable.

3. O informe de avaliación realizado por encarga da comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios que se refira á totalidade dun edificio ou complexo inmobiliario estenderá a súa eficacia a todos e cada un dos locais e vivendas existentes.

4. O informe de avaliación terá unha periodicidade mínima de dez anos pero as comunidades autónomas e os concellos poderán establecer unha periodicidade menor.

5. O incumprimento do deber de elaborar en tempo e forma o informe de avaliación regulado por este artigo e pola disposición transitoria primeira terá a consideración de infracción urbanística, co carácter e as consecuencias que atribúa a normativa urbanística aplicable ao incumprimento do deber de se dotar do informe de inspección técnica de edificios ou equivalente no prazo expresamente establecido.

6. Os propietarios de inmobles obrigados á realización do informe regulado por este artigo deberán remitir unha copia del ao organismo que determine a comunidade autónoma, co fin de que a dita información forme parte dun rexistro integrado único. A mesma regra resultará de aplicación en relación co informe que acredite a realización das obras correspondentes, nos casos en que o informe de avaliación integre o correspondente á inspección técnica, nos termos previstos no último parágrafo do número 2, e sempre que deste último derive a necesidade de reparar as deficiencias observadas no inmueble.

Artigo 5. Coordinación administrativa.

Para asegurar os principios de información, coordinación e eficacia na actuación das administracións públicas, e facilitar o coñecemento cidadán en relación coa sustentabilidade e calidade do medio urbano e o parque edificado, os informes de

avaliación dos edificios servirán para nutrir os censos de construcións, edificios, vivendas e locais precisados de rehabilitación a que se refire a disposición adicional primeira.

Artigo 6. *Capacitación para o informe de avaliación dos edificios.*

1. O informe da avaliación dos edificios poderá ser suscrito tanto polos técnicos facultativos competentes como, se for o caso, polas entidades de inspección rexistradas que poidan existir nas comunidades autónomas, sempre que contén cos ditos técnicos. Para tales efectos, considérase técnico facultativo competente o que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais habilitantes para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección de execución de obras de edificación, segundo o establecido na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, ou acreditase a cualificación necesaria para a realización do informe, segundo o establecido na disposición derradeira décimo oitava.

Os ditos técnicos, cando o consideren necesario, poderán solicitar, en relación cos aspectos relativos á accesibilidade universal, o criterio experto das entidades e asociacións de persoas con discapacidade que contén cunha acreditada traxectoria no ámbito territorial de que se trate e teñan entre os seus fins sociais a promoción da dita accesibilidade.

2. Cando se trate de edificios pertencentes ás administracións públicas enumeradas no artigo 2 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, poderán subscribir os informes de avaliación, se for o caso, os responsables dos correspondentes servizos técnicos que, pola capacitación profesional, poidan asumir as mesmas funcións a que se refire o número anterior.

3. As deficiencias que se observen en relación coa avaliación do disposto no artigo 4.2 xustificaranse no informe baixo o criterio e a responsabilidade do técnico competente que o subscriba.

TÍTULO II

As actuacións sobre o medio urbano

CAPÍTULO I

Actuacións e suxeitos obrigados

Artigo 7. *Obxecto das actuacións.*

1. De conformidade co disposto nesta lei, na lexislación estatal sobre solo e edificación, e na lexislación de ordenación territorial e urbanística, as actuacións sobre o medio urbano defínense como aquelas que teñen por obxecto realizar obras de rehabilitación edificatoria cando existan situacións de insuficiencia ou degradación dos requisitos básicos de funcionalidade, seguridade e habitabilidade das edificacións, e de rexeneración e renovación urbanas, cando afecten tanto edificios como tecidos urbanos, e poden chegar a incluír obras de nova edificación en substitución de edificios previamente demolidos.

2. As actuacións de rexeneración e renovación urbanas terán, ademais, carácter integrado cando articulen medidas sociais, ambientais e económicas enmarcadas nunha estratexia administrativa global e unitaria.

Artigo 8. *Suxeitos obrigados.*

A realización das obras comprendidas nas actuacións a que se refire o artigo anterior corresponde, ademais de a aqueles suxeitos aos cales a lexislación de ordenación territorial e urbanística atribúa a dita obriga, aos seguintes:

a) Aos propietarios e aos titulares de dereitos de uso outorgados por eles, na proporción acordada no correspondente contrato ou negocio xurídico que lexitime a ocupación. En ausencia deste, ou cando o contrato non conteña cláusula ningunha relativa á citada proporción, corresponderá a estes ou a aqueles, en función de se as obras teñen ou non o carácter de reparacións menores motivadas polo uso diario da vivenda, as súas instalacións e servizos. A determinación realizarase de acordo coa normativa reguladora da relación contractual e, se for o caso, coas proporcións que figuren no Rexistro da Propiedade, relativas ao ben e aos seus elementos anexos de uso privativo.

b) Ás comunidades de propietarios e, se for o caso, ás agrupacións de comunidades de propietarios, así como ás cooperativas de vivendas, con respecto aos elementos comúns da construción, o edificio ou complexo inmobiliario en réxime de propiedade horizontal e dos condominios, sen prexuízo do deber dos propietarios dos predios ou elementos separados de uso privativo de contribuír, nos termos dos estatutos da comunidade ou agrupación de comunidades ou da cooperativa, aos gastos en que incorran estas últimas.

c) Ás administracións públicas, cando afecten elementos propios da urbanización e non exista o deber legal para os propietarios de asumir o seu custo, ou cando estas financien parte da operación con fondos públicos, nos supostos de execución subsidiaria, a custa dos obrigados.

CAPÍTULO II

Ordenación e xestión

Artigo 9. *A iniciativa na ordenación das actuacións.*

1. A iniciativa para propor a ordenación das actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas poderá partir das administracións públicas, das entidades públicas adscritas ou dependentes delas e dos propietarios. En concreto, estarán lexitimados para isto as comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios, as cooperativas de vivenda constituídas para o efecto, os propietarios de terreos, construcións, edificacións e predios urbanos, os titulares de dereitos reais ou de aproveitamento, e as empresas, entidades ou sociedades que interveñan en nome de calquera dos suxeitos anteriores.

2. As administracións públicas adoptarán medidas que aseguren a realización das obras de conservación, e a execución de actuacións de rehabilitación edificatoria, de rexeneración e renovación urbanas que sexan precisas e, se for o caso, formularán e executarán os instrumentos que as establezan, cando existan situacións de insuficiencia ou degradación dos requisitos básicos de funcionalidade, seguridade e habitabilidade das edificacións; obsolescencia ou vulnerabilidade de barrios, de ámbitos ou de conxuntos urbanos homoxéneos, ou situacións graves de pobreza enerxética. Serán prioritarias, en tales casos, as medidas que procedan para eliminar situacións de infravivenda, para garantir a seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade universal e un uso racional da enerxía, así como aquelas que, con tales obxectivos, partan, ben da iniciativa dos propios particulares incluídos no ámbito, ben dunha ampla participación destes nela.

Artigo 10. *Regras básicas para a ordenación e execución das actuacións.*

1. As actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas que impliquen a necesidade de alterar a ordenación urbanística vixente observarán os trámites procedementais requiridos pola lexislación aplicable para realizar a correspondente modificación. Non obstante, tal lexislación poderá prever que determinados programas ou outros instrumentos de ordenación se aproben de forma simultánea a aquela modificación, ou independentemente dela, polos procedementos de aprobación das normas regulamentarias, cos mesmos efectos que terían os propios plans

de ordenación urbanística. En calquera caso, incorporarán o informe ou memoria de sustentabilidade económica que regula o artigo seguinte.

As actuacións que non requiran a alteración da ordenación urbanística vixente precisarán a delimitación e aprobación dun ámbito de actuación conxunta, que poderá ser continuo ou discontinuo, ou a identificación da actuación illada que corresponda, por proposta dos suxeitos mencionados no artigo anterior, e á escolla do concello.

2. O acordo administrativo mediante o cal se delimiten os ámbitos de actuación conxunta ou se autoricen as actuacións que se deban executar de maneira illada garantizará, en todo caso, a realización das notificacións requiridas pola lexislación aplicable e o trámite de información ao público cando este sexa preceptivo, o cal conterá, ademais e como mínimo, os aspectos seguintes:

a) Avance da equidistribución que sexa precisa, entendendo por tal a distribución, entre todos os afectados, dos custos derivados da execución da correspondente actuación e dos beneficios imputables a ela, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

A equidistribución tomará como base as cotas de participación que correspondan a cada un dos propietarios na comunidade de propietarios ou na agrupación de comunidades de propietarios, nas cooperativas de vivendas que se poidan constituír para o efecto, así como a participación que, se for o caso, corresponda, de conformidade co acordo a que se chegase, ás empresas, entidades ou sociedades que vaian intervir na operación, para retribuír a súa actuación.

b) O plan de realoxamento temporal e definitivo, e de retorno a que dea lugar, se for o caso.

3. Será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou outros elementos, así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se localizan no solo como no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente, ningunha outra solución para garantir a accesibilidade universal e sempre que asegure a funcionalidade dos espazos libres, dotacións públicas e demais elementos do dominio público. Para tales efectos, os instrumentos de ordenación urbanística garantirán a aplicación da dita regra, ben permitindo que aquelas superficies non computen para efectos do volume edificable, nin de distancias mínimas a lindes, outras edificacións ou á vía pública ou aliñacións, ben aplicando calquera outra técnica que, de conformidade coa lexislación aplicable, consiga a mesma finalidade.

4. O disposto no número anterior será tamén de aplicación aos espazos que requiran a realización de obras que consigan reducir, ao menos nun 30 por cento, a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio e que consistan:

a) Na instalación de illamento térmico ou fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou o cerramento ou acristalamento das terrazas xa cubertas.

b) Na instalación de dispositivos bioclimáticos acaroados ás fachadas ou cubertas.

c) Na realización das obras e a implantación das instalacións necesarias para a centralización ou dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou cubertas cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, ao menos nun 30 por cento.

d) Na realización de obras en zonas comúns ou vivendas que logren reducir, ao menos nun 30 por cento, o consumo de auga no conxunto do edificio.

5. Cando as actuacións referidas nos números anteriores afecten inmobles declarados de interese cultural ou suxeitos a calquera outro réxime de protección, buscaranse solucións innovadoras que permitan realizar as adaptacións que sexan precisas para mellorar a eficiencia enerxética e garantir a accesibilidade, sen prexuízo da necesaria preservación dos valores obxecto de protección. En calquera caso, deberá

emitir informe favorable, ou autorizalas, se for o caso, o órgano competente para a xestión do réxime de protección aplicable, de acordo coa súa propia normativa.

Artigo 11. *Memoria de viabilidade económica.*

A ordenación e execución das actuacións referidas no artigo anterior requirirá a realización, con carácter previo, dunha memoria que asegure a súa viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivadas dela, para os propietarios incluídos no seu ámbito de actuación e conterà, ao menos, os seguintes elementos:

a) Un estudo comparado dos parámetros urbanísticos existentes e, se for o caso, dos propostos, con identificación das determinacións urbanísticas básicas referidas a edificabilidade, usos e tipoloxías edificatorias e redes públicas que habería que modificar. A memoria analizará, en concreto, as modificacións sobre incremento de edificabilidade ou densidade, ou introdución de novos usos, así como a posible utilización do solo, voo e subsolo de forma diferenciada, para lograr un maior acercamento ao equilibrio económico, á rendibilidade da operación e á non superación dos límites do deber legal de conservación.

b) As determinacións económicas básicas relativas aos valores de repercusión de cada uso urbanístico proposto, estimación do importe do investimento, incluíndo, tanto as axudas públicas, directas e indirectas, como as indemnizacións correspondentes, así como a identificación do suxeito ou suxeitos responsables do deber de custear as redes públicas.

c) A análise do investimento que poida atraer a actuación e a xustificación de que este é capaz de xerar ingresos suficientes para financiar a maior parte do custo da transformación física proposta, garantindo o menor impacto posible no patrimonio persoal dos particulares, medido, en calquera caso, dentro dos límites do deber legal de conservación.

A análise referida no parágrafo anterior fará constar, se for o caso, a posible participación de empresas de rehabilitación ou prestadoras de servizos enerxéticos, de abastecemento de auga, ou de telecomunicacións, cando asuman o compromiso de se integraren na xestión, mediante o financiamento de parte desta, ou da rede de infraestruturas que lles competa, así como o financiamento da operación por medio de aforros amortizables no tempo.

d) O horizonte temporal que, se for o caso, sexa preciso para garantir a amortización dos investimentos e o financiamento da operación.

e) A avaliación da capacidade pública necesaria para asegurar o financiamento e o mantemento das redes públicas que deban ser financiadas pola Administración, así como o seu impacto nas correspondentes facendas públicas.

Artigo 12. *Efectos da delimitación dos ámbitos de xestión e execución das actuacións.*

1. A delimitación espacial do ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, sexa conxunta ou illada, unha vez firme en vía administrativa, provoca os seguintes efectos:

a) Comporta a declaración da utilidade pública ou, se for o caso, o interese social, para os efectos da aplicación dos réximes de expropiación, venda e substitución forzosas dos bens e dereitos necesarios para a súa execución, e a súa suxeición aos dereitos de tanteo e retracto a favor da Administración actuante, ademais daqueles outros que expresamente deriven do disposto na lexislación aplicable.

b) Lexitima a ocupación das superficies de espazos libres ou de dominio público de titularidade municipal que sexan indispensables para a instalación de ascensores ou doutros elementos para garantir a accesibilidade universal, e a súa aprobación definitiva será causa suficiente para que se estableza unha cesión de uso do voo polo tempo en

que se mantéña a edificación ou, se for o caso, a súa recualificación e desafectación, con alleamento posterior á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios correspondente, sempre que resulte inviable técnica ou economicamente calquera outra solución e quede garantida a funcionalidade do dominio público correspondente.

Cando, coas finalidades e cos requisitos previstos no parágrafo anterior, for preciso ocupar bens de dominio público pertencentes a outras administracións, os concellos poderán solicitar ao seu titular a cesión de uso ou desafectación destes, a cal procederá, se for o caso, de conformidade co previsto na lexislación reguladora do ben correspondente.

c) Marca o inicio das actuacións que se vaian realizar, de conformidade coa forma de xestión pola que optase a Administración actuante.

2. A conformidade ou autorización administrativas correspondentes a calquera das actuacións referidas no número 1 determinará a afección real directa e inmediata, por determinación legal, dos predios constitutivos de elementos privativos de réximes de propiedade horizontal ou de complexo inmobiliario privado, calquera que sexa o seu propietario, ao cumprimento do deber de custear as obras. A afección real farase constar mediante nota marxinal no Rexistro da Propiedade, con constancia expresa do seu carácter de garantía real e co mesmo réxime de preferencia e prioridade establecido para a afección real ao pagamento de cotas de urbanización nas actuacións de transformación urbanística.

Artigo 13. *As formas de execución.*

1. As administracións públicas poderán utilizar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións de rehabilitación edificatoria e as de rexeneración e renovación urbanas, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola lexislación de réxime xurídico, de contratación das administracións públicas, de réxime local e de ordenación territorial e urbanística.

2. En función da forma de xestión que se adopte, as seguintes regras procedementais comúns resultarán de aplicación en todo caso:

a) Na expropiación, non será preciso o consentimento do propietario para pagar o correspondente prezo xusto expropiatorio en especie cando se efectúe dentro do propio ámbito de xestión e dentro do prazo temporal establecido para a terminación das obras correspondentes. Así mesmo, a liberación da expropiación non terá carácter excepcional, e poderá ser acordada discrecionalmente pola Administración actuante cando o propietario liberado achegue garantías suficientes en relación co cumprimento das obrigas que lle correspondan.

b) Na execución subsidiaria a cargo da Administración pública, esta substituirá o titular ou titulares do inmovible ou inmovibles, asumindo a facultade de edificar ou de rehabilitalos con cargo a aqueles.

