

BORRADOR ANTEPROYECTO DE LEY DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MEDIO URBANO versión 2011 01 21.

PREÁMBULO

I

La sostenibilidad constituye en la actualidad un valor irrenunciable y, por ello, un principio rector inexcusable de la actuación de legisladores y demás poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La legislación estatal española viene situando este principio, de hecho, en el eje de algunas de sus más importantes novedades, tanto en el ámbito rural, como en el urbano. A la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo –convertida ya hoy en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008-, se uniría la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, de desarrollo sostenible del medio rural, cuyo objetivo básico consiste en regular y establecer medidas para favorecer el logro del citado principio, en el medio rural, mediante acciones concertadas en tres ámbitos simultáneos: el económico, el social y el medioambiental.

Por su parte, la Ley de Suelo incorporó el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible, como elemento fundamental para superar el tradicional modelo desarrollista español, volcado básicamente en la producción de nueva ciudad, y sustituirlo por un modelo urbano diferente, en el que se apueste por la regeneración de la ciudad consolidada, optimizando al máximo el capital social, las infraestructuras, los equipamientos y los servicios existentes en ella. No olvidaba tampoco la necesidad de propiciar el uso racional de los recursos naturales, y muy particularmente del suelo, armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Con todo, pese a que, tanto en el medio urbano, como en el medio rural se han producido avances normativos significativos, lo cierto es que el medio urbano es el que presenta carencias más significativas. En este ámbito, la producción normativa específicamente relacionada con el desarrollo sostenible sigue siendo muy escasa, cuando no inexistente, y ello, aún teniendo en cuenta que la reciente Ley de Economía Sostenible ha dedicado, en su Título III, un íntegro Capítulo IV, a la rehabilitación y la vivienda, en el seno de las políticas para la consecución de la sostenibilidad en el citado medio urbano.

II

En la actualidad, cuatro de cada cinco españoles viven en ciudades y éstas concentran gran parte de la actividad económica, sobre todo la industrial y terciaria, así como los grandes nudos de comunicaciones y transportes. En el medio urbano, además, se ha concentrado el intenso desarrollo económico acontecido en nuestro país durante las últimas décadas. Y sin embargo, es un hecho constatado que no todos los ciudadanos viven en adecuadas condiciones de habitabilidad y que no todas nuestras ciudades y barrios ofrecen un nivel adecuado de equipamientos, dotaciones y servicios. El propio acceso a dichos servicios y equipamientos, cuando existen, se sitúa en entredicho cuando, como ocurre con cierta frecuencia, se dificulta con condiciones adversas de accesibilidad, tanto a las viviendas como a los edificios, con

ausencia de aislamientos térmicos, o con insuficientes condiciones de estanqueidad o de seguridad estructural.

Nuestro parque edificado necesita intervenciones de rehabilitación que permitan hacer efectivo para todos los ciudadanos el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como los requisitos básicos de la edificación y las condiciones de calidad establecidas por la Ley de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico. Cabe recordar que el peso de la rehabilitación en España está quince puntos por detrás de la media europea, formando parte de los objetivos de la Estrategia de Economía Sostenible, para el año 2020, que se alcance una actividad del sector destinado a la rehabilitación próxima al 35%.

III

La ciudad y el territorio se enfrentan a grandes retos relacionados con la triple dimensión ambiental, social y económica de la sostenibilidad, tanto en el futuro inmediato, como a largo plazo. Para afrontarlos, la Estrategia Europa 2020 y, en España, la Estrategia para una Economía Sostenible han fijado importantes objetivos específicos que contienen una indudable dimensión urbana,

Desde el punto de vista ambiental, tal y como señala la Directiva 2010/31/UE de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios, hay que recordar que el 40% del consumo total de energía en el ámbito de la UE corresponde a los edificios, y que para alcanzar el objetivo de la Estrategia Europa 2020 de reducir para ese año el consumo energético en un 20% -o en un 30% si se dan las condiciones para ello-, debe atenderse especialmente al considerable potencial de ahorro de la edificación y, en especial, del parque de edificios existente. Y ello no sólo mediante la mejora de la eficiencia energética en los nuevos desarrollos urbanos o las nuevas viviendas, pues como señala la reciente Declaración de Toledo -suscrita por los Ministros responsables del desarrollo urbano de los 27 Estados miembros de la Unión Europea el pasado 22 de junio de 2010-, “la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada”.

Desde la perspectiva social, hay que reconocer que en las ciudades se concentran de forma especialmente acusada los retos demográficos, los de la integración, el desempleo, la educación o la vulnerabilidad. Por ello, las actuaciones de intervención sobre los tejidos consolidados de la ciudad han de comenzar a complementar la rehabilitación edificatoria con otras medidas de carácter social, ambiental y económico, enmarcándose en estrategias más completas de regeneración urbana integrada.

Desde la perspectiva económica, y dada la importancia del conjunto de nuestras ciudades, resulta clave el impulso y la revitalización de las economías urbanas, así como la reconversión del sector inmobiliario, gravemente afectado por la actual crisis, orientándolo hacia su equilibrio y, por tanto, un futuro en el que la construcción pueda tener en la rehabilitación un importante campo de actividad, evitando así la innecesaria transformación de nuevos suelos y haciendo más eficiente y mejor equipado el medio urbano. No en vano, la regeneración urbana integrada se plantea como un instrumento estratégico para ayudarnos a lograr un modelo urbano más inteligente, más sostenible y socialmente más inclusivo, cuyo eje de acción fundamental se concentra en el entorno construido y en los tejidos urbanos ya consolidados.