3. Tanto nos supostos previstos no número anterior, como en todos aqueles outros que deriven dunha actuación de iniciativa pública, a Administración resolverá se executa as obras directamente ou se procede á súa adxudicación por medio da convocatoria dun concurso público, caso en que as bases determinarán os criterios aplicables para a súa adxudicación e a porcentaxe mínima de teito edificado que se atribuirá aos propietarios do inmovible obxecto da substitución forzosa, en réxime de propiedade horizontal. Nos ditos concursos poderá presentar ofertas calquera persoa física ou xurídica interesada en asumir a xestión da actuación, incluíndo os propietarios que formen parte do correspondente ámbito. Para tales efectos, estes deberán constituír previamente unha asociación administrativa que se rexerá polo disposto na lexislación de ordenación territorial e urbanística, en relación coas entidades urbanísticas de conservación. A adxudicación do concurso terá en conta, con carácter preferente, aquelas alternativas ou ofertas que propoñan termos adecuadamente vantaxosos para os propietarios afectados, salvo no caso de incumprimento da función social da propiedade ou dos prazos

establecidos para a súa execución, tal como se regula no artigo 9.2 do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, establecendo incentivos, atraendo investimento e ofrecendo garantías ou posibilidades de colaboración con estes; e aquelas que produzan un maior beneficio para a colectividade no seu conxunto e propoñan obras de eliminación das situacións de infravivenda, de cumprimento do deber legal de conservación, de garantía da accesibilidade universal, ou de mellora da eficiencia enerxética.

Así mesmo, poderanse subscribir convenios de colaboración entre as administracións públicas e as entidades públicas adscritas ou dependentes delas, que teñan como obxecto, entre outros, conceder a execución a un consorcio previamente creado, ou a unha sociedade de capital mixto de duración limitada, ou por tempo indefinido, en que as administracións públicas terán a participación maioritaria e exercerán, en todo caso, o control efectivo, ou a posición decisiva no seu funcionamento.

Artigo 14. *Os dereitos de realoxamento e de retorno.*

1. Na execución das actuacións previstas por esta lei que requiran o desaloxamento dos ocupantes legais de inmobles que constitúan a súa residencia habitual, deberán garantir o dereito daqueles ao realoxamento nos termos establecidos pola Lei de solo e pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística:

a) A Administración expropiante ou, se for o caso, o beneficiario da expropiación, cando se actúe por expropiación. Para tales efectos, deberán pór á disposición daqueles vivendas nas condicións de venda ou alugamento vixentes para as vivendas sometidas a algún réxime de protección pública e superficie adecuada ás súas necesidades, dentro dos límites establecidos pola lexislación protectora. A entrega da vivenda de substitución, no réxime en que se viñese ocupando a expropiada, equivalerá ao aboamento do prezo xusto expropiatorio, salvo que o expropiado opte por percibilo en metálico, caso en que non terá dereito de realoxamento.

b) O promotor da actuación, cando se actúe mediante ámbitos de xestión conxunta, mediante procedementos non expropiatorios. Nestes casos, o promotor deberá garantir o realoxamento nas condicións que estableza a lexislación aplicable.

2. Cando se actúe de maneira illada e non corresponda aplicar a expropiación, os arrendatarios que, como consecuencia das obras de rehabilitación ou demolición, non poidan facer uso das vivendas arrendadas terán o dereito a un aloxamento provisional, así como a retornar cando sexa posible; e ambos os dereitos serán exercibles fronte ao dono da nova edificación e polo tempo que reste ata a finalización do contrato.

Para facer efectivo o dereito de retorno, o propietario do predio deberá proporcionar unha nova vivenda, cuxa superficie non sexa inferior ao cincuenta por cento da anterior e sempre que teña, ao menos, noventa metros cadrados, ou non inferior á que tiver, se non alcanzaba a dita superficie, de características análogas a aquela e que estea situada no mesmo soar ou no contorno do edificio demolido ou rehabilitado.

3. O dereito de realoxamento é persoal e intransferible, salvo no caso dos herdeiros forzosos ou do cónxuxe supérstite, sempre e cando acrediten que comparten co titular en termos de residencia habitual a vivenda obxecto do realoxamento.

4. Todo procedemento de realoxamento respectará, ao menos, as seguintes normas procedementais comúns:

a) A Administración actuante identificará os ocupantes legais a que fai referencia o número 1 mediante calquera medio admitido en dereito e notificaralles a inclusión do inmovible na correspondente actuación, outorgándolles un trámite de audiencia que, no caso de que exista tamén un prazo de información pública, coincidirá con este.

b) Durante o trámite de audiencia ou información ao público, os interesados, ademais de acreditar que cumpren os requisitos legais necesarios para seren titulares do dereito de realoxamento, poderán solicitar o recoñecemento do dito dereito ou renunciar

ao seu exercicio. A ausencia de contestación non impedirá á Administración continuar o procedemento.

c) Unha vez finalizado o trámite previsto na letra anterior, a Administración aprobará a lista definitiva das persoas que teñen dereito a realoxamento, se non o fixo xa con anterioridade, e notificará aos afectados.

d) Non obstante o disposto nos parágrafos anteriores, poderase recoñecer o dereito de realoxamento doutras persoas que, con posterioridade ao momento correspondente, acrediten que reúnen os requisitos legais para ter o dito dereito.

5. Para facer efectivo o dereito de realoxamento será preciso ofrecer unha vivenda por cada unha das vivendas afectadas pola actuación, ben no mesmo ámbito de actuación, ou, se non é posible, o máis próximo a este. Cando non sexa materialmente posible ofrecer a dita vivenda, os titulares do dereito de realoxamento terán dereito ao seu equivalente económico.

A vivenda de substitución terá unha superficie adecuada ás necesidades do titular do dereito de realoxamento e, no caso de que este fose unha persoa con discapacidade, será unha vivenda accesible ou acorde coas necesidades derivadas da discapacidade.

O dereito de realoxamento respectará, en todo caso, os límites establecidos pola lexislación sobre vivenda protexida que resulte aplicable.

6. O recoñecemento do dereito de realoxamento é independente do dereito a percibir a indemnización que corresponda, cando se extingan dereitos preexistentes, salvo o disposto na letra a) do número 1.

CAPÍTULO III

Fórmulas de cooperación e coordinación para participar na execución

Artigo 15. *Facultades dos suxeitos lexitimados.*

1. Poderán participar na execución das actuacións de rehabilitación edificatoria e nas de rexeneración e renovación urbanas, ademais das administracións públicas competentes, as entidades públicas adscritas ou dependentes delas e as comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios, as cooperativas de vivendas e as asociacións administrativas constituídas para o efecto, os propietarios de terreos, construcións, edificacións e predios urbanos e os titulares de dereitos reais ou de aproveitamento, así como as empresas, entidades ou sociedades que interveñan por calquera título nas ditas operacións e as asociacións administrativas que sexan constituídas por eles de acordo co previsto na lexislación sobre ordenación territorial e urbanística ou, no seu defecto, polo artigo seguinte.

2. A participación na execución das actuacións previstas nesta lei producirase, sempre que sexa posible, nun réxime de equidistribución de cargas e beneficios.

3. Para os efectos da súa participación nas actuacións reguladas por esta lei, os suxeitos referidos no número 1, de acordo coa súa propia natureza, poderán:

a) Actuar no mercado inmobiliario con plena capacidade xurídica para todas as operacións, incluídas as crediticias, relacionadas co cumprimento do deber de conservación, así como coa participación na execución de actuacións de rehabilitación e nas de rexeneración e renovación urbanas que correspondan. Para tal efecto poderán elaborar, por propia iniciativa ou por encarga do responsable da xestión da actuación de que se trate, os correspondentes plans ou proxectos de xestión correspondentes á actuación.

b) Constituírse en asociacións administrativas para participar nos concursos públicos que a Administración convoque para os efectos de adxudicar a execución das obras correspondentes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre os elementos comúns do correspondente edificio ou complexo inmobiliario e os predios pertencentes

aos propietarios membros daquelas, sen máis limitacións que as establecidas nos seus correspondentes estatutos.

c) Asumir, por si mesmos ou en asociación con outros suxeitos, públicos ou privados, intervinientes, a xestión das obras.

d) Constituír un fondo de conservación e de rehabilitación que se nutrirá con achegas específicas dos propietarios para tal fin e co que se poderán cubrir impagamentos das cotas de contribución ás obras correspondentes.

e) Ser beneficiarios directos de calquera medida de fomento establecida polos poderes públicos, así como perceptoras e xestoras das axudas outorgadas aos propietarios de predios.

f) Outorgar escrituras públicas de modificación do réxime de propiedade horizontal, tanto no relativo aos elementos comúns como aos predios de uso privativo, co fin de acomodar este réxime aos resultados das obras de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas en cuxa xestión participen ou que directamente leven a cabo.

g) Ser beneficiarios da expropiación daquelas partes de pisos ou locais de edificios, destinados predominantemente a uso de vivenda e constituídos en réxime de propiedade horizontal, que sexan indispensables para instalar os servizos comúns que previse a Administración en plans, delimitación de ámbitos e ordes de execución, por resultar inviable, técnica ou economicamente calquera outra solución e sempre que quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares exixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

h) Solicitar créditos co obxecto de obter financiamento para as obras de conservación e as actuacións reguladas por esta lei.

Artigo 16. *Asociacións administrativas.*

1. As asociacións administrativas a que se refire o artigo 15 terán personalidade xurídica propia e natureza administrativa, e rexeranse polos seus estatutos e polo disposto neste artigo, con independencia das demais regras procedementais específicas que proveñan da lexislación de ordenación territorial e urbanística. Dependerán da Administración urbanística actuante, a quen competará a aprobación dos seus estatutos, momento a partir do cal adquirirán a personalidade xurídica.

2. Os acordos destas asociacións adoptaranse por maioría simple de cotas de participación, salvo que nos estatutos ou noutras normas se estableza un quórum especial para determinados supostos. Os ditos acordos poderanse impugnar enalzada ante a Administración urbanística actuante.

3. A disolución das asociacións referidas neste artigo producirase polo cumprimento dos fins para os que foron creadas e requirirá, en todo caso, acordo da Administración urbanística actuante. Non obstante, non procederá a aprobación da disolución da entidade mentres non conste o cumprimento das obrigas que queden pendentes.

Artigo 17. *Convenios para o financiamento das actuacións.*

1. As administracións públicas actuantes, os axentes responsables da xestión e execución de actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, así como os demais suxeitos mencionados no artigo 15.1, poderán celebrar entre si, para os efectos de facilitar a súa xestión e execución, entre outros, os seguintes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultade de arrendamento ou outorgamento de dereito de explotación a terceiros, de predios urbanos ou de elementos destes por tempo determinado a cambio do pagamento aprazado da parte do custo que corresponda aboar aos propietarios dos predios.

b) Contrato de permuta ou cesión de terreos ou de parte da edificación suxeita a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamento ou cesión de uso de local, vivenda ou calquera outro elemento dun edificio por prazo determinado a cambio de pagamento polo arrendatario ou cesionario do pagamento de todos ou dalgún dos seguintes conceptos: impostos, taxas, cotas á comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios ou da cooperativa, gastos de conservación e obras de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conxunta do inmovible ou de partes del.

2. No caso das cooperativas de vivendas, os contratos a que fan referencia as letras a) e c) do número anterior só alcanzarán os locais comerciais e as instalacións e edificacións complementarias da súa propiedade, tal e como establece a súa lexislación específica.

Artigo 18. *Cooperación interadministrativa.*

1. Poderanse beneficiar da colaboración e a cooperación económica da Administración xeral do Estado, en calquera das formas previstas legalmente e tendo prioridade nas axudas estatais vixentes, as actuacións con cobertura nos correspondentes plans estatais que teñan por obxecto:

a) A conservación, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas tal e como se definen nesta lei e se conciban nos correspondentes plans estatais.

b) A elaboración e aprobación dos instrumentos necesarios para a ordenación e a xestión das actuacións reguladas por esta lei e, en especial, daqueles que teñan por finalidade actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos e vulnerables ou que padezan problemas de natureza análoga que combinen variables económicas, ambientais e sociais.

c) Aqueloutras actuacións que, con independencia do disposto na letra anterior, teñan como obxecto actuar en ámbitos de xestión illada ou conxunta, coa finalidade de eliminar a infravivenda, garantir a accesibilidade universal ou mellorar a eficiencia enerxética dos edificios.

2. As administracións públicas fomentarán de maneira conxunta a actividade económica, a sustentabilidade ambiental e a cohesión social e territorial. Para tales efectos, poderán subscribir os convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artigo 19. *Organización da cooperación.*

1. As administracións públicas que cooperen na xestión das actuacións reguladas por esta lei poderán acordar mediante convenio, no cal poderán participar as comunidades e agrupacións de comunidades de propietarios, así como, se for o caso, as asociacións administrativas dunhas e doutras e os restantes suxeitos mencionados no artigo 15, os seguintes aspectos:

a) A organización da xestión da execución, que poderá revestir a forma de consorcio ou de sociedade mercantil de capital mixto, mesmo con participación privada minoritaria.

b) O procedemento e a competencia para a determinación do xestor directamente responsable da execución cando non a asuma directamente unha das administracións actuantes ou o consorcio ou a sociedade constituídos para o efecto.

c) Os termos e as condicións concretas, incluídas as axudas e incentivos públicos, da ordenación e da execución da actuación de que se trate, os cales poderán, pola súa vez, ser concretados mediante acordos entre o xestor responsable da actuación e calquera dos suxeitos mencionados no artigo 15.

2. Todos os convenios a que se refire o número anterior terán carácter xurídico-administrativo, e corresponderá á xurisdición contencioso-administrativa o coñecemento de calquera cuestión relacionada con eles.

Disposición adicional primeira. *Información ao servizo das políticas públicas para un medio urbano sustentable.*

Para asegurar a obtención, actualización permanente e explotación da información necesaria para o desenvolvemento das políticas e as accións a que se refiren os artigos 3, 4 e 5 desta lei, a Administración xeral do Estado, en colaboración coas comunidades autónomas e as administracións locais, definirá e promoverá a aplicación dos criterios e principios básicos que posibiliten, desde a coordinación e complementación coas administracións competentes na materia, a formación e actualización permanente dun sistema informativo xeral e integrado, comprensivo, ao menos, dos seguintes instrumentos:

- a) Censos de construcións, edificios, vivendas e locais desocupados e dos precisados de mellora ou rehabilitación.
- b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos ou en dificultades, precisados de rexeneración e renovación urbanas, ou de actuacións de rehabilitación edificatoria.
- c) O sistema público xeral e integrado de información sobre solo e urbanismo, previsto na disposición adicional primeira do texto refundido da Lei do solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, a través do cal os cidadáns terán dereito a obter por medios electrónicos toda a información urbanística proveniente das distintas administracións, respecto á ordenación do territorio levada a cabo por elas.

Disposición adicional segunda. *Catastro inmobiliario.*

O disposto nesta lei enténdese sen prexuízo do previsto no texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo, en particular no que se refire á utilización da referencia catastral, á incorporación da certificación catastral descritiva e gráfica e ás obrigas de comunicación, colaboración e subministración de información previstas pola normativa catastral.

Disposición adicional terceira. *Infraccións en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios.*

1. Constitúen infraccións administrativas en materia de certificación de eficiencia enerxética dos edificios as accións ou omisións tipificadas e sancionadas nesta disposición e na disposición adicional seguinte, sen prexuízo doutras responsabilidades civís, penais ou doutra orde que poidan concorrer.

2. As infraccións en materia de certificación enerxética dos edificios clasifícanse en moi graves, graves e leves.

3. Constitúen infraccións moi graves no ámbito da certificación enerxética dos edificios:

- a) Falsear a información na expedición ou rexistro de certificados de eficiencia enerxética.
- b) Actuar como técnico certificador sen reunir os requisitos legalmente exixidos para selo.
- c) Actuar como axente independente autorizado para o control da certificación da eficiencia enerxética dos edificios sen contar coa debida habilitación outorgada polo órgano competente.
- d) Publicitar na venda ou alugamento de edificios ou parte de edificios unha cualificación de eficiencia enerxética que non estea apoiada por un certificado en vigor debidamente rexistrado.
- e) Igualmente, serán infraccións moi graves as infraccións graves previstas no número 4, cando durante os tres anos anteriores á súa comisión fose imposta ao infractor unha sanción firme polo mesmo tipo de infracción.

4. Constitúen infraccións graves:
- Incumprir as condicións establecidas na metodoloxía de cálculo do procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios.
 - Incumprir a obriga de presentar o certificado de eficiencia enerxética ante o órgano competente da comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de onde se localice o edificio, para o seu rexistro.
 - Non incorporar o certificado de eficiencia enerxética de proxecto no proxecto de execución do edificio.
 - Exhibición dunha etiqueta que non se corresponda co certificado de eficiencia enerxética validamente emitido, rexistrado e en vigor.
 - Vender ou alugar un inmovible sen que o vendedor ou arrendador entregue o certificado de eficiencia enerxética válido, rexistrado e en vigor, ao comprador ou arrendatario.
 - Igualmente, serán infraccións graves as infraccións leves previstas no número 5 cando durante o ano anterior á súa comisión fose imposta ao infractor unha sanción firme polo mesmo tipo de infracción.
5. Constitúen infraccións leves:
- Publicitar a venda ou o alugamento de edificios ou unidades de edificios que deban dispor de certificado de eficiencia enerxética sen facer mención á súa cualificación de eficiencia enerxética.
 - Non exhibir a etiqueta de eficiencia enerxética nos supostos en que resulte obrigatorio.
 - A expedición de certificados de eficiencia enerxética que non inclúan a información mínima exixida.
 - Incumprir as obrigas de renovación ou actualización de certificados de eficiencia enerxética.
 - Non incorporar o certificado de eficiencia enerxética do edificio terminado no libro do edificio.
 - A exhibición de etiqueta de eficiencia enerxética sen o formato e contido mínimo legalmente establecidos.
 - Publicitar a cualificación obtida na certificación de eficiencia enerxética do proxecto cando xa se dispón do certificado de eficiencia enerxética do edificio terminado.
 - Calquera acción ou omisión que vulnere o establecido en materia de certificación de eficiencia enerxética cando non estea tipificada como infracción grave ou moi grave.
6. Serán suxeitos responsables das infraccións tipificadas nesta disposición as persoas físicas ou xurídicas e as comunidades de bens que as cometan, aínda a título de simple inobservancia.
7. A instrución e a resolución dos expedientes sancionadores que se incoen corresponderá aos órganos competentes das comunidades autónomas.

Disposición adicional cuarta. *Sancións en materia de certificación enerxética de edificios e gradación.*

- As infraccións tipificadas na disposición adicional terceira bis (nova) serán sancionadas da forma seguinte:
 - As infraccións leves, con multa de 300 a 600 euros.
 - As infraccións graves, con multa de 601 a 1.000 euros.
 - As infraccións moi graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.
- Non obstante o anterior, nos casos en que o beneficio que o infractor obtivese pola comisión da infracción fose superior ao importe das sancións en cada caso sinaladas

no número precedente, a sanción imponse por un importe equivalente ao do beneficio así obtido.

Na gradación da sanción terase en conta o dano producido, o enriquecemento obtido inxustamente e a concorrencia de intencionalidade ou reiteración.

Disposición transitoria primeira. *Calendario para a realización do informe de avaliación dos edificios.*

1. Co obxecto de garantir a calidade e a sustentabilidade do parque edificado, así como para orientar e dirixir as políticas públicas que persigan tales fins, e sen prexuízo de que as comunidades autónomas aproben unha regulación máis exixente e sen prexuízo do que dispoñan as ordenanzas municipais, a obriga de dispor do informe de avaliación regulado no artigo 4 deberase facer efectiva, como mínimo, en relación cos seguintes edificios e nos prazos que a continuación se establecen:

a) Os edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade superior a 50 anos, no prazo máximo de cinco anos, contados desde a data en que alcancen esa antigüidade, salvo que xa contén cunha inspección técnica vixente, realizada de conformidade coa súa normativa aplicable e con anterioridade á entrada en vigor desta lei. Neste último caso, exixirase o informe de avaliación cando corresponda a súa primeira revisión de acordo con aquela normativa, sempre que esta non supere o prazo de dez anos, contados desde a entrada en vigor desta lei. Se así for, o informe de avaliación do edificio deberase elaborar con aqueles aspectos que estean ausentes da inspección técnica realizada.

b) Os edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda.

c) O resto dos edificios, cando así o determine a normativa autonómica ou municipal, que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe, en función da súa localización, antigüidade, tipoloxía ou uso predominante.

2. Co obxecto de evitar duplicidades entre o informe e a inspección técnica de edificios ou instrumento de natureza análoga que poida existir nos municipios ou comunidades autónomas, o informe resultante daquela integrárase como parte do informe regulado por esta lei, téndose este último por producido, en todo caso, cando o xa realizado tivese en conta exixencias derivadas da normativa autonómica ou local iguais ou máis exixentes ca as establecidas por esta lei.

Disposición transitoria segunda. *Regra temporal de aplicación excepcional da reserva mínima de solo para vivenda protexida.*

Durante un prazo máximo de catro anos contado desde a entrada en vigor desta lei, as comunidades autónomas poderán deixar en suspenso a aplicación do disposto no artigo 10.1 b) do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, e determinar o período de suspensión e os instrumentos de ordenación a que afecte, sempre que se cumpran, como mínimo, os seguintes requisitos:

a) Que os citados instrumentos xustifiquen a existencia dunha porcentaxe de vivenda protexida xa construída e sen vender no municipio superior ao 15 por cento das vivendas protexidas previstas ou resultantes do planeamento vixente, e unha evidente desproporción entre a reserva legalmente exixible e a demanda real con posibilidade de acceder ás ditas vivendas.

b) Que os ditos instrumentos de ordenación non fosen aprobados definitivamente antes da entrada en vigor desta lei ou que, no caso de teren sido aprobados, non contén aínda coa aprobación definitiva do proxecto ou proxectos de equidistribución necesarios.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan á presente lei e, en particular, as seguintes:

- 1.^a Os artigos 8, 11 e 12 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.
- 2.^a O número 5 do artigo 2 do Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación.
- 3.^a O artigo 13, a disposición adicional décimo primeira e as disposicións transitorias segunda e quinta do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño.
- 4.^a O artigo 2 do Real decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do solo.
- 5.^a Os artigos 107, 108, 109, 110 e 111 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable.
- 6.^a Os artigos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, a disposición adicional terceira, as disposicións transitorias primeira e segunda e a disposición derradeira segunda do Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa.

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.*

Modifícanse os artigos 2, 3, 9, 10 e 17 e a disposición adicional da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.

Un. Engádense as letras d) e e) ao artigo 2, que quedan redactadas da seguinte maneira:

- «d) Ás subcomunidades, entendendo por tales as que resultan cando, de acordo co disposto no título constitutivo, varios propietarios dispoñen, en réxime de comunidade, para o seu uso e desfrute exclusivo, de determinados elementos ou servizos comúns dotados de unidade e independencia funcional ou económica.
- e) Ás entidades urbanísticas de conservación nos casos en que así o dispoñan os seus estatutos.»

Dous. O artigo 3 queda redactado da seguinte maneira:

«No réxime de propiedade establecido no artigo 396 do Código civil corresponde a cada piso ou local:

- a) O dereito singular e exclusivo de propiedade sobre un espazo suficientemente delimitado e susceptible de aproveitamento independente, cos elementos arquitectónicos e instalacións de todas as clases, aparentes ou non, que estean comprendidos dentro dos seus límites e sirvan exclusivamente ao propietario, así como o dos anexos que expresamente fosen sinalados no título, aínda que estean situados fóra do espazo delimitado.
- b) A copropiedade, cos demais donos de pisos ou locais, dos restantes elementos, pertenzas e servizos comúns.

A cada piso ou local atribuírase unha cota de participación con relación ao total do valor do inmovible e referida a centésimas del. A dita cota servirá de módulo para determinar a participación nas cargas e beneficios por razón da comunidade. As melloras ou menoscabos de cada piso ou local non alterarán a cota atribuída, que só se poderá variar de acordo co establecido nos artigos 10 e 17 desta lei.

Cada propietario pode libremente dispor do seu dereito, sen poder separar os elementos que o integran e sen que a transmisión do desfrute afecte as obrigas derivadas deste réxime de propiedade.»

Tres. As letras c), e) e f) do número 1 do artigo 9 e o número 2 do mesmo artigo quedan redactados da seguinte maneira:

«c) Consentir na súa vivenda ou local as reparacións que exixa o servizo do inmovible e permitir nel as servidumes imprescindibles requiridas para a realización de obras, actuacións ou a creación de servizos comúns levadas a cabo ou acordadas conforme o establecido na presente lei, tendo dereito a que a comunidade o resarza dos danos e perdas ocasionados.

[...]

e) Contribuír, consonte a cota de participación fixada no título ou o especialmente establecido, aos gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, os seus servizos, cargas e responsabilidades que non sexan susceptibles de individualización.

Os créditos a favor da comunidade derivados da obriga de contribuír ao sostemento dos gastos xerais correspondentes ás cotas imputables á parte vencida da anualidade en curso e os tres anos anteriores teñen a condición de preferentes para efectos do artigo 1.923 do Código civil e preceden, para a súa satisfacción, os citados nos ordinais 3.º, 4.º e 5.º do dito precepto, sen prexuízo da preferencia establecida a favor dos créditos salariais no texto refundido da Lei do Estatuto dos traballadores, aprobado polo Real decreto legislativo 1/1995, do 24 de marzo.

O adquirente dunha vivenda ou local en réxime de propiedade horizontal, mesmo con título inscrito no Rexistro da Propiedade, responde co propio inmovible adquirido das cantidades debidas á comunidade de propietarios para o sostemento dos gastos xerais polos anteriores titulares ata o límite dos que resulten imputables á parte vencida da anualidade na cal teña lugar a adquisición e aos tres anos naturais anteriores. O piso ou local estará legalmente afecto ao cumprimento desta obriga.

No instrumento público mediante o que se transmita, por calquera título, a vivenda ou local, o transmitente deberá declarar que está ao día no pagamento dos gastos xerais da comunidade de propietarios ou expresar os que deba. O transmitente deberá achegar neste momento certificación sobre o estado de débedas coa comunidade coincidente coa súa declaración, sen a cal non se poderá autorizar o outorgamento do documento público, salvo que fose expresamente exonerado desta obriga polo adquirente. A certificación será emitida, no prazo máximo de sete días naturais desde a súa solicitude, por quen exerza as funcións de secretario, co visto e prace do presidente, os cales responderán, en caso de culpa ou negligencia, da exactitude dos datos consignados nela e dos prexuízos causados polo atraso na súa emisión.

f) Contribuír, conforme a súa respectiva cota de participación, á dotación do fondo de reserva que existirá na comunidade de propietarios para atender as obras de conservación e reparación do predio e, se for o caso, para as obras de rehabilitación.

O fondo de reserva, cuxa titularidade corresponde para todos os efectos á comunidade, estará dotado cunha cantidade que en ningún caso poderá ser inferior ao 5 por cento do seu último orzamento ordinario.

Con cargo ao fondo de reserva a comunidade poderá subscribir un contrato de seguro que cubra os danos causados no predio ou concluír un contrato de mantemento permanente do inmovible e as súas instalacións xerais.

2. Para a aplicación das regras do número anterior reputaranse xerais os gastos que non sexan imputables a un ou a varios pisos ou locais, sen que a non

utilización dun servizo exima do cumprimento das obrigas correspondentes, sen prexuízo do establecido no artigo 17.4.»

Catro. O artigo 10 queda redactado da seguinte maneira:

«1. Terán carácter obrigatorio e non requirirán de acordo previo da xunta de propietarios, impliquen ou non modificación do título constitutivo ou dos estatutos, e veñan impostas polas administracións públicas ou solicitadas por instancia dos propietarios, as seguintes actuacións:

a) Os traballos e as obras que resulten necesarias para o adecuado mantemento e cumprimento do deber de conservación do inmovible e dos seus servizos e instalacións comúns, incluíndo, en todo caso, as necesarias para satisfacer os requisitos básicos de seguridade, habitabilidade e accesibilidade universal, así como as condicións de ornato e calquera outra derivada da imposición, por parte da Administración, do deber legal de conservación.

b) As obras e actuacións que resulten necesarias para garantir os axustes razoables en materia de accesibilidade universal e, en todo caso, as requiridas por instancia dos propietarios en cuxa vivenda ou local vivan, traballen ou presten servizos voluntarios, persoas con discapacidade, ou maiores de setenta anos, co obxecto de lles asegurar un uso adecuado ás súas necesidades dos elementos comúns, así como a instalación de rampas, ascensores ou outros dispositivos mecánicos e electrónicos que favorezan a orientación ou a súa comunicación co exterior, sempre que o importe repercutido anualmente delas, unha vez descontadas as subvencións ou axudas públicas, non exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comúns. Non eliminará o carácter obrigatorio destas obras o feito de que o resto do seu custo, máis alá das citadas mensualidades, sexa asumido por aqueles que as requiriron.

c) A ocupación de elementos comúns do edificio ou do complexo inmobiliario privado durante o tempo que duren as obras a que se refiren as letras anteriores.

d) A construción de novas plantas e calquera outra alteración da estrutura ou fábrica do edificio ou das cousas comúns, así como a constitución dun complexo inmobiliario, tal e como prevé o artigo 17.4 do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, que resulten preceptivos como consecuencia da inclusión do inmovible nun ámbito de actuación de rehabilitación ou de rexeneración e renovación urbana.

e) Os actos de división material de pisos ou locais e os seus anexos para formar outros máis reducidos e independentes, o aumento da súa superficie por agregación doutros lindeiros do mesmo edificio, ou a súa diminución por segregación dalgunha parte, realizados por vontade e por instancia dos seus propietarios, cando tales actuacións sexan posibles como consecuencia da inclusión do inmovible nun ámbito de actuación de rehabilitación ou de rexeneración e renovación urbanas.

2. Tendo en conta o carácter de necesarias ou obrigatorias das actuacións referidas nas letras a) a d) do número anterior, procederá o seguinte:

a) Serán custeadas polos propietarios da correspondente comunidade ou agrupación de comunidades e o acordo da xunta limitarase á distribución da derrama pertinente e á determinación dos termos do seu aboamento.

b) Os propietarios que se opoñan ou demoren inxustificadamente a execución das ordes ditadas pola autoridade competente responderán individualmente das sancións que se poidan impor en vía administrativa.

c) Os pisos ou locais quedarán afectos ao pagamento dos gastos derivados da realización das ditas obras ou actuacións nos mesmos termos e condicións que os establecidos no artigo 9 para os gastos xerais.

3. Requirirán autorización administrativa, en todo caso:

a) A constitución e modificación do complexo inmobiliario a que se refire o artigo 17.6 do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, nos seus mesmos termos.

b) Cando así se solicitase, logo de aprobación polas tres quintas partes do total dos propietarios que, pola súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación, a división material dos pisos ou locais e os seus anexos, para formar outros máis reducidos e independentes; o aumento da súa superficie por agregación doutros lindeiros do mesmo edificio ou a súa diminución por segregación dalgunha parte; a construción de novas plantas e calquera outra alteración da estrutura ou fábrica do edificio, incluíndo o cerramento das terrazas e a modificación da envolvente para mellorar a eficiencia enerxética, ou das cousas comúns, cando concorran os requisitos a que alude o artigo 17.6 do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño.