IV

Sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo, el Estado no puede mantenerse impasible ante la realidad del sector inmobiliario español, y con él, de nuestra economía, ni tampoco ante los retos ambientales y sociales planteados más arriba, no sólo porque parte de las respuestas corresponden a su ámbito competencial, sino también porque muchas de las exigencias que se demandan en relación con un medio urbano sostenible, proceden en la actualidad de la Unión Europea, o de compromisos internacionales en los que España es parte. Ya se han mencionado la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, y pueden unirse a ella la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, la Declaración de Toledo o el Marco Europeo de Referencia para la Ciudad Sostenible.

Tampoco el legislador estatal puede sustraerse a su responsabilidad constitucional de regulación de las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, así como en materia de planificación general de la actividad económica, la protección del medio ambiente y la legislación civil.

Por ello, la presente Ley se propone reforzar y profundizar los contenidos de la Ley de Economía Sostenible relacionados con la rehabilitación y la vivienda en el seno de las políticas para la consecución de un medio urbano más sostenible. En ella se incluyen previsiones normativas complementarias, dirigidas a favorecer la viabilidad y eficacia de las actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración urbana, suprimir las trabas que las dificultan, y promover la eficiencia energética y la accesibilidad universal desde la perspectiva de las competencias estatales.

V

El Título Preliminar de la Ley describe su objeto, que consiste en regular las condiciones básicas que garantizan el desarrollo urbano sostenible tal y como demanda el artículo segundo de la Ley de Suelo, con carácter de uniformidad para todo el territorio estatal y, en particular, en relación con la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Para ello, enuncia los principios fundamentales que permiten impulsar dichas políticas, de acuerdo con la filosofía expuesta en los epígrafes precedentes.

VI

El Título I se refiere a los criterios básicos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, que constituyen el marco mínimo en el cual las Comunidades Autónomas pueden desarrollar los que les son propios. A ello hay que unir el establecimiento de un marco jurídico que permitirá realizar, de manera voluntaria, certificaciones de la calidad y sostenibilidad de nuevos desarrollos urbanos, o de actuaciones sobre suelos urbanos ya transformados, o crear sistemas de auditoría al respecto.

También se establecen en este Título las condiciones de igualdad en los derechos y deberes constitucionales relacionados con el medio urbano. De este modo, además, del reconocimiento de un estatuto básico de derechos y deberes de los ciudadanos y de los propietarios de terrenos y edificaciones, en relación con el medio urbano, en línea con los que ya estableciera en su día la Ley de Suelo, esta norma contiene la regulación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración urbana, identificando los sujetos legitimados para participar en ellas y ofreciendo nuevos instrumentos que, sin duda, contribuirán a facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa tan necesaria en estos casos.

Mención especial merecen la regulación básica de la inspección técnica de edificios, cuando éstos superen un determinado umbral de antigüedad, y realizada de manera periódica, para asegurar su buen estado y debida conservación, incluyendo la certificación de la eficiencia energética de las viviendas existentes, tal y como se viene exigiendo ya para las viviendas nuevas, y como la Ley de Economía Sostenible exige para las viviendas existentes que se pongan en venta o alquiler.

VII

El Título II está dedicado a la rehabilitación edificatoria y a la regeneración urbana. Además de incluir un acercamiento conceptual a las actuaciones de regeneración urbana (terminología ciertamente novedosa, pero ya acuñada en la Declaración de Toledo), la Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios, y cooperativas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación, así como con la participación en la ejecución de las actuaciones que, por su carácter integrado, pueden ser calificadas como “de regeneración urbana”.

También se incluyen los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven.

VIII

Por último, la Ley dedica sus Disposiciones Adicionales, a otros aspectos de indudable interés en la materia.

En primer lugar, a los criterios básicos de calidad y sostenibilidad del medio urbano que resultarán de necesaria aplicación en todo el territorio del Estado. Dichos criterios alcanzan todos aquellos elementos que, en el acervo común, forman parte ya, de una adecuada política de sostenibilidad del medio urbano. Entre ellos, los que se refieren a la sostenibilidad territorial y global, los criterios de estructura urbana, los de proximidad, accesibilidad y movilidad sostenible, los criterios de fomento de la actividad económica, los de naturaleza social y, por último, los de gobernanza.

En segundo lugar, se pretende conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance de los ciudadanos interesados.

Pues bien, la satisfacción de este objetivo demanda perfeccionar la regulación vigente en materia de anotación preventiva de crédito refaccionario en diversos aspectos, con la finalidad de dotar a dicha garantía de una calidad sustantiva y procesal semejante a la de una hipoteca, de modo que los préstamos y créditos garantizados por la misma puedan gozar de unos tipos de interés y de una duración iguales a los de los créditos y préstamos garantizados por una hipoteca inmobiliaria.

En tercer lugar, la Ley trata de reforzar las garantías registrales en este tipo de operaciones, lo que conlleva la necesidad de reformar algunos textos legales vigentes, como el Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Suelo.

TÍTULO PRELIMINAR. OBJETO DE LA LEY.

Artículo 1. Objeto de la Ley

Esta Ley regula las condiciones básicas que garantizan el desarrollo urbano sostenible y, en particular, la calidad y sostenibilidad del medio urbano para el ejercicio, en igualdad y en todo el territorio estatal, de los derechos y deberes constitucionales relacionados con aquél, así como las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración urbana, incluyendo los sujetos legitimados para participar en las mismas, los nuevos instrumentos para facilitar su gestión y el régimen de la cooperación interadministrativa en su gestión.