Nestes supostos deberá constar o consentimento dos titulares afectados e corresponderá á xunta de propietarios, de común acordo con aqueles, e por maioría das tres quintas partes do total dos propietarios, a determinación da indemnización por danos e perdas que corresponda. A fixación das novas cotas de participación, así como a determinación da natureza das obras que se vaian realizar, en caso de discrepancia sobre elas, requirirá a adopción do oportuno acordo da xunta de propietarios, por idéntica maioría. A este respecto tamén poderán os interesados solicitar arbitraje ou ditame técnico nos termos establecidos na lei.»

Cinco. O artigo 17 queda redactado da seguinte maneira:

«Os acordos da xunta de propietarios suxeitaranse ás seguintes regras:

1. A instalación das infraestruturas comúns para o acceso aos servizos de telecomunicación regulados no Real decreto lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación, ou a adaptación dos existentes, así como a instalación de sistemas comúns ou privativos, de aproveitamento de enerxías renovables, ou ben das infraestruturas necesarias para acceder a novas subministracións enerxéticas colectivas poderá ser acordada, por petición de calquera propietario, por un terzo dos integrantes da comunidade que representen, pola súa vez, un terzo das cotas de participación.

A comunidade non poderá repercutir o custo da instalación ou adaptación das ditas infraestruturas comúns, nin os derivados da súa conservación e mantemento posterior, sobre aqueles propietarios que non votasen expresamente na xunta a favor do acordo. Non obstante, se con posterioridade solicitan o acceso aos servizos de telecomunicacións ou ás subministracións enerxéticas, e isto require aproveitar as novas infraestruturas ou as adaptacións realizadas nas preexistentes, poderán ser autorizados sempre que aboen o importe que lles correspondería, debidamente actualizado, aplicando o correspondente xuro legal.

Non obstante o disposto no parágrafo anterior respecto aos gastos de conservación e mantemento, a nova infraestrutura instalada terá a consideración, para os efectos establecidos nesta lei, de elemento común.

2. Sen prexuízo do establecido no artigo 10.1 b), a realización de obras ou o establecemento de novos servizos comúns que teñan por finalidade a supresión de barreiras arquitectónicas que dificulten o acceso ou mobilidade de persoas con discapacidade e, en todo caso, o establecemento dos servizos de ascensor, mesmo cando impliquen a modificación do título constitutivo ou dos estatutos, requirirá o voto favorable da maioría dos propietarios, que, pola súa vez, representen a maioría das cotas de participación.

Cando se adopten validamente acordos para a realización de obras de accesibilidade, a comunidade quedará obrigada ao pagamento dos gastos, mesmo cando o seu importe repercutido anualmente exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comúns.

3. O establecemento ou supresión dos servizos de portaría, conserxaría, vixilancia ou outros servizos comúns de interese xeral, supoñan ou non modificación do título constitutivo ou dos estatutos, requirirán o voto favorable das tres quintas partes do total dos propietarios que, pola súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación.

Idéntico réxime se aplicará ao arrendamento de elementos comúns que non teñan asignado un uso específico no inmovible e ao establecemento ou supresión de equipamentos ou sistemas, non recollidos no número 1, que teñan por finalidade mellorar a eficiencia enerxética ou hídrica do inmovible. Neste último caso, os acordos validamente adoptados conforme esta norma obrigan a todos os propietarios. Non obstante, se os equipamentos ou sistemas teñen un aproveitamento privativo, para a adopción do acordo bastará o voto favorable dun terzo dos integrantes da comunidade que representen, pola súa vez, un terzo das cotas de participación, e neste caso aplicarase o sistema de repercusión de custos establecido no dito número.

4. Ningún propietario poderá exixir novas instalacións, servizos ou melloras non requiridos para a adecuada conservación, habitabilidade, seguridade e accesibilidade do inmovible, segundo a súa natureza e características.

Non obstante, cando polo voto favorable das tres quintas partes do total dos propietarios que, pola súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación, se adopten validamente acordos para realizar innovacións, novas instalacións, servizos ou melloras non requiridos para a adecuada conservación, habitabilidade, seguridade e accesibilidade do inmovible, non exixibles e cuxa cota de instalación exceda o importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comúns, o disidente non resultará obrigado, nin se modificará a súa cota, mesmo no caso de que non poida ser privado da mellora ou vantaxe. Se o disidente desexa, en calquera tempo, participar das vantaxes da innovación, deberá aboar a súa cota nos gastos de realización e mantemento, debidamente actualizados mediante a aplicación do correspondente xuro legal.

Non se poderán realizar innovacións que fagan inservible algunha parte do edificio para o uso e disfrute dun propietario, se non consta o seu consentimento expreso.

5. A instalación dun punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado no aparcadoiro do edificio, sempre que este se sitúe nunha praza individual de garaxe, só requirirá a comunicación previa á comunidade. O custo da dita instalación e o consumo de electricidade correspondente serán asumidos integramente polo ou polos interesados directos nela.

6. Os acordos non regulados expresamente neste artigo que impliquen a aprobación ou modificación das regras contidas no título constitutivo da propiedade horizontal ou nos estatutos da comunidade requirirán, para a súa validez, a unanimidade do total dos propietarios que, pola súa vez, representen o total das cotas de participación.

7. Para a validez dos demais acordos bastará o voto da maioría do total dos propietarios que, pola súa vez, representen a maioría das cotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos os acordos adoptados pola maioría dos asistentes, sempre que esta represente, pola súa vez, máis da metade do valor das cotas dos presentes.

Cando a maioría non se puiden lograr polos procedementos establecidos nos números anteriores, o xuíz, por instancia de parte deducida no mes seguinte á data da segunda xunta, e oíndo en comparecencia os contraditores previamente citados,

resolverá en equidade o que proceda dentro de vinte días, contados desde a petición, facendo pronunciamento sobre o pagamento das custas.

8. Salvo nos supostos expresamente previstos nos cales non se poida repercutir o custo dos servizos a aqueles propietarios que non votasen expresamente na xunta a favor do acordo, ou nos casos en que a modificación ou reforma se faga para aproveitamento privativo, computaranse como votos favorables os daqueles propietarios ausentes da xunta, debidamente citados, que unha vez informados do acordo adoptado polos presentes, conforme o procedemento establecido no artigo 9, non manifesten a súa discrepancia mediante comunicación a quen exerza as funcións de secretario da comunidade no prazo de 30 días naturais, por calquera medio que permita ter constancia da recepción.

9. Os acordos validamente adoptados conforme o disposto neste artigo obrigan a todos os propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre a natureza das obras que se van realizar, resolverá o procedente a xunta de propietarios. Tamén poderán os interesados solicitar arbitraje ou ditame técnico nos termos establecidos na lei.

11. As derramas para o pagamento de melloras realizadas ou por realizar no inmovible serán a cargo de quen sexa propietario no momento da exixibilidade das cantidades afectas ao pagamento das ditas melloras.»

Seis O número 2 da disposición adicional queda redactado nos seguintes termos:

«2. A dotación do fondo de reserva non poderá ser inferior, en ningún momento do exercicio orzamentario, ao mínimo legal establecido.

As cantidades detraídas do fondo durante o exercicio orzamentario para atender os gastos das obras ou actuacións incluídas no artigo 10 computaranse como parte integrante del para efectos do cálculo da súa contía mínima.

Ao inicio do seguinte exercicio orzamentario efectuaranse as achegas necesarias para cubrir as cantidades detraídas do fondo de reserva conforme o sinalado no parágrafo anterior.»

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Lei 13/1998, do 4 de maio, de ordenación do mercado de tabacos e normativa tributaria.*

Modifícase o número 1 da disposición adicional sétima da Lei 13/1998, do 4 de maio, de ordenación do mercado de tabacos e normativa tributaria, que queda redactado nos seguintes termos:

«1. Continuarán subsistentes as autorizacións e concesións de expendedorías de réxime especial, outorgadas ao abeiro da normativa anterior ou alfandegueira, así como as outorgadas a establecementos autorizados para a venda de elaborados de tabaco libre de impostos existentes no momento da entrada en vigor desta lei aínda que perdan con posterioridade este carácter. Así mesmo, poderanse conceder novas autorizacións para a venda de elaborados de tabaco, no réxime fiscal que corresponda, a establecementos que puideren ser deste tipo, preexistentes ou non, que non contasen coas oportunas autorizacións no momento da entrada en vigor desta lei. O Goberno, por proposta do ministro de Facenda e Administracións Públicas, desenvolverá o dito réxime e, se for o caso, introducirá as modificacións del que resulten necesarias.»

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.*

Modifícanse os artigos 2 e 3 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Un. O número 2 do artigo 2 queda redactado da seguinte maneira:

«2. Terán a consideración de edificación para os efectos do disposto nesta lei, e requirirán un proxecto segundo o establecido no artigo 4, as seguintes obras:

a) Obras de edificación de nova construción, excepto aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.

b) Todas as intervencións sobre os edificios existentes, sempre e cando alteren a súa configuración arquitectónica, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, da volumetría ou do conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio.

c) Obras que teñan o carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aqueloutras de carácter parcial que afecten os elementos ou partes obxecto de protección.»

Dous. O parágrafo primeiro do número 1 do artigo 3 queda redactado da seguinte maneira:

«Artigo 3. *Requisitos básicos da edificación.*

1. Co fin de garantir a seguridade das persoas, o benestar da sociedade e a protección do ambiente, establécense os seguintes requisitos básicos da edificación, que se deberán satisfacer, da forma que regulamentariamente se estableza, no proxecto, na construción, no mantemento, na conservación e no uso dos edificios e das súas instalacións, así como nas intervencións que se realicen nos edificios existentes:»

Tres. O parágrafo primeiro do número 2 do artigo 3 queda redactado da seguinte maneira:

«2. O Código técnico da edificación é o marco normativo que establece as exigencias básicas de calidade dos edificios de nova construción e das súas instalacións, así como das intervencións que se realicen nos edificios existentes, de acordo co previsto nas letras b) e c) do artigo 2.2, de tal forma que permita o cumprimento dos anteriores requisitos básicos.»

Disposición derradeira cuarta. *Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil.*

Modifícanse os artigos 552 e 695 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil.

Un. O parágrafo segundo do número 1 do artigo 552 queda redactado como segue:

«Cando o tribunal apreciar que algunha das cláusulas incluídas nun título executivo dos citados no artigo 557.1 poida ser cualificada como abusiva, dará audiencia por quince días ás partes. Oídas estas, acordará o procedente no prazo de cinco días hábiles conforme o previsto no artigo 561.1.3.^a»

Dous. O número 2 do artigo 695 queda redactado como segue:

«2. Formulada a oposición a que se refire o número anterior, o secretario xudicial suspenderá a execución e convocará as partes a unha comparecencia ante o tribunal que ditou a orde xeral de execución, debendo mediar quince días desde a citación, comparecencia en que o tribunal oírás partes, admitirá os

documentos que se presenten e acordará en forma de auto o que considere procedente dentro do segundo día.»

Disposición derradeira quinta. *Modificación da Lei 21/2003, do 7 de xullo, de seguridade aérea.*

Modifícanse os artigos 37 e 50 da Lei 21/2003, do 7 de xullo, de seguridade aérea, nos seguintes termos:

Un. O número 3 do artigo 37 queda redactado nos seguintes termos:

«3. As compañías aéreas con licenza española deberán dispor dun plan de asistencia ás vítimas e aos seus familiares en caso de accidente aéreo de aviación civil no prazo de seis meses desde a entrada en vigor do Regulamento (UE) n.º 996/2010 do Parlamento Europeo e do Consello, do 20 de outubro de 2010, sobre investigación e prevención de accidentes e incidentes na aviación civil e polo que se derroga a Directiva 94/56/CE, e executalo en caso de accidente. Regulamentariamente estableceranse as obrigas mínimas das compañías aéreas na asistencia ás vítimas e aos seus familiares, incluídas aquelas que teñan contido económico e, en atención a elas, o contido mínimo deste plan. En particular, este desenvolvemento atenderá á política e orientacións dos documentos da Organización Internacional de Aviación Civil nesta materia.

Este plan de asistencia será auditado pola Axencia Estatal de Seguridade Aérea, logo do informe preceptivo do Ministerio do Interior.»

Dous. A regra 7.ª do número 3 do artigo 50 queda redactada nos seguintes termos:

«7.ª O incumprimento da obriga de dispor dun plan de asistencia ás vítimas e familiares de accidente aéreo co contido mínimo establecido regulamentariamente, así como que a compañía aérea non o execute ou o execute deficientemente en caso de se producir o dito accidente.»

Disposición derradeira sexta. *Modificación da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas.*

Modifícanse o artigo 137 e a disposición adicional décima da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das administracións públicas, nos seguintes termos:

Un. O número 6 do artigo 137 queda redactado como segue:

«6. A participación en procedementos de adxudicación de inmobles requirirá a constitución dunha garantía dun 5 por 100 do valor de taxación dos bens. En casos especiais, atendidas as características do inmovible e a forma ou circunstancias do alleamento, o órgano competente para a tramitación do expediente poderá elevar o importe da garantía ata un 10 por 100 do valor de taxación.

A garantía poderase constituír en calquera modalidade prevista na lexislación de contratos do sector público e depositar na Caixa Xeral de Depósitos ou nas súas sucursais das delegacións de Economía e Facenda. En caso de que así se prevexa nos pregos, a garantía tamén se poderá constituír mediante cheque conformado ou cheque bancario, na forma e lugar que sinale o órgano competente para tramitar o expediente.

Cando así se prevexa no prego, a acreditación da constitución da garantía poderase facer mediante medios electrónicos, informáticos ou telemáticos.

A garantía constituída polo adxudicatario en efectivo ou en cheque conformado ou bancario aplicarase ao pagamento do prezo de venda.»

Dous. A disposición adicional décima queda redactada como segue:

«Disposición adicional décima. *Réxime xurídico da Sociedade Estatal de Xestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedade Anónima.*

1. A Sociedade Estatal de Xestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedade Anónima (SEGIPSA), cuxo capital social deberá ser integramente de titularidade pública, terá a consideración de medio propio instrumental e servizo técnico da Administración xeral do Estado e dos poderes adxudicadores dependentes dela, para a realización de calquera traballo ou servizo que lle sexa encomendado relativo á xestión, administración, explotación, mantemento e conservación, vixilancia, investigación, inventario, regularización, mellora e optimización, valoración, taxación, adquisición e alleamento e realización doutros negocios xurídicos de natureza patrimonial sobre calquera ben e dereito integrante ou susceptible de integración no patrimonio do Estado ou noutros patrimonios públicos, así como para a construción e reforma de inmobles patrimoniais ou de uso administrativo.

2. En virtude do dito carácter, SEGIPSA estará obrigada a realizar os traballos, servizos, estudos, proxectos, asistencias técnicas, obras e cantas actuacións lle encomenden directamente a Administración xeral do Estado e os poderes adxudicadores dependentes dela na forma establecida na presente disposición. A actuación de SEGIPSA non poderá supor o exercicio de potestades administrativas.

3. A encomenda ou encarga, que no seu outorgamento e execución se rexerá exclusivamente polo establecido nesta disposición, establecerá a forma, termos e condicións de realización dos traballos, que efectuará SEGIPSA con liberdade de pactos e suxeición ao dereito privado. Poderase prever na dita encomenda que SEGIPSA actúe en nome e por conta de quen lle efectúe a encarga que, en todo momento, poderá supervisar a correcta realización do obxecto da encomenda. Cando teña por obxecto o alleamento de bens, a encomenda determinará a forma de adxudicación do contrato, e poderá permitir a adxudicación directa nos casos previstos nesta lei. En caso de que o seu outorgamento corresponda a un órgano ou entidade que non sexa o ministro de Facenda e Administracións Públicas, requirirá o informe previo favorable do director xeral do Patrimonio do Estado.

4. O importe que haxa que pagar polos traballos, servizos, estudos, proxectos e demais actuacións realizadas por medio de SEGIPSA determinarase aplicando ás unidades executadas as tarifas que fosen aprobadas por resolución do subsecretario de Facenda e Administracións Públicas, por proposta da Dirección Xeral do Patrimonio do Estado. As ditas tarifas calcularanse de maneira que representen os custos reais de realización. A compensación que proceda nos casos en que non exista tarifa establecerase, así mesmo, por resolución do subsecretario de Facenda e Administracións Públicas.