Artículo 2. Impulso de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

1. Para la efectividad de los derechos y deberes de los ciudadanos en el medio urbano, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, deberán enmarcarse en estrategias globales e integradas que promuevan, con adecuada perspectiva territorial, un medio urbano armónico, equilibrado y sostenible en su estructura y funcionamiento, siguiendo, además, los fines comunes de las políticas públicas para garantizar la sostenibilidad que demanda el artículo 107 de la Ley de Economía Sostenible.

2. Las estrategias a que se refiere el apartado anterior propiciarán que la situación real del medio urbano existente responda, en la mayor medida posible, a los criterios de calidad y sostenibilidad, impulsando y orientando, a tal fin, las actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración urbana que procedan, en consonancia con lo dispuesto en esta Ley así como en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley de Economía Sostenible.

TÍTULO I. CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MEDIO URBANO.

CAPÍTULO I. CRITERIOS, PUBLICIDAD Y CERTIFICACIÓN.

Artículo 3. Criterios de calidad y sostenibilidad del medio urbano

1. Los poderes públicos definirán, en el ámbito de sus respectivas competencias y en el marco de las condiciones básicas establecidas por esta Ley, criterios de calidad y sostenibilidad del medio urbano que serán de preceptiva utilización en los términos señalados en el apartado 2 siguiente y servirán de referencia en los siguientes procedimientos e instrumentos:

- a) Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de cualesquiera instrumentos que tengan por objeto la ejecución de ambos.
- b) La evaluación ambiental estratégica o del impacto ambiental, según proceda, de dichos instrumentos de ordenación territorial y urbanística, o de los que tengan por objeto su ejecución.
- c) Los informes de sostenibilidad ambiental y de sostenibilidad económica, así como los informes sectoriales de las distintas Administraciones públicas previstos en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 15 de la Ley de Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con los criterios que les correspondan.
- d) Los planes de movilidad sostenible de ámbito autonómico, supramunicipal o municipal, previstos en el Artículo 101 de la Ley de Economía Sostenible.

2. Los criterios básicos de calidad y sostenibilidad del medio urbano recogidos en la Disposición Adicional Segunda se aplicarán en defecto de los más exigentes que sobre los mismos extremos puedan determinar las Comunidades Autónomas, que en cualquier caso podrán desarrollarlos y fijar otros complementarios. Las entidades locales podrán establecer también sus propios criterios en el marco de los anteriores.

3. Los instrumentos, evaluaciones e informes a que se refiere el apartado 1 de este artículo deberán pronunciarse expresamente sobre el grado de cumplimiento o adaptación a dichos criterios, en función de las peculiaridades que resulten del modelo territorial o urbanístico adoptado en cada caso. En los supuestos en que, por las circunstancias concurrentes y en ámbitos concretos, no sea posible su óptimo cumplimiento o adaptación, deberán justificarse estos extremos, con indicación expresa de las razones de interés público prevalente que lo impidan.

4. En el medio urbano existente, los criterios de calidad y sostenibilidad se establecerán en relación con barrios, ámbitos o conjuntos urbanos homogéneos.

Artículo 4. Información y publicidad de los criterios de calidad y sostenibilidad.

1. Los criterios de calidad y sostenibilidad desarrollados por los poderes públicos en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán ser objeto de publicidad y se incorporarán al sistema general e integrado de información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible contemplado en el artículo 108 de la Ley de Economía Sostenible.

2. A partir de los citados criterios, las distintas Administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán elaborar sistemas de indicadores para el seguimiento y evolución en el tiempo de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Artículo 5. Instrumentos de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano.

Los instrumentos de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad que los poderes públicos puedan establecer en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán asegurar la aplicación efectiva de los criterios a que se refiere el apartado 2 del artículo 3.

CAPITULO II

CONDICIONES BÁSICAS DE IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y LOS DEBERES CONSTITUCIONALES RELACIONADOS CON EL MEDIO URBANO.

Artículo 6. Derechos y deberes del ciudadano relativos a la sostenibilidad.

1. Todo ciudadano tiene:

a) El derecho a disfrutar de un medio urbano que responda efectivamente y en cada momento, en la mayor medida posible, a los criterios definitorios de su calidad y sostenibilidad.

b) El deber de contribuir a la calidad y sostenibilidad del medio urbano cumpliendo las medidas establecidas por los poderes públicos y absteniéndose de toda acción

que, con infracción de la ordenación aplicable, impida, dificulte o perjudique la efectividad de los criterios aprobados y publicados con dicho objeto.

2. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior se producirá, en su caso, en el contexto del desarrollo y la ejecución de planes, programas u otros instrumentos de ordenación y gestión encaminados a la conservación, mejora, rehabilitación o regeneración urbanas, tal y como se definen en esta Ley .

Artículo 7. Derechos y deberes de la propiedad relativos a terrenos y edificios.

El derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones de uso particular incluidas en el medio urbano comprende, además de todos aquellos derechos y deberes dispuestos en la Ley de Suelo:

a) La facultad de participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana, que se producirá, siempre que sea posible, en régimen de justa distribución de beneficios, incluidas las ayudas públicas, y cargas.

b) En todo caso, el deber de conservación en las condiciones legales exigibles; y los deberes de mejora y rehabilitación, cuando así lo imponga la Administración pública competente, y hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Artículo 8. Deber de conservación.

El deber de conservación de terrenos, construcciones o edificaciones:

a) Comporta la realización de cuantas reparaciones, obras y trabajos sean precisos para mantener el inmueble en las condiciones legalmente exigibles -en particular de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato- y, en el caso de construcciones y edificaciones, en las requeridas para su uso y disfrute conforme al destino que le corresponda.

b) Tiene como límite cuantitativo el fijado por la legislación reguladora de la ordenación urbanística, en función, en su caso, de las características, situación, uso y antigüedad de la construcción o edificación.

c) En el medio urbano, su cumplimiento se justifica mediante el documento acreditativo de la última de las inspecciones técnicas periódicas exigibles legalmente, acompañado, en su caso, de la certificación técnica de ejecución efectiva de las reparaciones u obras en él establecidas.

Artículo 9. Deberes de mejora y rehabilitación.

Los deberes de mejora y rehabilitación de construcciones y edificaciones podrán imponerse, atendiendo a lo establecido en el apartado 2 del artículo siguiente, en los siguientes supuestos:

a) por motivos turísticos o culturales,

b) para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, bien en los términos previstos en el artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible, o bien para la adecuación de la construcción o edificación a todos o a alguno de los requisitos básicos exigidos por la Ley de Ordenación de la Edificación y todas sus disposiciones de desarrollo, y, en particular a las exigencias básicas relacionadas en el Código Técnico de la Edificación, o en su caso, en lo referente en éste a la rehabilitación,

c) en todos aquellos otros supuestos en los que resulten exigibles a tenor de lo previsto por aplicación de la legislación autonómica o normativa municipal pertinente.

Artículo 10. Cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación corresponde a:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de éste, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios, y se determinará con relación a las fincas jurídico-civiles y, en su caso, registrales y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

2. La Administración pública competente puede imponer, de oficio o a instancia del particular interesado, la realización forzosa de obras de conservación, mejora y rehabilitación en los supuestos previstos por el artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible y, además, en los siguientes casos:

a) A los propietarios de fincas de uso privativo, y a las comunidades o, en su caso, a las agrupaciones de comunidades de propietarios, las de elementos comunes de la construcción, edificación, complejo inmobiliario o condominio que sean precisas para evitar la ruina física del inmueble, o las de conservación necesarias para mantenerlo en las condiciones legalmente exigibles, en particular las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, y en las requeridas para su uso y disfrute conforme al destino que le corresponda.

b) A los propietarios de fincas de uso privativo y las comunidades o, en su caso, a las agrupaciones de comunidades de propietarios de construcciones, edificios, complejos inmobiliarios y condominios que queden comprendidos en actuaciones de regeneración urbana y/o en actuaciones conjuntas, continuas o discontinuas, de rehabilitación edificatoria, las obras de mejora y rehabilitación que dichas actuaciones establezcan.

c) A todos los sujetos a que aluden las letras a) y b) anteriores, las obras que sean ordenadas por la Administración competente en los supuestos de declaración del incumplimiento del deber correspondiente, previo procedimiento tramitado al efecto y en el que se haya dado cumplimiento al preceptivo trámite de audiencia.

3. Las obras derivadas de la imposición por la Administración pública de los deberes, de conservación, de mejora o de rehabilitación tienen a todos los efectos el mismo carácter que las obras recogidas en el artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

4. En los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, o de la ejecución sustitutoria forzosa, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración pública competente o a la aplicación de cualesquiera

otras fórmulas de reacción administrativa a elección de la Administración pública competente. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

CAPÍTULO III. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

Artículo 11. Inspección técnica de edificios

1. Para asegurar su buen estado y debida conservación, al menos todas las construcciones y edificios existentes situados en los municipios señalados en la Disposición Adicional Primera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que como mínimo deberá:

a) Referirse a la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato; así como a su adecuación con respecto a la normativa vigente en materia de instalaciones.

b) Determinar, en su caso, las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible para satisfacer las condiciones mencionadas, y/o los requeridos para su uso y disfrute conforme al destino a que se dedican.

2. Cuando de las inspecciones resulten deficiencias, su eficacia quedará condicionada a la certificación de la realización, en el tiempo señalado al efecto, de las actuaciones precisas para conseguir el grado de adecuación legalmente exigible en cada caso.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario, extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. La inspección técnica también incluirá la evaluación de la eficiencia energética global de cada edificio como conjunto, así como la individual de todos y cada uno de los locales y viviendas existentes en el mismo, cumpliendo los requerimientos exigidos legalmente para servir como certificado de eficiencia energética.

5. En los términos que reglamentariamente se establezcan, la información básica del resultado de la Inspección Técnica de Edificios se deberá comunicar por la Administración actuante a la Administración responsable de actualizar la información catastral del inmueble.

Dicho contenido deberá hacerse público, para facilitar el conocimiento ciudadano y la información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible, integrándose en el sistema de información previsto por el artículo 108 de la Ley de Economía Sostenible.

6. En los términos a que se refiere este artículo, las Administraciones públicas competentes determinarán la antigüedad mínima de los edificios sometidos a la inspección técnica y la periodicidad de la misma, que no podrá ser superior a los quince años.

En el caso de los edificios destinados predominantemente a uso residencial, deberán someterse a la inspección técnica al menos todos aquellos que tengan más de 40

años de antigüedad, contados a partir de la terminación de su construcción o de su rehabilitación completa.

7. Las inspecciones previstas por la legislación de las Comunidades Autónomas o por las ordenanzas municipales tendrán los efectos establecidos en este precepto cuando comprendan los extremos a que se refiere el mismo.

TITULO II.

REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN URBANA.

CAPÍTULO I. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA CONJUNTA Y DE REGENERACIÓN URBANA.

Artículo 12. Concepto y naturaleza.

1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se entiende por actuaciones de rehabilitación edificatoria conjunta las intervenciones para la conservación, mejora o rehabilitación de los edificios y, en su caso, de los espacios comunes privativos vinculados a éstos, que estén incluidos en ámbitos, continuos o discontinuos, delimitados por la Administración.