5. Respecto das materias sinaladas no número 1 desta disposición adicional, SEGIPSA non poderá participar nos procedementos para a adxudicación de contratos convocados pola Administración xeral do Estado e poderes adxudicadores dependentes dela das cales sexa medio propio. Non obstante, cando non concorra ningún licitador, poderase encargar a SEGIPSA a actividade obxecto de licitación pública.

6. A execución mediante encomenda das actividades a que se refire o número 1 desta disposición realizaraa SEGIPSA, mediante a utilización dos seus medios persoais e técnicos ou adxudicando cantos contratos de obras, subministracións e servizos sexan necesarios para proporcionar eficazmente as prestacións que lle foron encomendadas, recorrendo, neste caso, á contratación externa, sen máis limitacións que as que deriven da suxeición destes contratos ao previsto nesta disposición adicional e nos artigos 189 a 191 do Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de contratos do sector público.

Serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación, previo á interposición do contencioso-administrativo, os actos relacionados no número 2 do

artigo 40 do Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de contratos do sector público, cando se refiran a algún dos tipos de contratos relacionados no número 1 do mesmo artigo.

7. O establecido nos números anteriores será tamén de aplicación ao Ministerio de Emprego e Seguridade Social, respecto do patrimonio sindical acumulado, e ás entidades xestoras e servizos comúns da Seguridade Social.

8. O ministro de Facenda e Administracións Públicas poderá acordar a delimitación de ámbitos de xestión integral referidos a bens e dereitos do patrimonio do Estado para a súa execución a través de SEGIPSA, que poderá comprender a realización de calquera actuación prevista nesta lei. Estas actuacións seranlle encomendadas conforme o procedemento previsto nos números anteriores.

9. Igualmente, SEGIPSA terá a consideración de medio propio instrumental e servizo técnico para a realización dos traballos de formación e mantemento do catastro inmobiliario que corresponden á Dirección Xeral do Catastro en virtude do Real decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, cuxa encomenda e realización se efectuarán de acordo co establecido nesta disposición.

10. Para a realización dos traballos que se lle encomenden de acordo coa presente disposición, SEGIPSA poderá solicitar da Dirección Xeral do Catastro, nos termos previstos no artigo 64 desta lei, a información de que dispoña en relación cos bens ou dereitos obxecto das actuacións que se lle encomendaron, sen que sexa necesario o consentimento dos afectados.

11. As resolucións polas que se aproben as tarifas a que se refire o número 4 anterior serán obxecto de publicación no «Boletín Oficial del Estado» cando as tarifas aprobadas resulten aplicables a encomendas que poidan ser atribuídas por distintos órganos, organismos ou entidades do sector público estatal, ou cando pola súa relevancia así o considere necesario a autoridade que aproba as tarifas.»

Disposición derradeira sétima. *Modificación da Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións.*

Engádesse unha nova disposición adicional vixésimo terceira á Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións, coa seguinte redacción:

«Disposición adicional vixésimo terceira. *Colaboración da Intervención Xeral da Administración do Estado coa Axencia Estatal de Administración Tributaria para a loita contra a fraude fiscal.*

Coa finalidade de colaborar coa Axencia Estatal de Administración Tributaria na loita contra a fraude fiscal autorízase a cesión de datos de natureza tributaria ou subvencional por parte da Intervención Xeral da Administración do Estado. Os datos cedidos teñen carácter reservado e só poderán ser utilizados para a efectiva aplicación dos tributos ou recursos cuxa xestión teña encomendada e para a imposición das sancións que procedan. A información deberá ser subministrada preferentemente mediante a utilización de medios informáticos ou telemáticos e estará protexida polos mesmos requirimentos de acceso e cesión que os exixidos en cada un dos sistemas de orixe.»

Disposición derradeira oitava. *Modificación da Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria.*

Modifícase o artigo 47 e engádesse unha disposición adicional vixésima á Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria, coa seguinte redacción:

Un. Engádesse un número 6 ao artigo 47 coa seguinte redacción:

«6. No caso da tramitación anticipada dos expedientes de contratación a que se refire o artigo 110.2 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, e na tramitación anticipada daqueles expedientes de gasto cuxa normativa reguladora permita chegar á formalización do compromiso de gasto, deberánse cumprir os límites e anualidades ou importes autorizados a que se refiren os números 2 a 5 deste artigo.»

Dous. Engádesse unha disposición adicional vixésima coa seguinte redacción:

«Disposición adicional vixésima. *Base de datos sobre operacións comerciais.*

A Intervención Xeral da Administración do Estado formará e xestionará unha base de datos coa información sobre operacións comerciais efectuadas polas entidades do sector público facilitada pola Axencia Estatal de Administración Tributaria, á cal terán acceso os órganos de control interno das comunidades autónomas e corporacións locais de conformidade co seu ámbito de competencias.»

Disposición derradeira novena. *Modificación da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria.*

Engádesse unha nova letra l) ao número 1 do artigo 95 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, coa seguinte redacción:

«l) A colaboración coa Intervención Xeral da Administración do Estado no exercicio das súas funcións de control da xestión económico-financeira, o seguimento do déficit público, o control de subvencións e axudas públicas e a loita contra a morosidade nas operacións comerciais das entidades do sector público.»

Disposición derradeira décima. *Modificación do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo.*

Modifícase o artigo 167 do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, que queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 167. *Estrutura dos estados de ingresos e gastos.*

1. O Ministerio de Facenda e Administracións Públicas establecerá con carácter xeral a estrutura dos orzamentos das entidades locais tendo en conta a natureza económica dos ingresos e dos gastos, as finalidades ou obxectivos que con estes últimos se propoñan conseguir e de acordo cos criterios que se establecen nos seguintes números deste artigo.

2. As entidades locais poderán clasificar os gastos e ingresos atendendo á súa propia estrutura de acordo cos seus regulamentos ou decretos de organización.

3. Os estados de gastos dos orzamentos xerais das entidades locais aplicarán as clasificacións por programas e económica de acordo cos seguintes criterios:

a) A clasificación por programas, que constará dos seguintes niveis: o primeiro, relativo á área de gasto; o segundo, á política de gasto, e o terceiro, aos grupos de programas, que se subdividirán en programas. Esta clasificación poderase ampliar en máis niveis relativos a subprogramas, respectivamente.

En todo caso, e coas peculiaridades que poidan concorrer no ámbito das entidades locais, os niveis de área de gasto e de política de gasto axustaranse aos establecidos para a Administración do Estado.

b) A clasificación económica presentará, con separación, os gastos correntes e os gastos de capital, de acordo cos seguintes criterios:

Nos créditos para gastos correntes inclúiranse os de funcionamento dos servizos, os de xuros e as transferencias correntes.

Nos créditos para gastos de capital, os de investimentos reais, as transferencias de capital e as variacións de activos e pasivos financeiros.

c) A clasificación económica constará de tres niveis: o primeiro, relativo ao capítulo; o segundo, ao artigo, e o terceiro, ao concepto. Esta clasificación poderase ampliar nun ou en dous niveis, relativos ao subconcepto e á partida, respectivamente.

En todo caso, os niveis de capítulo e artigo deberán ser os mesmos que os establecidos para a Administración do Estado.

4. A aplicación orzamentaria cuxa expresión cifrada constitúe o crédito orzamentario virá definida, ao menos, pola conxunción das clasificacións por programas e económica, a nivel de grupo de programa ou programa e concepto ou subconcepto, respectivamente.

No caso de que a entidade local opte por utilizar a clasificación orgánica, esta integrará, así mesmo, a aplicación orzamentaria.

O control contable dos gastos realizarase sobre a aplicación orzamentaria antes definida, e o fiscal, sobre o nivel de vinculación determinado conforme dispón o artigo 172 desta lei.

5. O Ministerio de Facenda e Administracións Públicas establecerá a estrutura da información dos orzamentos, da súa execución e liquidación, á cal se deberán axustar todas as entidades locais para efectos do cumprimento das súas obrigas de remisión da dita información.»

Disposición derradeira décimo primeira. *Modificación do Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación.*

Primeiro. Modifícanse os artigos 1 e 2 e o anexo III da parte I do Real decreto 314/2006, do 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da edificación, que quedan redactados como segue:

Un. O número 4 do artigo 1 queda redactado da seguinte maneira:

«4. As exixencias básicas débense cumprir, da forma que regulamentariamente se estableza, no proxecto, na construción, no mantemento, na conservación e no uso dos edificios e as súas instalacións, así como nas intervencións nos edificios existentes.»

Dous. Os números 3 e 4 do artigo 2 quedan redactados da seguinte maneira:

«3. Igualmente, o Código técnico da edificación aplicarase tamén a intervencións nos edificios existentes e o seu cumprimento xustificarse no proxecto ou nunha memoria subscrita por técnico competente, xunto á solicitude de licenza ou de autorización administrativa para as obras. En caso de que a exixencia de licenza ou autorización previa sexa substituída pola de declaración responsable ou comunicación previa, de conformidade co establecido na normativa vixente, deberase manifestar explicitamente que se está en posesión do correspondente proxecto ou memoria xustificativa, segundo proceda.

Cando a aplicación do Código técnico da edificación non sexa urbanística, técnica ou economicamente viable ou, se for o caso, sexa incompatible coa natureza da intervención ou co grao de protección do edificio, poderanse aplicar, baixo o criterio e responsabilidade do proxectista ou, se for o caso, do técnico que subscriba a memoria, aquelas solucións que permitan o maior grao posible de adecuación efectiva.

A posible inviabilidade ou incompatibilidade de aplicación ou as limitacións derivadas de razóns técnicas, económicas ou urbanísticas xustificaranse no

proxecto ou na memoria, segundo corresponda, e baixo a responsabilidade e o criterio respectivo do proxectista ou do técnico competente que subscriba a memoria. Na documentación final da obra deberá quedar constancia do nivel de prestación alcanzado e dos condicionantes de uso e mantemento do edificio, se existen, que poidan ser necesarios como consecuencia do grao final de adecuación efectiva alcanzado e que deban ser tidos en conta polos propietarios e usuarios.

Nas intervencións nos edificios existentes non se poderán reducir as condicións preexistentes relacionadas coas exixencias básicas cando as ditas condicións sexan menos exixentes que as establecidas nos documentos básicos do Código técnico da edificación, salvo que nestes se estableza un criterio distinto. As que sexan máis exixentes unicamente se poderán reducir ata os niveis de exixencia que establecen os documentos básicos.

4. Nas intervencións en edificios existentes o proxectista deberá indicar na documentación do proxecto se a intervención inclúe ou non actuacións na estrutura preexistente; entendéndose, en caso negativo, que as obras non implican o risco de dano citado no artigo 17.1.a) da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.»

Tres. O número 6 do artigo 2 queda redactado da seguinte maneira:

«6. En todo cambio de uso característico dun edificio existente se deberán cumprir as exixencias básicas do CTE. Cando un cambio de uso afecte unicamente parte dun edificio ou dun establecemento cumpríranse as ditas exixencias nos termos en que se establece nos documentos básicos do CTE.»

Catro. Modifícase a definición de «mantemento» e engádese a de «intervencións nos edificios existentes» no anexo III da parte I, coa seguinte redacción:

«Mantemento:

Conxunto de traballos e obras que hai que efectuar periodicamente para previr a deterioración dun edificio ou reparacións puntuais que se realicen nel, co obxecto de mantelo en bo estado para que, cunha fiabilidade adecuada, cumpra cos requisitos básicos da edificación establecidos.»

«Intervencións nos edificios existentes:

Considéranse intervencións nos edificios existentes as seguintes:

- a) Ampliación: aquelas en que se incrementa a superficie ou o volume construídos.
- b) Reforma: calquera traballo ou obra nun edificio existente distinto do que se leve a cabo para o exclusivo mantemento do edificio.
- c) Cambio de uso.»

Segundo. Os preceptos modificados no punto primeiro anterior poderán ser obxecto de reforma vía regulamentaria, de conformidade coa normativa aplicable.

Disposición derradeira décimo segunda. *Modificación do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño.*

Modifícanse os artigos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 e 53, a disposición adicional terceira e a disposición derradeira primeira do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, que quedan redactados como segue:

Un. O artigo 2 queda redactado da seguinte maneira:

«Principio de desenvolvemento territorial e urbano sustentable.

1. As políticas públicas relativas á regulación, ordenación, ocupación, transformación e uso do solo teñen como fin común a utilización deste recurso conforme o interese xeral e segundo o principio de desenvolvemento sustentable, sen prexuízo dos fins específicos que lles atribúan as leis.

2. En virtude do principio de desenvolvemento sustentable, as políticas a que se refire o número anterior deben propiciar o uso racional dos recursos naturais harmonizando os requirimentos da economía, o emprego, a cohesión social, a igualdade de trato e de oportunidades, a saúde e a seguridade das persoas e a protección do ambiente, contribuíndo en particular:

a) Á eficacia das medidas de conservación e mellora da natureza, a flora e a fauna e da protección do patrimonio cultural e da paisaxe.

b) Á protección, adecuada ao seu carácter, do medio rural e á preservación dos valores do solo innecesario ou inidóneo para atender as necesidades de transformación urbanística.

c) Á prevención adecuada de riscos e perigos para a seguridade e a saúde públicas e á eliminación efectiva das perturbacións de ambas.

d) Á prevención e minimización, na maior medida posible, da contaminación do aire, a auga, o solo e o subsolo.

3. Ademais do disposto no número anterior, os poderes públicos propiciarán a consecución dun medio urbano que estea suficientemente dotado, no cal se ocupe o solo de maneira eficiente e se combinen os usos de forma funcional, garantindo, en particular:

a) A mobilidade en custo e tempo razoable, sobre a base dun adecuado equilibrio entre todos os sistemas de transporte, que, non obstante, outorgue preferencia ao transporte público e colectivo e potencie os desprazamentos peonís e en bicicleta.

b) A accesibilidade universal, de acordo cos requirimentos legais mínimos, dos edificios de uso privado e público, dos espazos de uso público e dos transportes públicos.

c) O uso eficiente dos recursos e da enerxía, preferentemente de xeración propia, así como a introdución de enerxías renovables.

d) A prevención e, en todo caso, a minimización na maior medida posible, por aplicación de todos os sistemas e procedementos legalmente previstos, dos impactos negativos dos residuos urbanos e da contaminación acústica.

A persecución destes fins adaptase ás peculiaridades que resulten do modelo territorial adoptado en cada caso polos poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial e urbanística.

4. Os poderes públicos promoverán as condicións para que os dereitos e deberes dos cidadáns establecidos nos artigos seguintes sexan reais e efectivos, adoptando as medidas de ordenación territorial e urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favorecendo ou contendo, segundo proceda, os procesos de ocupación e transformación do solo.

O solo vinculado a un uso residencial pola ordenación territorial e urbanística está ao servizo da efectividade do dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada, nos termos que dispoña a lexislación na materia.»

Dous. O artigo 5 queda redactado da seguinte maneira:

«Deberes do cidadán.

Todos os cidadáns teñen o deber de:

a) Respetar e contribuír a preservar o ambiente e a paisaxe natural absténdose de realizar actuacións que contaminen o aire, a auga, o solo e o subsolo ou non permitidas pola lexislación na materia.

b) Cumprir os requisitos e condicións a que a lexislación suxeite as actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, así como empregar nelas en cada momento as mellores técnicas dispoñibles conforme a normativa aplicable, encamiñadas a eliminar ou reducir os efectos negativos sinalados.

c) Respetar e facer un uso racional e adecuado, acorde, en todo caso, coas súas características, función e capacidade de servizo, dos bens de dominio público e das infraestruturas e os servizos urbanos.

d) Respetar e contribuír a preservar a paisaxe urbana e o patrimonio arquitectónico e cultural absténdose, en todo caso, de realizar calquera acto ou desenvolver calquera actividade non permitidos.»