A los mismos efectos, se entiende por actuaciones de regeneración urbana el conjunto de intervenciones desarrolladas mediante planes, programas u otros instrumentos reguladores, referidas a un ámbito homogéneo expresamente delimitado, que en todo caso articulen intervenciones de conservación, mejora, o rehabilitación de edificios, especialmente los de uso residencial, con la mejora de la urbanización del espacio público y/o de las dotaciones. Tendrán carácter integrado aquellas actuaciones de regeneración urbana que, además, articulen medidas sociales, ambientales y económicas sobre dicho ámbito, y que se enmarquen en una estrategia municipal global y unitaria, formulada bien a través del planeamiento urbanístico, bien a través de un instrumento de Regeneración Urbana Integrada.

Dentro de los ámbitos delimitados para las actuaciones de regeneración urbana se podrán incluir, en su caso, intervenciones de demolición y renovación o sustitución de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50% de los edificios, de las viviendas o de la edificabilidad; en cuyo caso se denominarán actuaciones de reforma o renovación urbana.

2. Las actuaciones de regeneración urbana, así como las que se realicen de rehabilitación edificatoria conjunta, continuas o discontinuas, tienen a todos los efectos el carácter y consideración de las actuaciones recogidas en Artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible.

CAPÍTULO II. SUJETOS DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN URBANA.

Artículo 13. Sujetos legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana.

Están legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, en los términos dispuestos en esta Ley, además de las Administraciones públicas competentes, las comunidades y agrupaciones –forzosas o voluntarias- de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de

terrenos, construcciones, edificaciones, fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier titulo en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos

Artículo 14. Comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.

Las comunidades y las agrupaciones de comunidades de propietarios pueden:

- a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de regeneración urbana o en las actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, de rehabilitación edificatoria.
- b) Constituir un fondo de conservación, mejora y rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- c) Ser beneficiarias directas de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- d) Estar habilitadas para otorgar por sí solas escrituras públicas de modificación, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, de las de constitución del régimen de propiedad horizontal para acomodar éste a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- e) Agruparse voluntariamente para formar entes asociativos de gestión de actuaciones de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana, los cuales pueden ser habilitados al efecto por la o las Administraciones públicas actuantes.
- f) Actuar, en el seno de los procedimientos de gestión para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y/o de regeneración urbana, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

Artículo 15. Cooperativas de rehabilitación edificatoria y/o de regeneración urbana.

Cuando se constituyan cooperativas para llevar a cabo o participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y/o de regeneración urbana, también será de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 16. Agrupaciones forzosas.

Los planes y programas de actuaciones de rehabilitación edificatoria conjunta, continua o discontinua, o de regeneración urbana podrán imponer, a efectos de su ejecución, la agrupación forzosa de las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios existentes en su ámbito de aplicación.

Artículo 17. Asociaciones administrativas.

1. Los sujetos mencionados en el artículo 13 podrán agruparse en asociaciones administrativas a los fines de:

- a) Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- b) Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos, planes o programas.

c) Asumir, por si mismas o en asociación con otro u otros de los sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras de rehabilitación edificatoria o de la ejecución de la actuación de regeneración urbana o, en su caso, participar en una u otra en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

2. Las asociaciones referidas en el apartado primero podrán regirse por la normativa aplicable a las Entidades Urbanísticas Colaboradoras reguladas por la legislación urbanística autonómica.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN URBANA.

Artículo 18. Fórmulas convenidas para la financiación y gestión de las actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración urbana.

Las Administraciones públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración urbana, y demás sujetos mencionados en el artículo 13 anterior, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, cualesquiera de los siguientes contratos:

- a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado, a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
- b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura
- c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa de rehabilitación y regeneración, gastos de conservación, y obras de mejora y rehabilitación.

Artículo 19. Créditos refaccionarios.

Con objeto de obtener financiación para las obras de conservación, mejora o rehabilitación, los propietarios de construcciones, edificaciones, fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las comunidades y agrupaciones forzosas o voluntarias de aquéllos, y las cooperativas constituidas al efecto podrán solicitar créditos refaccionarios.

CAPITULO IV. COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN LA GESTIÓN.

Artículo 20. Cooperación interadministrativa.

1. Podrán beneficiarse de la cooperación administrativa, técnica y económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones, aisladas o conjuntas, que tengan por objeto:

- a) La conservación, mejora y la rehabilitación de construcciones y edificaciones, así como de sus elementos comunes y de viviendas y locales que los precisen y

figuren en el censo general e integrado correspondiente establecido en el artículo 108 de la Ley de Economía Sostenible.

b) La elaboración, aprobación y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria o regeneración urbana que, estando comprendidas en áreas incluidas en el mapa general e integrado de ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos, vulnerables o en dificultades del artículo 108 de la Ley de Economía Sostenible, cumplan los criterios objetivos de obsolescencia, desfavorecimiento o vulnerabilidad que se establezcan reglamentariamente.

c) Dentro de las actuaciones anteriores tendrán prioridad las que se enmarquen en una estrategia municipal global y unitaria, formulada bien a través del planeamiento urbanístico o bien a través de un instrumento de Regeneración Urbana Integrada

2. Para incentivar la sostenibilidad ambiental, la actividad económica y la cohesión social y territorial, la Administración General del Estado podrá, a iniciativa propia o de las Comunidades Autónomas o de los municipios mencionados en el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera interesados, efectuar convocatorias para seleccionar, en competencia y mediante criterios objetivos y públicos, actuaciones integradas de regeneración urbana en cuya ejecución participará, aplicando las políticas públicas de su competencia y junto con las Administraciones autonómicas que voluntariamente se sumen y las locales afectadas en todo caso, bajo la fórmula cooperativa que se establezca al efecto.