Tres. O artigo 6 queda redactado da seguinte maneira:

«Iniciativa pública e privada nas actuacións de transformación urbanística e nas edificatorias.

1. Os particulares, sexan ou non propietarios, deberán contribuír, nos termos establecidos nas leis, á acción urbanística dos entes públicos, aos cales corresponderá, en todo caso, a dirección do proceso, tanto nos supostos de iniciativa pública como privada.

2. Nos supostos de execución das actuacións de transformación urbanística e edificatorias mediante procedementos de iniciativa pública poderán participar tanto os propietarios dos terreos como os particulares que non teñan a dita propiedade, nas condicións dispostas pola lexislación aplicable. A dita lexislación garantirá que o exercicio da libre empresa se suxeite aos principios de transparencia, publicidade e concorrencia.

3. Os convenios ou negocios xurídicos que o promotor da actuación celebre coa Administración correspondente non poderán establecer obrigas ou prestacións adicionais nin máis gravosas que as que procedan legalmente, en prexuízo dos propietarios afectados. A cláusula que contraveña estas regras será nula de pleno dereito.

4. A iniciativa privada poderana exercer, nas condicións dispostas pola lei aplicable, os propietarios.

5. Tanto os propietarios, nos casos de recoñecemento da iniciativa privada para a transformación urbanística ou a actuación edificatoria do ámbito de que se trate, como os particulares, sexan ou non propietarios, nos casos de iniciativa pública en que se adxudicase formalmente a participación privada, poderán redactar e presentar a tramitación os instrumentos de ordenación e xestión precisos, segundo a lexislación aplicable. Para tal efecto, logo de autorización da Administración urbanística competente, terán dereito a que os organismos públicos lles faciliten cantos elementos informativos precisen para levar a cabo a súa redacción, e a efectuar en predios particulares as ocupacións necesarias para a redacción do instrumento consonte a Lei de expropiación forzosa.»

Catro. O artigo 8 queda redactado da seguinte maneira:

«Contido do dereito de propiedade do solo: facultades.

1. O dereito de propiedade do solo comprende as facultades de uso, disfrute e explotación deste conforme o estado, clasificación, características obxectivas e destino que teña en cada momento, de acordo coa lexislación en materia de ordenación territorial e urbanística aplicable por razón das características e situación do ben.

Comprende, así mesmo, a facultade de disposición, sempre que o seu exercicio non infrinxa o réxime de formación de predios e parcelas e de relación entre elas establecido no artigo 17.

2. No solo en situación rural a que se refire o artigo 12.2.a), as facultades do dereito de propiedade inclúen as de usar, desfrutar e dispor dos terreos de conformidade coa súa natureza, e deberá dedicarse, dentro dos límites que dispoñan as leis e a ordenación territorial e urbanística, ao uso agrícola, gandeiro, forestal, cinexético ou calquera outro vinculado á utilización racional dos recursos naturais.

A utilización dos terreos con valores ambientais, culturais, históricos, arqueolóxicos, científicos e paisaxísticos que sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable quedará sempre sometida á preservación deses valores, e comprenderá unicamente os actos de alteración do estado natural dos terreos que aquela lexislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional e polo procedemento e coas condicións previstas na lexislación de ordenación territorial e urbanística, poderanse lexitimar actos e usos específicos que sexan de interese público ou social, que contribúan á ordenación e o desenvolvemento rurais, ou que se deban localizar no medio rural.

3. No solo en situación rural para o cal os instrumentos de ordenación territorial e urbanística prevegan ou permitan o seu paso á situación de solo urbanizado, as facultades do dereito de propiedade inclúen as seguintes:

a) O dereito de consulta ás administracións competentes sobre os criterios e previsións da ordenación urbanística, dos plans e proxectos sectoriais e das obras que deberán realizar para asegurar a conexión da urbanización coas redes xerais de servizos e, se for o caso, as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística fixará o prazo máximo de contestación da consulta, que non poderá exceder tres meses, salvo que unha norma con rango de lei estableza un maior, así como os efectos que deriven dela. En todo caso, a alteración dos criterios e as previsións facilitados na contestación, dentro do prazo en que esta produza efectos, poderá dar dereito á indemnización dos gastos en que se incorrese pola elaboración de proxectos necesarios que resulten inútiles, nos termos do réxime xeral da responsabilidade patrimonial das administracións públicas.

b) O dereito de elaborar e presentar o instrumento de ordenación que corresponda, cando a Administración non reservase para si a iniciativa pública da ordenación e execución.

c) O dereito a participar na execución das actuacións de urbanización a que se refire a letra a) do número 1 do artigo 14, nun réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas entre todos os propietarios afectados en proporción á súa achega.

Para exercer esta facultade, ou para se ratificar nela, se a exerceu antes, o propietario disporá do prazo que fixe a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, que non poderá ser inferior a un mes nin contarse desde un momento anterior a aquel en que poida coñecer o alcance das cargas da actuación e os criterios da súa distribución entre os afectados.

d) A realización de usos e obras de carácter provisional que se autoricen por non estaren expresamente prohibidos pola lexislación territorial e urbanística, ou a sectorial e sexan compatibles coa ordenación urbanística. Estes usos e obras deberán cesar e, en todo caso, ser demolidas as obras, sen dereito a indemnización ningunha, cando así o acorde a Administración urbanística.

A eficacia das autorizacións correspondentes, baixo as indicadas condicións expresamente aceptadas polos seus destinatarios, quedará supeditada á súa constancia no Rexistro da Propiedade de conformidade coa lexislación hipotecaria.

O arrendamento e o dereito de superficie dos terreos a que se refire esta letra, ou das construcións provisionais que se levanten neles, estarán excluídos do réxime especial de arrendamentos rústicos e urbanos e, en todo caso, finalizarán automaticamente coa orde da Administración urbanística que acorde a demolición ou desaloxamento para executar os proxectos de urbanización. Nestes supostos non existirá dereito de realoxamento, nin de retorno.

e) O dereito de usar, desfrutar e dispor dos terreos de conformidade co previsto no número 2, sempre que o exercicio destas facultades sexa compatible coa previsión xa contida no instrumento de ordenación territorial e urbanística en relación co seu paso á situación de solo urbanizado.

4. Non obstante o disposto nos números anteriores, só se poderá alterar a delimitación dos espazos naturais protexidos ou dos espazos incluídos na Rede Natura 2000 reducindo a súa superficie total ou excluindo terreos deles, cando así o xustifiquen os cambios provocados neles pola súa evolución natural, cientificamente demostrada. A alteración deberase someter a información pública, que no caso da Rede Natura 2000 se fará de forma previa á remisión da proposta de descatalogación á Comisión Europea e á aceptación por esta de tal descatalogación.

5. No solo en situación de urbanizado, as facultades do dereito de propiedade inclúen, ademais das establecidas nas letras a), b) e d) do número 3, se for o caso, as seguintes:

a) Completar a urbanización dos terreos para que cumpran os requisitos e condicións establecidos para a súa edificación. Este dereito poderase exercer individualmente ou, cando os terreos estean suxeitos a unha actuación de carácter conxunto, cos propietarios do ámbito, na forma que dispoña a lexislación aplicable.

b) Edificar sobre unidade apta para iso nos prazos establecidos na normativa aplicable e realizar as actuacións necesarias para manter a edificación, en todo momento, nun bo estado de conservación.

c) Participar na execución de actuacións de transformación urbanística nun réxime de xusta distribución de beneficios e cargas, cando proceda, ou de distribución, entre todos os afectados, dos custos derivados da execución e dos beneficios imputables a ela, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

6. As facultades referidas nos números anteriores alcanzan o voo e o subsolo ata onde determinen os instrumentos de ordenación urbanística, de conformidade coas leis aplicables e coas limitacións e servidumes que requira a protección do dominio público.»

Cinco. O artigo 9 queda redactado da seguinte maneira:

«Contido do dereito de propiedade do solo: deberes e cargas.

1. O dereito de propiedade dos terreos, as instalacións, construcións e edificacións comprende, con carácter xeral, calquera que sexa a situación en que se encontren, os deberes de dedicalos a usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística e conservalos nas condicións legais para servir de soporte ao dito uso e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixibles, así como realizar obras adicionais por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade e sustentabilidade do medio urbano, ata onde alcance o deber legal de conservación. Este deber, que constituirá o límite das obras que se deban executar por conta dos propietarios cando a Administración as ordene por motivos turísticos ou culturais, ou para a mellora da calidade ou sustentabilidade do medio urbano, establécese na metade do valor actual de construción dun inmovible de nova planta, equivalente

ao orixinal en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, se for o caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio. Cando se supere o dito límite, correrán por conta dos fondos daquela Administración as obras que o superen para obter melloras de interese xeral.

No solo que sexa rural para os efectos desta lei, ou estea vacante de edificación, o deber de conservalo supón custear e executar as obras necesarias para manter os terreos e a súa masa vexetal en condicións de evitar riscos de erosión, incendio, inundación, así como danos ou perdas a terceiros ou ao interese xeral, incluídos os ambientais; garantir a seguridade ou saúde públicas; previr a contaminación do solo, a auga ou o aire e as inmisións contaminantes indebidas noutros bens e, se for o caso, recuperalos delas nos termos dispostos pola súa lexislación específica, e asegurar o establecemento e funcionamento dos servizos derivados dos usos e das actividades que se desenvolvan no solo. O cumprimento deste deber non eximirá das normas adicionais de protección que estableza a lexislación aplicable.

En particular, cando se trate de edificacións, o deber legal de conservación comprenderá, ademais, a realización dos traballos e as obras necesarias para satisfacer, con carácter xeral, os requisitos básicos da edificación establecidos no artigo 3.1 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, e para adaptalas e actualizar as súas instalacións ás normas legais que lles sexan explicitamente exixibles en cada momento. As obras adicionais para a mellora da calidade e sustentabilidade a que fai referencia o parágrafo primeiro deste número poderán consistir na adecuación parcial ou completa a todas ou a algunhas das exixencias básicas establecidas no Código técnico da edificación, e a Administración deberá fixar, de maneira motivada, o nivel de calidade que deba ser alcanzado para cada unha delas.

2. A Administración competente poderá impor, en calquera momento, a realización de obras para o cumprimento do deber legal de conservación, de conformidade co disposto na lexislación estatal e autonómica aplicables. O acto firme de aprobación da orde administrativa de execución que corresponda determinará a afección real directa e inmediata, por determinación legal, do inmovible, ao cumprimento da obriga do deber de conservación. A dita afección real farase constar, mediante nota marxinal, no Rexistro da Propiedade, con referencia expresa ao seu carácter de garantía real e co mesmo réxime de preferencia e prioridade establecido para a afección real, ao pagamento de cargas de urbanización nas actuacións de transformación urbanística.

Conforme o disposto na normativa aplicable, nos casos de inexecución inxustificada das obras ordenadas dentro do prazo conferido para o efecto, procederá á súa realización subsidiaria a Administración pública competente ou á aplicación de calquera outra fórmula de reacción administrativa, á escolla desta. En tales supostos, o límite máximo do deber de conservación poderase elevar, se así o dispón a lexislación autonómica, ata o 75% do custo de reposición da construción ou do edificio correspondente. Cando o propietario incumpra o acordado pola Administración, unha vez ditada resolución declaratoria do incumprimento e acordada a aplicación do réxime correspondente, a Administración actuante remitirá ao Rexistro da Propiedade certificación do acto ou actos correspondentes para a súa constancia por nota na marxe da última inscrición de dominio.

3. Cando o solo en situación rural non estea sometido ao réxime dunha actuación de urbanización, o propietario terá, ademais do previsto no punto primeiro, o deber de satisfacer as prestacións patrimoniais que estableza, se for o caso, a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística, para lexitimar os usos privados do solo non vinculados á súa explotación primaria, así como o de custear e, se for o caso, executar as infraestruturas de conexión das instalacións e construcións autorizables, coas redes xerais de servizos, e entregalas á

Administración competente para a súa incorporación ao dominio público, cando deban formar parte del.

Neste solo quedan prohibidas as parcelacións urbanísticas, sen que se poidan efectuar divisións, segregacións ou fraccionamentos de calquera tipo en contra do disposto na lexislación agraria, forestal ou de similar natureza.

4. Cando o solo en situación rural estea sometido ao réxime dunha actuación de transformación urbanística, o propietario deberá asumir, como carga real, a participación nos deberes legais da promoción da actuación, nun réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas, así como permitir ocupar os bens necesarios para a realización das obras, se for o caso, ao responsable de executar a actuación, nos termos da lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

5. No solo en situación de urbanizado, o deber de uso supón o de completar a urbanización dos terreos cos requisitos e condicións establecidos para a súa edificación. Cando a Administración impoña a realización de actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas, o propietario terá o deber de participar na súa execución no réxime de distribución de beneficios e cargas que corresponda, nos termos establecidos no artigo 8.5.c).

6. En todo solo en situación de urbanizado en que así o prevea a ordenación urbanística e nas condicións por ela establecidas, o propietario terá o deber de edificar nos prazos establecidos na normativa aplicable.

7. Todo acto de edificación requirirá do acto de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que sexa preceptivo, segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, e a súa denegación deberá ser motivada. En ningún caso poderán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

8. Con independencia do establecido no número anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, os actos que autoricen:

a) Movementsos de terras, explanacións, parcelacións, segregacións ou outros actos de división de predios en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.

b) As obras de edificación, construción e implantación de instalacións de nova planta.

c) A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.

d) A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a dita corta derive da lexislación de protección do dominio público.

9. Cando a lexislación de ordenación territorial e urbanística aplicable suxeite a primeira ocupación ou utilización das edificacións a un réxime de comunicación previa ou de declaración responsable, e dos ditos procedementos non resulte que a edificación cumpre os requisitos necesarios para o destino ao uso previsto, a Administración a que se realice a comunicación deberá adoptar as medidas necesarias para o cesamento da ocupación ou utilización comunicada. Se non adopta esas medidas no prazo de seis meses, será responsable dos prexuízos que se poidan ocasionar a terceiros de boa fe pola omisión de tales medidas. A Administración poderá repercutir no suxeito obrigado á presentación da comunicación previa ou declaración responsable o importe de tales prexuízos.

Tanto a práctica da comunicación previa á Administración competente como as medidas de restablecemento da legalidade urbanística que aquela poida adoptar en relación co acto comunicado se deberán facer constar no Rexistro da Propiedade, nos termos establecidos pola lexislación hipotecaria e por esta lei.»

Seis. A letra b) do número 1 do artigo 10 queda redactada da seguinte maneira:

«Criterios básicos de utilización do solo.

b) Destinar solo adecuado e suficiente para usos produtivos e para uso residencial, con reserva, en todo caso, dunha parte proporcionada a vivenda suxeita a un réxime de protección pública que, ao menos, permita establecer o seu prezo máximo en venda, alugamento ou outras formas de acceso á vivenda, como o dereito de superficie ou a concesión administrativa.

Esta reserva será determinada pola lexislación sobre ordenación territorial e urbanística ou, de conformidade con ela, polos instrumentos de ordenación, garantirá unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social e comprenderá, como mínimo, os terreos necesarios para realizar o 30 por cento da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo rural que vaia ser incluído en actuacións de nova urbanización e o 10 por cento no solo urbanizado que se deba someter a actuacións de reforma ou renovación da urbanización.

Non obstante, a dita lexislación poderá tamén fixar ou permitir, excepcionalmente, unha reserva inferior ou eximila para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de actuacións de nova urbanización, se garanta no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.»

Sete. Modifícase o número 3 e engádese un número 4 ao artigo 12, co seguinte texto:

«Situacións básicas de solo.