Artículo 21. Organización de la cooperación en la gestión de actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración urbana.

1. Las Administraciones públicas que cooperen en la gestión de actuaciones de rehabilitación de edificios y/o de regeneración urbana podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las agrupaciones forzosas de unas y otras, y los restantes sujetos mencionados en el artículo 13:

a) La organización de la gestión de la ejecución, que en todo caso podrá revestir la forma de consorcio, incluso con participación privada minoritaria, o de sociedad mercantil de capital mixto.

b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución, cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes, o el consorcio, o la sociedad constituidos al efecto.

c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas públicas, de la ejecución de la actuación de que se trate, las cuales, podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de aquella y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 13.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones con ellos relacionadas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera- Aplicación de la Ley.

1.- La presente Ley será de aplicación en los términos de la disposición final primera, y de conformidad con las determinaciones específicas incluidas en cada uno de sus preceptos, con carácter general.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las determinaciones contenidas en esta Ley en relación con la inspección técnica de edificios, sólo serán aplicables en los municipios capitales de provincia, los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes y los que las Comunidades Autónomas incluyan en las áreas o los entornos metropolitanos que delimiten .

3.- Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán disponer la aplicación general de esta Ley, a municipios no comprendidos en el apartado anterior.

4. – En dicho caso, las Comunidades Autónomas podrán establecer excepciones del cumplimiento de la inspección técnica de edificios según su tipología o su uso predominante.

Segunda.- Criterios básicos de calidad y sostenibilidad del medio urbano.

a) Criterios de sostenibilidad territorial y global:

a.1) Minimizar la huella ecológica y hacer un uso racional de los recursos metabólicos -hídricos, energéticos y materiales- y de los recursos naturales.

a.2) Reducir los residuos, todas las formas de contaminación –en especial, la atmosférica y la acústica- y la emisión de gases de efecto invernadero, y minimizar su impacto.

a.3) Conservar y mejorar la naturaleza, la flora y la fauna, el patrimonio cultural y el paisaje.

a.4) Preservar los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

a.5) Fomentar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

b) Criterios de estructura urbana:

b.1) Promover una ocupación eficiente del suelo y la conservación y el uso del patrimonio edificado.

b.2) Asegurar una dotación suficiente y adecuada (en subsuelo, suelo y vuelo) para las infraestructuras, dotaciones y servicios que son propios del medio urbano, procurando su implantación efectiva cuando cumplan la función social para la que fueron previstos.

b.3) Asegurar una dotación suficiente y adecuada de espacios libres y zonas verdes que fomente su diversidad, durabilidad, calidad y versatilidad, así como su articulación con el entorno rural y natural.

b.4). Fomentar la calidad del espacio público, mediante su accesibilidad, confort, y atractivo, potenciando su carácter de lugar de estancia y encuentro entre los ciudadanos.

b.5.) Garantizar la complejidad y combinación funcional de los usos.

b.6) Procurar las mejores condiciones posibles desde el punto de vista bioclimático para la edificación, en particular la residencial.

c) Criterios de proximidad, accesibilidad y movilidad sostenible:

c.1) Procurar la coordinación entre la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico con la planificación de las infraestructuras y servicios del transporte.

c.2) Fomentar la proximidad entre las funciones urbanas y garantizar la accesibilidad territorial de los ciudadanos a las diversas funciones, dotaciones y servicios de uso cotidiano.

c.3). Favorecer los hábitos de movilidad saludables, mediante modos no motorizados, garantizando la seguridad de los usuarios.

c.4). Reducir el tráfico motorizado privado, potenciando los medios de transporte más eficientes, en particular los no motorizados y el transporte público.

c.5). Mejorar la compatibilidad de los usos del espacio público y del viario, con atención especial a los intercambios entre modos de transporte urbano y la logística de mercancías.

d) Criterios de fomento de la actividad económica:

d.1). Asegurar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

d.2). Garantizar la sostenibilidad económica y la viabilidad financiera de las actuaciones de transformación urbanística previstas.

d.3). Favorecer la eficiencia funcional y energética en la ordenación de los usos del suelo y en la edificación.

d.4). Impulsar las tecnologías limpias, las de la información y las comunicaciones, las energías renovables y los sistemas inteligentes de transporte.

d.5). Promover la vitalidad y compatibilidad de las actividades económicas en los tejidos residenciales.

e) Criterios de sostenibilidad social:

e.1) Promover la cohesión social y la igualdad de trato y de oportunidades entre las personas.

e.2) Fomentar la diversidad social y la convivencia entre personas con culturas, edades, rentas y condiciones profesionales diferentes.

e.3) Garantizar la adecuación y suficiencia de las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

e.4) Favorecer la salud y seguridad de las personas, atendiendo particularmente a la prevención frente a los riesgos naturales y tecnológicos.

e.5) Promover un desarrollo urbano dirigido hacia la accesibilidad física universal.

e.6) Favorecer la apropiación, identidad, versatilidad y adaptación a las demandas sociales y culturales del espacio público y de la arquitectura.

f). Criterios de gobernanza:

f.1) Fomentar la transparencia administrativa.

f.2) Favorecer la información, formación y sensibilización de los ciudadanos.

f.3) Promover la participación ciudadana en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de planificación y programación de actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración urbana, en su evaluación ambiental cuando proceda y en el seguimiento de la ejecución de todos ellos.

f.4) Promover las fórmulas organizativas y de gestión que se acomoden a los criterios de sostenibilidad y calidad del medio urbano.

Tercera.- Registro estatal de los sistemas de auditoría, acreditación y certificación de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

Sin perjuicio de lo que establezcan las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias, el Ministerio de Fomento creará un registro estatal de los sistemas de auditoría, acreditación o certificación de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que tendrá carácter voluntario, y al que podrán acceder, en los términos que se determinen reglamentariamente, los citados sistemas que desarrollen los poderes públicos, los colegios profesionales, u otros organismos e instituciones privadas, nacionales e internacionales,.

Cuarta.- Inscripción registral de permutas y cesiones de terrenos o partes de edificaciones.

1. Las permutas y cesiones de terrenos y partes de edificaciones a que se refiere la letra b) del artículo 18 serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

2. Se añade un segundo párrafo al artículo 1538 del Código Civil, con el siguiente tenor literal:

“Cuando la permuta consista en la cesión de un terreno para recibir a cambio un número determinado de pisos o locales que tengan el carácter de elementos privativos en la propiedad horizontal que se constituya sobre la edificación levantada en el terreno objeto del contrato, se aplicarán las siguientes reglas:

1) En el contrato de permuta se contendrá la descripción completa, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, de los pisos o locales que ha de recibir el cedente del terreno.

2) El adquirente del suelo podrá, por sí solo, constituir hipoteca sobre la finca adquirida, siempre que el gravamen tenga por objeto asegurar el crédito concedido para financiar la construcción del edificio, y que el importe de la hipoteca no exceda de la cantidad máxima fijada en el contrato de permuta. Sin embargo, el cesionario del terreno no podrá, por sí solo, realizar otros actos de disposición sobre los elementos privativos que, conforme a lo señalado en el contrato de permuta, hayan de atribuirse al cedente.”

3. Se añade un nuevo número 7º al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente tenor literal:

“7º. En el caso del contrato de permuta de terrenos a cambio de edificación futura, si en el contrato se especificasen los extremos a que se refiere el párrafo segundo del artículo 1538 del Código Civil, el cesionario del terreno podrá por sí solo formalizar la documentación necesaria para la inscripción de la obra nueva y la constitución de propiedad horizontal sobre la finca objeto del contrato. En este caso, la inscripción del régimen de propiedad horizontal determinará la adquisición del dominio por parte del cedente del terreno de los pisos o locales a que se refiere al contrato de permuta.”

Quinta. Anotación preventiva de crédito refaccionario como garantía de préstamos y créditos y de las ayudas públicas destinadas a la conservación, mejora o rehabilitación de fincas urbanas.

1.- Nueva redacción del artículo 59 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido de 8 de febrero de 1946:

1.-“El acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado con el deudor. Esta anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.

2.-Si se trata de anotación preventiva de crédito refaccionario por razón de ayudas públicas, préstamos o créditos concedidos para la conservación, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas o locales, la anotación preventiva servirá de título acreditativo de la ayuda pública, crédito o préstamo a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre los bienes anotados establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, siempre que en la anotación consten los requisitos de tasación de la finca y domicilio para requerimientos y notificaciones establecidos en el artículo 682 de la misma Ley.

3.-Tratándose de ayudas públicas susceptibles de devolución o de préstamos o de créditos de entidades públicas o de Bancos, Cajas de Ahorro y demás entidades de crédito debidamente autorizadas, destinados a la conservación, mejora o rehabilitación de los edificios, sus instalaciones, fachadas y elementos comunes o procomunales, así como sus viviendas y locales, podrá pactarse en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución sea la resultante de la liquidación efectuada por las entidades concedentes de las ayudas públicas, préstamos o créditos en la forma convenida por las partes en el propio título.

4.- El documento hábil para la extensión de la anotación preventiva de crédito refaccionario será :a) Tratándose de ayudas públicas susceptibles de devolución o de préstamos o de créditos de entidades públicas con destino a alguna o algunas de las finalidades enumeradas en el apartado anterior, el documento administrativo expedido por el órgano competente de concesión de la ayuda, o de formalización del préstamo o del crédito, bien en soporte papel, bien en soporte electrónico con firma electrónica avanzada o firma electrónica reconocida basada en un dispositivo seguro de creación de firma.; b) Tratándose de préstamos o de créditos concedidos por Bancos, Cajas de Ahorro y entidades de crédito debidamente autorizadas con destino a alguna o algunas de las finalidades enumeradas en el apartado anterior, el documento de formalización del préstamo o del crédito, bien en soporte papel con firmadas legitimadas notarialmente, o ratificadas ante el Registrador competente, bien en soporte electrónico con firma avanzada o firma electrónica reconocida basada en un dispositivo seguro de creación de firma.”

2.- Se añaden los siguientes párrafos segundo y tercero al artículo 60 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente tenor literal:

“2.-Tratándose de ayudas públicas, así como de préstamos o créditos, concedidos para la conservación, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas o locales será necesario que conste el importe de dichos préstamos o créditos, o el importe máximo que puedan alcanzar y que quede garantizado por la anotación preventiva, pudiéndose incluir dentro de dicho importe el de las correspondientes obligaciones accesorias, especificando debidamente el correspondiente a cada una de ellas.

3.-Serán de aplicación a la anotación a que se refiere el párrafo anterior, las disposiciones que esta Ley establece para la hipoteca sobre el límite de los intereses garantizados, la extensión de la garantía sobre la finca, la distribución de las cantidades si se trata de varias fincas, la división y transmisión de la finca sujeta al gravamen y la cesión del crédito o préstamo garantizado”.

3.- Se añade un párrafo segundo al artículo 61 de la Ley Hipotecaria:

“No será necesario el convenio al que se refiere el párrafo anterior cuando se solicite la anotación preventiva de crédito refaccionario sin afectar a los derechos reales inscritos o anotados con anterioridad, renunciando a su preferencia en cuanto al exceso de valor de la finca como consecuencia de la refacción”.