3. Encóntrase na situación de solo urbanizado o que, estando legalmente integrado nunha malla urbana conformada por unha rede de vías, dotacións e parcelas propia do núcleo ou asentamento de poboación de que forme parte, cumpra algunha das seguintes condicións:

a) Ter sido urbanizado en execución do correspondente instrumento de ordenación.

b) Ter instaladas e operativas, conforme o establecido na lexislación urbanística aplicable, as infraestruturas e os servizos necesarios, mediante a súa conexión en rede, para satisfacer a demanda dos usos e edificacións existentes ou previstos pola ordenación urbanística ou poder chegar a contar con eles sen outras obras máis que as de conexión coas instalacións preexistentes. O feito de que o solo sexa lindeiro con estradas de circunvalación ou con vías de comunicación interurbanas non comportará, por si mesmo, a súa consideración como solo urbanizado.

c) Estar ocupado pola edificación, na porcentaxe dos espazos aptos para ela que determine a lexislación de ordenación territorial ou urbanística, segundo a ordenación proposta polo instrumento de planificación correspondente.

4. Tamén se encontra na situación de solo urbanizado o incluído nos núcleos rurais tradicionais legalmente asentados no medio rural, sempre que a lexislación de ordenación territorial e urbanística lles atribúa a condición de solo urbano ou asimilada e cando, de conformidade con ela, contén coas dotacións, infraestruturas e servizos requiridos para o efecto.»

Oito. O artigo 14 queda redactado da seguinte maneira:

«Actuacións de transformación urbanística e actuacións edificatorias.

1. Para efectos desta lei, enténdese por actuacións de transformación urbanística:

a) As actuacións de urbanización, que inclúen:

1) As de nova urbanización, que supoñen o paso dun ámbito de solo da situación de solo rural á de urbanizado para crear, xunto coas correspondentes infraestruturas e dotacións públicas, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación territorial e urbanística.

2) As que teñan por obxecto reformar ou renovar a urbanización dun ámbito de solo urbanizado, nos mesmos termos establecidos no parágrafo anterior.

b) As actuacións de dotación, considerando como tales as que teñan por obxecto incrementar as dotacións públicas dun ámbito de solo urbanizado para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade ou densidade ou cos novos usos asignados na ordenación urbanística a unha ou máis parcelas do ámbito e non requiran a reforma ou renovación da urbanización deste.

2. Sempre que non concorran as condicións establecidas no número anterior, e para os únicos efectos do disposto por esta lei, enténdese por actuacións edificatorias, mesmo cando requiran obras complementarias de urbanización:

a) As de nova edificación e de substitución da edificación existente.

b) As de rehabilitación edificatoria, entendendo por tales a realización das obras e traballos de mantemento ou intervención nos edificios existentes, as súas instalacións e espazos comúns, nos termos dispostos pola Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

3. Ás actuacións sobre núcleos tradicionais legalmente asentados no medio rural seralles de aplicación o disposto nos números anteriores, de conformidade coa natureza que lles atribúa a súa propia lexislación, en atención ás súas peculiaridades específicas.

4. Para os únicos efectos do disposto nesta lei, as actuacións de urbanización enténdense iniciadas no momento en que, unha vez aprobados e eficaces todos os instrumentos de ordenación e execución que requira a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística para lexitimar as obras de urbanización, empece a execución material destas. A iniciación presumirase cando exista acta administrativa ou notarial que dea fe do comezo das obras. A caducidade de calquera dos instrumentos mencionados restitúe, para os efectos desta lei, o solo á situación en que estaba ao inicio da actuación.

A terminación das actuacións de urbanización producirase cando conclúan as obras urbanizadoras de conformidade cos instrumentos que as lexitiman, unha vez cumpridos os deberes e levantadas as cargas correspondentes. A terminación presumirase cando a Administración reciba as obras ou, no seu defecto, ao finalizar o prazo en que se debese ter producido a recepción desde a súa solicitude, acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras.»

Novo. O número 4 do artigo 15 queda redactado da seguinte maneira:

«4. A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de nova urbanización, de reforma ou renovación da urbanización e das actuacións de dotación deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, en que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.»

Dez. O artigo 16 queda redactado da seguinte maneira:

«Deberes vinculados á promoción das actuacións de transformación urbanística e ás actuacións edificatorias.

1. As actuacións de urbanización a que se refire o artigo 14.1 a) comportan os seguintes deberes legais:

a) Entregar á Administración competente o solo reservado para vías, espazos libres, zonas verdes e restantes dotacións públicas incluídas na propia actuación ou adscritas a ela para a súa obtención.

Nestes solos incluíranse, cando deban formar parte de actuacións de urbanización cuxo uso predominante sexa o residencial, aqueles que o instrumento de ordenación adscriba á dotación pública de vivendas sometidas a algún réxime de protección, con destino exclusivo ao alugamento tanto nos supostos en que así se determine pola lexislación aplicable como cando da memoria do correspondente instrumento derive a necesidade de contar con este tipo de vivendas de natureza rotatoria, e cuxa finalidade sexa atender necesidades temporais de colectivos con especiais dificultades de acceso á vivenda.

b) Entregar á Administración competente, e con destino a patrimonio público de solo, o solo libre de cargas de urbanización correspondente á porcentaxe da edificabilidade media ponderada da actuación, ou do ámbito superior de referencia en que esta se inclúa, que fixe a lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística.

Con carácter xeral, a porcentaxe a que se refire o parágrafo anterior non poderá ser inferior ao 5 por cento nin superior ao 15 por cento.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá permitir, excepcionalmente, reducir ou incrementar esta porcentaxe de forma proporcionada e motivada, ata alcanzar un máximo do 20 por cento no caso do seu incremento, para as actuacións ou os ámbitos en que o valor das parcelas resultantes sexa sensiblemente inferior ou superior, respectivamente, ao valor medio nos restantes da súa mesma categoría de solo.

A lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá determinar os casos e condicións en que caiba substituír a entrega do solo por outras formas de cumprimento do deber, excepto cando se poida cumprir con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 10.

c) Custear e, se for o caso, executar todas as obras de urbanización previstas na actuación correspondente, así como as infraestruturas de conexión coas redes xerais de servizos e as de ampliación e reforzamento das existentes fóra da actuación que esta demande pola súa dimensión e características específicas, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de servizos con cargo ás súas empresas prestadoras, nos termos que se estipulen nos convenios que para o efecto se subscriban e que deberán ser aprobados pola Administración actuante. En defecto de acordo, a dita Administración decidirá o procedente.

Entre as obras e infraestruturas a que se refire o parágrafo anterior, entenderanse incluídas as de potabilización, subministración e depuración de auga que se requiran conforme a súa lexislación reguladora, e a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística poderá incluír, así mesmo, as infraestruturas de transporte público que se requiran para unha mobilidade sustentable.

d) Entregar á Administración competente, xunto co solo correspondente, as obras e infraestruturas a que se refire a letra anterior que deban formar parte do dominio público como soporte inmovible das instalacións propias de calquera rede de dotacións e servizos, así como tamén as ditas instalacións cando estean destinadas á prestación de servizos de titularidade pública.

e) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

f) Indemnizar os titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións, plantacións e sementeiras que non se poidan conservar.

2. Cando se trate das actuacións de dotación a que se refire o artigo 14.1 b), os deberes anteriores exixiranse coas seguintes excepcións:

a) O deber de entregar á Administración competente o solo libre de cargas de urbanización correspondente á porcentaxe da edificabilidade media ponderada da actuación ou do ámbito superior de referencia en que esta se inclúa que fixe a lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística determinarase atendendo só ao incremento da edificabilidade media ponderada que, se for o caso, resulte da modificación do instrumento de ordenación. O dito deber poderase cumprir mediante a substitución da entrega de solo polo seu valor en metálico, coa finalidade de custear a parte de financiamento público que puidera estar prevista na propia actuación, ou a integrarse no patrimonio público de solo, con destino preferente a actuacións de rehabilitación ou de rexeneración e renovación urbanas.

b) O deber de entregar á Administración competente o solo para dotacións públicas relacionado co reaxuste da súa proporción poderase substituír, en caso de imposibilidade física de materializalo no ámbito correspondente, pola entrega de superficie edificada ou edificabilidade non lucrativa, nun complexo inmobiliario, situado dentro deste, tal e como prevé o artigo 17.4, ou por outras formas de cumprimento do deber nos casos e condicións en que así o prevexa a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

3. En relación coas actuacións edificatorias serán exixibles, de conformidade coa súa natureza e alcance, os deberes referidos nas letras e) e f) do número 1 deste artigo, así como o de completar a urbanización dos terreos cos requisitos e condicións establecidos para a súa edificación.

4. Con independencia do establecido nos números anteriores, con carácter excepcional e sempre que se xustifique adecuadamente que non cabe ningunha outra solución técnica ou economicamente viable, os instrumentos de ordenación urbanística poderán eximir do cumprimento dos deberes de novas entregas de solo que lles correspondesen a actuacións sobre zonas cun alto grao de degradación e inexistencia material de solos dispoñibles no seu contorno inmediato. A mesma regra poderase aplicar aos aumentos da densidade ou edificabilidade que foren precisos para substituír a infravivenda por vivenda que reúna os requisitos legalmente exixibles, con destino ao realoxamento e ao retorno que exixa a correspondente actuación.

5. As actuacións sobre núcleos tradicionais legalmente asentados no medio rural comportarán os deberes legais establecidos nos números anteriores, de acordo coas características que a estes atribúa a súa propia lexislación.

6. Os terreos incluídos no ámbito das actuacións e os adscritos a elas están afectados, con carácter de garantía real, ao cumprimento dos deberes dos números anteriores. Estes deberes presúmense cumpridos coa recepción pola Administración competente das obras de urbanización ou de rehabilitación e rexeneración ou renovación urbanas correspondentes, ou, no seu defecto, ao finalizar o prazo en que se debese ter producido a recepción desde a súa solicitude acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras, sen prexuízo das obrigas que poidan derivar da liquidación das contas definitivas da actuación.»

Once. Os números 3, 4 e 6 do artigo 17 quedan redactados da seguinte maneira:

«3. A constitución de predio ou predios en réxime de propiedade horizontal ou de complexo inmobiliario autoriza para considerar a súa superficie total como unha soa parcela, sempre que dentro do perímetro desta non quede superficie ningunha

que, conforme a ordenación territorial e urbanística aplicable, deba ter a condición de dominio público, ser de uso público ou servir de soporte ás obras de urbanización ou poida computarse para os efectos do cumprimento do deber legal a que se refire a letra a) do número 1 do artigo anterior.

O complexo inmobiliario poderase constituír sobre un só predio ou sobre varios, sen necesidade de agrupación previa, sempre que sexan lindeiros entre si ou unicamente estean separados por solos que, de acordo coa ordenación territorial e urbanística, deban ter a condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte ás obras de urbanización, ou ser computables para os efectos do cumprimento do deber de entregar á Administración o solo reservado para vías, espazos libres, zonas verdes e restantes dotacións públicas incluídas na propia actuación ou adscritas a ela para a súa obtención.

4. Cando os instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpostas, na rasante e o subsolo ou o voo, á edificación ou uso privado e ao dominio público constituirase un complexo inmobiliario en que aquelas e esta terán o carácter de predios especiais de atribución privativa, logo da desafectación e coas limitacións e servidumes que procedan para a protección do dominio público. Tales predios poderán estar constituídos tanto por edificacións xa realizadas como por solos non edificadas, sempre que a súa configuración física se axuste ao sistema parcelario previsto no instrumento de ordenación.

[...]

6. A constitución e modificación do complexo inmobiliario deberá ser autorizada pola Administración competente onde radique o predio ou predios sobre os que se constituía tal réxime, e será requisito indispensable para a súa inscrición que ao título correspondente se xunte a autorización administrativa concedida ou o testemuño notarial dela. Non será necesaria esa autorización nos supostos seguintes:

a) Cando o número e características dos elementos privativos resultantes do complexo inmobiliario sexan os que resulten da licenza de obras que autorice a construción das edificacións que integren aquel.

b) Cando a modificación do complexo non provoque un incremento do número dos seus elementos privativos.

Para os efectos previstos neste número considérase complexo inmobiliario todo réxime de organización unitaria da propiedade inmobiliaria en que se distingan elementos privativos, suxeitos a unha titularidade exclusiva, e elementos comúns, cuxa titularidade corresponda, con carácter instrumental e por cotas porcentuais, a quen en cada momento sexa titular dos elementos privativos.»

Doce. O artigo 20 queda redactado da seguinte maneira:

«Declaración de obra nova.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nova en construción, os notarios exixirán, para o seu testemuño, a achega do acto de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que requira a obra segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, así como certificación expedida por técnico competente e acreditativa do axuste da descrición da obra ao proxecto que fose obxecto do dito acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nova terminada, exixirán, ademais da certificación expedida por técnico competente acreditativa da finalización desta conforme a descrición do proxecto, os documentos que acrediten os seguintes aspectos:

a) O cumprimento de todos os requisitos impostos pola lexislación reguladora da edificación para a entrega desta aos seus usuarios e

b) O outorgamento das autorizacións administrativas necesarias para garantir que a edificación reúne as condicións necesarias para o seu destino ao uso previsto na ordenación urbanística aplicable e os requisitos de eficiencia enerxética tal e como demanda a normativa vixente, salvo que a lexislación urbanística suxeitase tales actuacións a un réxime de comunicación previa ou declaración responsable, caso en que aquelas autorizacións se substituirán polos documentos que acrediten que a comunicación foi realizada e que transcorreu o prazo establecido para que se poida iniciar a correspondente actividade, sen que do Rexistro da Propiedade resulte a existencia de resolución obstativa ningunha.

2. Para practicar as correspondentes inscricións das escrituras de declaración de obra nova, os rexistradores da propiedade exixirán o cumprimento dos requisitos establecidos no número anterior.

3. Naqueles casos en que a descrición da obra terminada non coincida coa que conste no Rexistro da Propiedade, por térense producido modificacións no proxecto, a constancia rexistral da terminación da obra producirase mediante un asento de inscrición, cuxa extensión quedará suxeita ao previsto no número 1 en relación cos requisitos para a inscrición das obras novas terminadas.

4. Non obstante o disposto no número anterior, no caso de construcións, edificacións e instalacións respecto das cales xa non proceda adoptar medidas de restablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa demolición, por teren transcorrido os prazos de prescrición correspondentes, a constancia rexistral da terminación da obra rexerese polo seguinte procedemento:

a) Inscibiranse no Rexistro da Propiedade as escrituras de declaración de obra nova que se acompañen de certificación expedida polo concello ou por técnico competente, acta notarial descritiva do predio ou certificación catastral descritiva e gráfica do predio en que conste a terminación da obra en data determinada e a súa descrición coincidente co título. Para tales efectos, o rexistrador comprobará a inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre o predio obxecto da construción, edificación e instalación de que se trate e que o solo non ten carácter demanial ou está afectado por servidumes de uso público xeral.

b) Os rexistradores da propiedade darán conta ao concello respectivo das inscricións realizadas nos supostos comprendidos nos números anteriores, e farán constar na inscrición, na nota de despacho e na publicidade formal que expidan a práctica da dita notificación.

c) Cando a obra nova tiver sido inscrita sen certificación expedida polo correspondente concello, este, unha vez recibida a información a que se refire a letra anterior, estará obrigado a ditar a resolución necesaria para facer constar no Rexistro da Propiedade, por nota na marxe da inscrición da declaración de obra nova, a concreta situación urbanística dela, coa delimitación do seu contido e indicación expresa das limitacións que impoña ao propietario.

A omisión da resolución pola que se acorde a práctica da referida nota marxinal dará lugar á responsabilidade da Administración competente no caso de que se produzan prexuízos económicos ao adquirente de boa fe do predio afectado polo expediente. En tal caso, a citada Administración deberá indemnizar o adquirente de boa fe polos danos e perdas causados.»

Trece. O artigo 36 queda redactado da seguinte maneira:

«Procedencia e alcance da venda ou substitución forzosas.

1. O incumprimento dos deberes establecidos nesta lei habilitará a Administración actuante para decretar, de oficio ou por instancia de interesado, e,

en todo caso, logo de audiencia do obrigado, a execución subsidiaria, a expropiación por incumprimento da función social da propiedade, a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas ou calquera outra consecuencia derivada da lexislación sobre ordenación territorial e urbanística.