4.- Se añade un párrafo segundo al artículo 92 de la Ley Hipotecaria:

“No obstante, tratándose de ayudas públicas, así como de préstamos o créditos, concedidos para la conservación, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas o locales, la anotación preventiva de crédito refaccionario caducará a los cuatro años de la fecha de vencimiento del préstamo o crédito fijada en el contrato, o de la de

devolución, en su caso, de la ayuda pública establecida en el documento de concesión. Dicho plazo podrá prorrogarse conforme al artículo 86 de esta Ley.

Las partes podrán pactar un plazo menor de caducidad. Extinguida la anotación por caducidad, el Registrador procederá a su cancelación, de oficio o a instancia de parte, con motivo de la expedición de una certificación de cargas o de dominio y cargas recayentes sobre la finca objeto de refacción.

Para la cancelación por pago bastará el documento firmado por el acreedor, con firma legitimada ante Notario o ratificada ante el Registrador competente, en el que se declare reintegrado del préstamo o crédito; si se tratare de una ayuda pública bastará el certificado expedido por el funcionario competente”.

5.- Se añade un apartado cuarto al artículo 682 de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

“4.-Serán de aplicación las normas establecidas para la hipoteca en el presente capítulo a la ejecución de las cantidades garantizadas por anotación preventiva de crédito refaccionario por razón de ayudas públicas, préstamos o créditos concedidos para la conservación, mejora, o rehabilitación de edificios, viviendas o locales, siempre que consten en la anotación las circunstancias establecidas en el apartado segundo del presente artículo. A la demanda se acompañará el documento de concesión de la subvención, de préstamo o de crédito junto con la certificación del Registrador de la Propiedad competente que acredite la anotación preventiva de crédito refaccionario y la subsistencia de la misma”.

6.- Se añade un apartado 4 al artículo 57 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal:

“4.-Lo dispuesto en este artículo y en el anterior sobre ejecución de garantías reales será también aplicable a la ejecución de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario por ayudas públicas, préstamos o créditos concedidos para la conservación, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas o locales”.

7.- Se adiciona un párrafo segundo al número 1 del artículo 1 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, con el siguiente tenor literal:

“También podrán ser subrogadas las entidades mencionadas en el párrafo anterior en los préstamos y créditos destinados a la conservación, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas, anejos dependientes o independientes de las mismas, y locales, concedidos por otras entidades análogas y garantizados con anotación preventiva de crédito refaccionario”

8.- Se da nueva redacción al punto 2 del artículo 40 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en los siguientes términos:

“2.Las anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros Públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés valuable y no vengán ordenadas de oficio por la autoridad judicial, con excepción de las de crédito refaccionario que tengan por finalidad garantizar ayudas públicas, préstamos o créditos destinados a la conservación, mejora o rehabilitación de edificios, viviendas o locales.”

Sexta. Seguridad jurídica ante procedimientos administrativos o judiciales por ilegalidad de las licencias.

1. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 17 de la Ley del Suelo (Texto refundido aprobado por RDL 2/2008, de 20 de Junio), con el siguiente tenor:

"6. La constitución del régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen. Para la inscripción del régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, constituirá requisito indispensable que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

2. Se da nueva redacción al artículo 51 de la Ley del Suelo, que queda redactado del modo siguiente:

"1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

En todo caso, la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2 de la presente Ley.

d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes.

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el

dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondiente, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la anotación preventiva a que hace referencia el apartado 2 del artículo 53, dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados".

3. Se da nueva redacción al artículo 53 de la Ley de Suelo que queda redactado como sigue:

"1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del artículo 51. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara."

4. Se añade un nuevo párrafo al artículo 4 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente tenor literal:

"Tendrán fuerza en España y podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad los documentos válidamente autorizados en país extranjero por notario, funcionario o persona competente con arreglo a la ley del lugar de otorgamiento, para autenticar la identidad de los comparecientes."

Séptima. Modificación de la Ley de Costas.

Se propone la adición de un segundo párrafo al artículo 8 de la Ley de Costas, con el siguiente tenor literal:

“Exceptúase el caso de los derechos adquiridos en los terrenos que conforme a la legislación vigente en el momento de la inscripción no tenían el carácter de dominio público marítimo terrestre y cumplan los requisitos del artículo 34 de la LH”.

Disposición final 1ª. Títulos competenciales.

Los preceptos contenidos en esta Ley se dictan al amparo de lo dispuesto en los ordinales 1º, 8º, 13º y 23º del apartado primero del artículo 149 de la Constitución Española.

Disposición final 2ª. Entrada en vigor.

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, a excepción de lo dispuesto en el artículo 11 en relación con la inspección técnica de edificios, cuya entrada en vigor se demora hasta el 1 de enero de 2012.

Antes del 1 de enero de 2012, las Administraciones públicas competentes podrán establecer en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2017 para la progresiva realización ordenada de la Inspección Técnica de Edificios en función de su antigüedad. En dicho año deberán haberse sometido a dicha Inspección todos los edificios de edad superior a 40 años a la entrada en vigor de esta Ley, en aquellos municipios establecidos en la Disposición Adicional Primera y en los términos establecidos en ésta.

Disposición transitoria Primera:

Las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas conforme la normativa vigente en el momento de entrada en vigor de esta Ley, mantendrán su eficacia a todos los efectos dentro del plazo que dicha normativa hubiere establecido, y, en ausencia de dicho plazo, hasta el 1 de enero de 2020.