2. A substitución forzosa ten por obxecto garantir o cumprimento do deber correspondente mediante a imposición do seu exercicio, que se poderá realizar en réxime de propiedade horizontal co propietario actual do solo, en caso de incumprimento dos deberes de edificación ou de conservación de edificios.

3. Nos supostos de expropiación, venda ou substitución forzosas previstos neste artigo, o contido do dereito de propiedade do solo nunca poderá ser minorado pola lexislación reguladora da ordenación territorial e urbanística nunha porcentaxe superior ao 50 por cento do seu valor, correspondendo a diferenza á Administración.»

Catorce. O artigo 37 queda redactado da seguinte maneira:

«Réxime da venda ou substitución forzosas.

1. A venda ou substitución forzosas iníciase de oficio ou por instancia de interesado e adxudícase mediante procedemento con publicidade e concorrencia.

2. Ditada resolución declaratoria do incumprimento e acordada a aplicación do réxime correspondente, a Administración actuante remitirá ao Rexistro da Propiedade certificación do acto ou actos correspondentes para a súa constancia por nota na marxe da última inscrición de dominio. A situación de execución subsidiaria, de expropiación por incumprimento da función social da propiedade, a aplicación do réxime de venda ou substitución forzosas, ou calquera outra a que quede suxeito o inmovible correspondente consignarase nas certificacións rexistrais que se expidan.

3. Cando o procedemento determine a adxudicación por aplicación da venda ou substitución forzosas, unha vez resolto este, a Administración actuante expedirá certificación da dita adxudicación, que será título inscritable no Rexistro da Propiedade, no cal se farán constar as condicións e os prazos de cumprimento do deber a que quede obrigado o adquirente, en calidade de resolutorias da adquisición.»

Quince. O número 1 do artigo 39 queda redactado nos seguintes termos:

«1. Os bens e recursos que integran necesariamente os patrimonios públicos de solo en virtude do disposto no número 1 do artigo anterior deberán ser destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, salvo o disposto no artigo 16.2 a). Poderán ser destinados tamén a outros usos de interese social, de acordo co que dispoñan os instrumentos de ordenación urbanística, só cando así o prevexa a lexislación na materia especificando os fins admisibles, que serán urbanísticos, de protección ou mellora de espazos naturais ou dos bens inmoables do patrimonio cultural, ou de carácter socioeconómico para atender as necesidades que requira o carácter integrado de operacións de rexeneración urbana.»

Dezaseis. O artigo 51 queda redactado da seguinte maneira:

«Actos inscribibles.

1. Serán inscribibles no Rexistro da Propiedade:

a) Os actos firmes de aprobación dos expedientes de execución da ordenación urbanística en canto supoñan a modificación dos predios rexistrais afectados polo instrumento de ordenación, a atribución do dominio ou doutros

dereitos reais sobre eles ou o establecemento de garantías reais da obriga de execución ou de conservación da urbanización e das edificacións.

b) As cesións de terreos con carácter obrigatorio nos casos previstos polas leis ou como consecuencia de transferencias de aproveitamento urbanístico.

c) A incoación de expediente sobre disciplina urbanística ou restauración da legalidade urbanística, ou daqueles que teñan por obxecto o constrinximento administrativo para garantir tanto o cumprimento das sancións impostas como das resolucións para restablecer a orde urbanística infrinxida.

d) As condicións especiais a que se suxeiten os actos de conformidade, aprobación ou autorización administrativa, nos termos previstos polas leis.

e) Os actos de transferencia e gravame do aproveitamento urbanístico.

f) A interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda a anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de execución, ou de actos administrativos de intervención.

g) Os actos administrativos e as sentenzas, en ambos os casos firmes, en que se declare a anulación a que se refire a letra anterior, cando se concreten en predios determinados e participase o seu titular no procedemento.

h) Calquera outro acto administrativo que en desenvolvemento dos instrumentos de ordenación ou execución urbanísticos modifique, decontado ou no futuro, o dominio ou calquera outro dereito real sobre predios determinados ou a descrición destes.

2. En todo caso, na incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten actuacións por virtude das cales se leve a cabo a creación de novos predios rexistrados por vía de parcelación, reparcelación en calquera das súas modalidades, declaración de obra nova ou constitución de réxime de propiedade horizontal, a Administración estará obrigada a acordar a práctica no Rexistro da Propiedade da anotación preventiva a que se refire o artigo 53.2.

A omisión da resolución pola que se acorde a práctica desta anotación preventiva dará lugar á responsabilidade da Administración competente no caso de que se produzan prexuízos económicos ao adquirente de boa fe do predio afectado polo expediente. En tal caso, a citada Administración deberá indemnizar o adquirente de boa fe polos danos e perdas causados.

3. Inscrita a parcelación ou reparcelación de predios, a declaración de novas construcións ou a constitución de réximes de propiedade horizontal, ou inscritos, se for o caso, os conxuntos inmobiliarios, o rexistrador da propiedade notificará á comunidade autónoma competente a realización das inscricións correspondentes, cos datos resultantes do rexistro. Á comunicación, da cal se deixará constancia por nota na marxe das inscricións correspondentes, xuntarase certificación das operacións realizadas e da autorización administrativa que se incorpore ou xunte ao título inscrito.»

Dezasete. O artigo 53 queda redactado da seguinte maneira:

«Clases de asentos.

1. Faranse constar mediante inscrición os actos e acordos a que se refiren as letras a), b), g) e h) do artigo 51, así como a superficie ocupada a favor da Administración, por tratarse de terreos destinados a dotacións públicas pola ordenación territorial e urbanística.

2. Faranse constar mediante anotación preventiva os actos das letras c) e f) do artigo 51, que se practicarán sobre o predio en que recaía o correspondente expediente. Tales anotacións caducarán aos catro anos e poderán ser prorrogadas por instancia do órgano urbanístico actuante ou resolución do órgano xurisdiccional, respectivamente.

3. Faranse constar mediante nota marxinal os demais actos e acordos a que se refire o artigo 51. Salvo que outra cousa se estableza expresamente, as notas

marxinais terán vixencia indefinida, pero non producirán outro efecto máis que dar a coñecer a situación urbanística no momento a que se refire o título que as orixinara.»

Dezaioito. A disposición adicional terceira queda redactada da seguinte maneira:

«Disposición adicional terceira. *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta e Melilla.*

As cidades de Ceuta e Melilla exercerán as súas potestades normativas regulamentarias no marco do establecido polas respectivas leis orgánicas polas que se aproban os seus estatutos de autonomía, esta lei e as demais normas que o Estado promulgue para o efecto.

En todo caso, corresponderá á Administración xeral do Estado a aprobación definitiva do plan xeral de ordenación urbana destas cidades e das súas revisións, así como das súas modificacións que afecten as determinacións de carácter xeral, os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio ou as determinacións a que se refire o ordinal cuarto da disposición derradeira primeira desta lei.

A aprobación definitiva dos plans especiais non previstos no plan xeral, e das súas modificacións, así como das modificacións do plan xeral non comprendidas no parágrafo anterior, corresponderá aos órganos competentes das cidades de Ceuta e Melilla, logo do informe preceptivo da Administración xeral do Estado, o cal será vinculante no relativo a cuestións de legalidade ou á afectación a intereses xerais de competencia estatal, deberase emitir no prazo de tres meses e entenderase favorable se non se emite no dito prazo.»

Dezanove. A letra b) do número 4 da disposición derradeira primeira queda redactada da seguinte maneira:

«b) A porcentaxe a que se refire a letra b) do número 1 do artigo 16 será, con carácter xeral, o 15 por cento. Non obstante, o plan xeral poderá, de forma proporcionada e motivada, reducila ata un 10 por cento, ou incrementala ata un máximo do 20 por cento, nas actuacións ou ámbitos en que o valor dos soares resultantes sexa sensiblemente inferior, ou superior ao valor medio dos incluídos na súa mesma clase de solo, respectivamente.»

Disposición derradeira décimo terceira. *Modificación do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro.*

Engádese unha nova disposición adicional trixésimo cuarta ao texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, co seguinte teor:

«Disposición adicional trixésimo cuarta. *Contratos de subministracións e servizos en función das necesidades.*

Nos contratos de subministracións e de servizos que tramiten as administracións públicas e demais entidades do sector público con orzamento limitativo, nos cales o empresario se obrigue a entregar unha pluralidade de bens ou a executar o servizo de forma sucesiva e por prezo unitario, sen que o número total de entregas ou prestacións incluídas no obxecto do contrato se defina con exactitude ao tempo de celebrar este, por estaren subordinadas estas ás necesidades da Administración, deberase aprobar un orzamento máximo.

No caso de que, dentro da vixencia do contrato, as necesidades reais fosen superiores ás estimadas inicialmente, deberase tramitar a correspondente modificación. Para tales efectos, deberase prever na documentación que rexa a

licitación a posibilidade de que se poida modificar o contrato como consecuencia de tal circunstancia, nos termos previstos no artigo 106 desta lei. A citada modificación deberase tramitar antes de que se esgote o orzamento máximo inicialmente aprobado, e reservarse para tal fin o crédito necesario para cubrir o importe máximo das novas necesidades.»

Disposición derradeira décimo cuarta. *Modificación do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.*

Modifícanse os artigos 2 e 3 bis do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, que quedan redactados como segue:

Un. O artigo 2 queda redactado do seguinte modo:

«As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse aos contratos de préstamo ou crédito garantidos con hipoteca inmobiliaria cuxo debedor se encontre situado no limiar de exclusión e que estean vixentes na data da súa entrada en vigor, con excepción das contidas nos artigos 12 e 13, que serán de aplicación xeral.

As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse igualmente aos fiadores e avalistas hipotecarios do debedor principal, respecto da súa vivenda habitual e coas mesmas condicións que as establecidas para o debedor hipotecario.»

Dous. O artigo 3 bis queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 3 bis *Fiadores, avalistas e hipotecantes non debedores.*

Os fiadores, avalistas e hipotecantes non debedores que se encontren no limiar de exclusión poderán exixir que a entidade esgote o patrimonio do debedor principal, sen prexuízo da aplicación a este, se for o caso, das medidas previstas no Código de boas prácticas, antes de lles reclamar a débeda garantida, mesmo cando no contrato tivesen renunciado expresamente ao beneficio de excusión.»

Disposición derradeira décimo quinta. *Modificación da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito.*

Modifícase a disposición derradeira vixésimo primeira da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, que queda redactada como segue:

«Disposición derradeira vixésimo primeira. *Finalización da vixencia do capítulo VII.*

O disposto no capítulo VII desta lei será aplicable ata o 31 de decembro de 2013.»

Disposición derradeira décimo sexta. *Modificación da Lei 17/2012, do 27 de decembro, de orzamentos xerais do Estado para o ano 2013.*

Engádesse un parágrafo final ao número tres da disposición adicional décimo terceira da Lei 17/2012, do 27 de decembro, de orzamentos xerais do Estado para o ano 2013, coa seguinte redacción:

«Para os efectos desta bonificación, do importe da tarifa bonificable deducirase o importe correspondente ás prestacións patrimoniais públicas a que se refiren as letras d), e) e f) do artigo 68.2 da Lei 21/2003, do 7 de xullo, de seguridade aérea, con independencia de que fosen repercutidas ou non ao pasaxeiro. Para tal efecto,

as ditas prestacións patrimoniais aparecerán desagregadas na documentación xustificativa dos cupóns de voo.»

Disposición derradeira décimo sétima. *Modificación da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.*

Modifícanse a rúbrica do capítulo III, a disposición adicional primeira e as disposicións transitorias cuarta e quinta, coa seguinte redacción:

Un. Modifícase a rúbrica do capítulo III, nos seguintes termos:

«CAPÍTULO III

Melloras no procedemento de execución»

Dous. Dáse nova redacción ao parágrafo primeiro da disposición adicional primeira nos seguintes termos:

«Encoméndase ao Goberno que promova co sector financeiro a constitución dun fondo social de vivendas propiedade das entidades de crédito destinadas a ofrecer cobertura a aquelas persoas que fosen desaloxadas da súa vivenda habitual polo impagamento dun préstamo hipotecario cando concorran as circunstancias previstas no artigo 1 desta lei. Este fondo social de vivendas terá por obxectivo facilitar o acceso a estas persoas a contratos de arrendamento con rendas asumibles en función dos ingresos que perciban.»

Tres. Dáse nova redacción ao número 5 da disposición transitoria cuarta nos seguintes termos:

«O disposto no artigo 579.2 a) da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, será de aplicación ás adxudicacións de vivenda habitual realizadas con anterioridade ao momento da entrada en vigor desta lei, sempre que nesa data non se tiver satisfeito completamente a débeda e que non transcorresen os prazos do número 2 a) do citado artigo. Nestes casos, os prazos anteriores que vencesen ao longo de 2013 prolongaranse ata o 1 de xaneiro de 2014.

A aplicación do previsto neste punto non suporá en ningún caso a obriga do executante de devolver as contías xa percibidas do executado.»

Catro. Dáse nova redacción ao parágrafo primeiro da disposición transitoria quinta nos seguintes termos:

«O previsto no artigo 3.Tres aplicarase ás vendas extraxudiciais de bens hipotecados que se inicien con posterioridade á entrada en vigor desta lei, calquera que fose a data en que se outorgase a escritura de constitución de hipoteca.»

Disposición derradeira décimo oitava. *Cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios.*

Mediante orde do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo e do Ministerio de Fomento, determinaranse as cualificacións requiridas para subscribir os informes de avaliación de edificios, así como os medios de acreditación. Para estes efectos, terase en conta a titulación, a formación, a experiencia e a complexidade do proceso de avaliación.

Disposición derradeira décimo novena. *Carácter básico e títulos competenciais.*

1. A presente lei ten o carácter de lexislación básica sobre bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, de conformidade co disposto no artigo 149.1.13.^a da Constitución.

2. Adicionalmente, a presente lei dítase ao abeiro dos seguintes títulos competenciais:

1.º Os artigos 1 a 4, 8 e 15, as disposicións adicionais primeira, terceira e cuarta, as disposicións transitorias primeira e segunda, as disposicións derradeiras sexta, sétima, décima e décimo primeira e os números un a dez e trece da disposición derradeira décimo segunda, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.1.ª, 16.ª, 18.ª, 23.ª e 25.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia sobre regulación das condicións básicas que garanten a igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos deberes constitucionais, bases e coordinación xeral da sanidade, bases do réxime xurídico das administracións públicas, lexislación básica sobre protección do ambiente e bases do réxime enerxético.

2.º Os artigos 5, 11, 12 e 14, as disposicións derradeiras primeira e terceira, e os números once e doce e catorce a dezasete da disposición derradeira décimo segunda, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.8.ª e 18.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia sobre lexislación civil, procedemento administrativo común, lexislación sobre expropiación forzosa e o sistema de responsabilidade das administracións públicas.

3.º A disposición adicional segunda, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.14.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia sobre facenda xeral e débeda do Estado.

4.º O artigo 6 e a disposición derradeira décimo oitava, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.30.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia sobre regulación das condicións de obtención, expedición e homologación de títulos académicos e profesionais.

5.º A disposición derradeira cuarta, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.6.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia en materia de lexislación procesual.

6.º A disposición derradeira quinta, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.20.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia en materia de control do tránsito e transporte aéreo.

7.º A disposición derradeira décimo terceira, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.18.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia en materia de lexislación básica sobre contratos.

8.º As disposicións derradeiras décimo cuarta e décimo quinta, ao abeiro do disposto no artigo 149.1.11.ª da Constitución, que atribúe ao Estado a competencia en materia de bases da ordenación de crédito, banca e seguros.

3. O disposto nesta lei aplicarase sen prexuízo dos réximes civís, forais ou especiais, alí onde existen.

Disposición derradeira vixésima. *Entrada en vigor.*

A presente lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,
Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumbran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 26 de xuño de 2013.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY