

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

6938 *Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.*

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

Títol preliminar. Disposicions generals.

Article 1. Objecte de la Llei.

Article 2. Definicions.

Article 3. Fins comuns de les polítiques públiques per a un medi urbà més sostenible, eficient i competitiu.

Títol I. L'informe d'avaluació dels edificis.

Article 4. L'informe d'avaluació dels edificis.

Article 5. Coordinació administrativa.

Article 6. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis.

Títol II. Les actuacions sobre el medi urbà.

Capítol I. Actuacions i subjectes obligats.

Article 7. Objecte de les actuacions.

Article 8. Subjectes obligats.

Capítol II. Ordenació i gestió.

Article 9. La iniciativa en l'ordenació de les actuacions.

Article 10. Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions.

Article 11. Memòria de viabilitat econòmica.

Article 12. Efectes de la delimitació dels àmbits de gestió i execució de les actuacions.

Article 13. Les formes d'execució.

Article 14. Els drets de real·lotjament i de retorn.

Capítol III. Fórmules de cooperació i coordinació per participar en l'execució.

Article 15. Facultats dels subjectes legitimats.

Article 16. Associacions administratives.

Article 17. Convenis per al finançament de les actuacions.

Article 18. Cooperació interadministrativa.

Article 19. Organització de la cooperació.

Disposicions addicionals.

Disposició addicional primera. Informació al servei de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible.

Disposició addicional segona. Cadastre immobiliari.

Disposició addicional tercera. Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

Disposició addicional quarta. Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació.

Disposicions transitòries.

Disposició transitòria primera. Calendari per a l'elaboració de l'informe d'avaluació dels edificis.

Disposició transitòria segona. Regla temporal d'aplicació excepcional de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit.

Disposició derogatòria única.

Disposicions finals.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

Disposició final segona. Modificació de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària.

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

Disposició final quarta. Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.

Disposició final cinquena. Modificació de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria.

Disposició final sisena. Modificació de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

Disposició final setena. Modificació de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

Disposició final vuitena. Modificació de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària.

Disposició final novena. Modificació de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.

Disposició final desena. Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Disposició final onzena. Modificació del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.

Disposició final dotzena. Modificació del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

Disposició final tretzena. Modificació del text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

Disposició final catorzena. Modificació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Disposició final quinzena. Modificació de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

Disposició final setzena. Modificació de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013.

Disposició final dissetena. Modificació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

Disposició final divuitena. Qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis.

Disposició final dinovena. Caràcter bàsic i títols competencials.

Disposició final vintena. Entrada en vigor.

PREÀMBUL

I

Els problemes econòmics i socials existents al voltant al mercat del sòl i l'habitatge a Espanya són d'índole molt diversa i, en bona mesura, anteriors a la crisi economicofinancera. La majoria tenen, de fet, un caràcter estructural i no només conjuntural, si bé alguns d'aquests s'han vist agreujats pel canvi de cicle econòmic, al mateix temps que també han contribuït a aguditzar la crisi.

La tradició urbanística espanyola, com ja va reconèixer el legislador estatal a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, s'ha centrat fonamentalment en la producció de nova ciutat, i ha descompensat l'equilibri necessari entre les actuacions esmentades i aquelles altres que, orientades cap als teixits urbans existents, permeten intervenir de manera intel·ligent a les ciutats, intentant generar benestar econòmic i social i garantint la qualitat de vida als seus habitants. Aquestes altres intervencions són molt més complexes, tant des del punt de vista social com econòmic; complexitat que s'agreuja en el moment present a conseqüència d'un context desfavorable per al finançament públic, a causa dels processos d'estabilització pressupostària, i també per al finançament privat, per les restriccions en l'accés als crèdits, derivades de la crisi del sector financer i de l'empobriment de moltes famílies a conseqüència dels alts nivells de desocupació.

Tanmateix, el camí de la recuperació econòmica, mitjançant la reconversió del sector immobiliari i de la construcció i també la garantia d'un model sostenible i integrador, tant ambiental com social i econòmic, requereixen dedicar tots els esforços a aquelles actuacions, és a dir, les de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes, que constitueixen l'objecte essencial d'aquesta Llei. Tal com es dedueix del Sistema d'informació urbana i l'Estudi de sectors residencials a Espanya 2011, tots dos elaborats pel Ministeri de Foment, Espanya té actualment, si no es reactiva la demanda, sòl capaç d'acollir nous creixements urbanístics per als pròxims quaranta-cinc anys. Aquesta situació s'agreuja quan s'observa que gran part d'aquests sòls estan situats en entorns on no és previsible cap increment de demanda els anys vinents. A això s'uneix la dada significativa d'habitatge nou buit, 723.043 habitatges. Tant a curt com a mitjà termini, és molt difícil que els sectors immobiliari i de la construcció puguin contribuir al creixement de l'economia espanyola i a la generació d'ocupació si es continuen basant, principalment i amb caràcter general, en la transformació urbanística de sòls verges i en la construcció d'habitatge nou.

Però fins i tot en cas que fos així, la legislació vigent ja dóna una resposta adequada a aquests processos, mentre que no hi ha un desenvolupament que permeti sustentar de manera igual les operacions de rehabilitació i les de regeneració i renovació urbanes, en què, a més, encara persisteixen obstacles legals que n'impedeixen la posada en pràctica o, fins i tot, la mateixa viabilitat tècnica i econòmica. És necessari, per tant, generar un marc normatiu idoni per a aquestes operacions, que no només ompli les llacunes legals existents actualment, sinó que elimini els obstacles que les impossibiliten a la pràctica i que propiciï la generació d'ingressos propis per fer-hi front.

La rehabilitació i la regeneració i renovació urbanes tenen, a més, un altre paper rellevant a fer en la recuperació econòmica, coadjuvant a la reconversió d'altres sectors, entre aquests fonamentalment el turístic. L'activitat turística és clau per a l'economia del nostre país i suposa més d'un 10,2% del PIB, i aporta un 11,39% de l'ocupació. Nombrosos destins turístics «madurs» s'enfronten a un problema sistèmic en què hi té molt a veure el deteriorament físic de les seves dotacions i respecte dels quals l'aplicació d'estratègies de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes podria generar impactes positius que, al seu torn, serviren de palanca imprescindible per al desenvolupament econòmic d'Espanya.

II

No sembla admetre dubtes la dada que el parc edificat espanyol necessita intervencions de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes que permetin fer efectiu per a tots el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, així com l'exigència del deure dels seus propietaris de mantenir els immobles en unes condicions de conservació adequades. Aproximadament el 55% (13.759.266) de l'esmentat parc edificat, que ascendeix a 25.208.622 habitatges, és anterior a l'any 1980 i gairebé el 21% (5.226.133) té més de 50 anys. L'únic instrument que actualment permet determinar el grau de conservació dels immobles, la inspecció tècnica d'edificis, no només és insuficient per garantir l'objectiu esmentat, i així es posa de manifest des dels sectors més diversos relacionats amb l'edificació, sinó que ni tan sols està establert en totes les comunitats autònomes, ni s'exigeix en tots els municipis espanyols.

A això és necessari unir-li la gran distància que separa el nostre parc edificat de les exigències europees relatives a l'eficiència energètica dels edificis i, a través d'aquests, de les ciutats. Gairebé el 58% dels nostres edificis es va construir amb anterioritat a la primera normativa que va introduir a Espanya uns criteris mínims d'eficiència energètica: la norma bàsica de l'edificació NBE-CT-79, sobre condicions tèrmiques als edificis. La Unió Europea ha establert una sèrie d'objectius en el Paquet 20-20-20 «Energia i canvi climàtic», que estableix, per als 27 països membres, dos objectius obligatoris: la reducció del 20% de les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle i l'elevació de la contribució de les energies renovables al 20% del consum, juntament amb un objectiu indicatiu de millorar l'eficiència energètica en un 20%. Aquests objectius europeus es tradueixen en objectius nacionals i aquesta Llei contribueix, sens dubte, al seu compliment, a través de les mesures de rehabilitació que han de permetre reduir els consums d'energia, que han de promoure energies netes i que, per efecte de les mesures anteriors, han de reduir les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle del sector. En relació amb aquest últim objectiu, Espanya ha de reduir l'any 2020 un 10% de les emissions dels sectors difusos, respecte a l'any 2005. Dins d'aquests sectors, definits com els que no estan inclosos en el comerç de drets d'emissió, hi ha el residencial, el qual, conjuntament amb el sector comercial i institucional, representa un 22% de les emissions difuses, i és així mateix responsable d'emissions indirectes, per consum elèctric. Les emissions dels sectors difusos representen el 2/3 de les totals, per la qual cosa l'objectiu d'avançar en una «economia baixa en carboni», mitjançant actuacions en els habitatges de baixa qualitat, que a Espanya se situen entre els construïts a les dècades dels 50, 60 i 70, i millorant l'eficiència del conjunt del parc residencial, és clau.

Precisament, la recent Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, després de reconèixer que els edificis representen el 40% del consum d'energia final de la Unió Europea, obliga no només a renovar anualment un percentatge significatiu dels edificis de les administracions centrals per millorar-ne el rendiment energètic, sinó que els estats membres estableixin, també, una estratègia a llarg termini, fins a l'any 2020 –per minorar el nivell d'emissions de CO₂– i fins a l'any 2050 –amb el compromís de reduir el nivell d'emissions un 80-95% en relació amb els nivells de 1990–, destinada a mobilitzar inversions en la renovació d'edificis residencials i comercials, per millorar el rendiment energètic del conjunt del parc immobiliari. A través d'aquesta estratègia de renovacions exhaustives i rendibles que redueixin el consum d'energia dels edificis, en percentatges significatius respecte als nivells anteriors a la renovació, s'han de crear a més oportunitats de creixement i d'ocupació en el sector de la construcció.

I tot i així, el percentatge que representa la rehabilitació a Espanya en relació amb el total de la construcció és, així mateix, un dels més baixos de la zona euro, i se situa tretze punts per sota de la mitjana europea, que arriba a un entorn del 41,7% del sector de la construcció, això fins i tot amb la caiguda d'aquest sector a Espanya, a conseqüència de la crisi.

Aquesta activitat, entesa globalment, no només és susceptible d'atendre els objectius d'eficiència energètica i de recuperació econòmica expressats, sinó també de contribuir activament a la sostenibilitat ambiental, a la cohesió social i a la millora de la qualitat de

vida de tots els ciutadans, tant en els habitatges i els edificis com en els espais urbans. No debades, moltes de les operacions més importants de regeneració i renovació urbanes tenen, a més, un caràcter integrat, és a dir, articulen mesures socials, ambientals i econòmiques, que se sumen a les estrictament físiques per aconseguir, mitjançant una estratègia unitària, la consecució d'aquells objectius.

En definitiva, l'activitat de rehabilitació en el seu conjunt ha de buscar àrees que permetin aplicar polítiques integrals que prevegin intervencions no només en l'àmbit fisicoespacial, sinó també en els àmbits social, econòmic, ambiental i d'integració de la ciutat. La mida d'aquestes operacions ha de permetre la posada en servei de xarxes d'instal·lacions energètiques a escala de barri, amb un consum menor de recursos, i que permetrien que els barris tendeixin a l'autosuficiència energètica a mitjà termini.

III

Sense perjudici de les competències de les comunitats autònomes en matèria d'habitatge i urbanisme, l'Estat no es pot mantenir al marge de la realitat del sector immobiliari espanyol, i amb aquest, de la nostra economia, ni tampoc dels reptes socials i ambientals plantejats, no només perquè part de les respostes corresponen al seu àmbit competencial, sinó també perquè moltes de les exigències que es demanen en relació amb un medi urbà sostenible procedeixen en l'actualitat de la Unió Europea o de compromisos internacionals assumits per Espanya. Entre aquests, la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, refosa posteriorment en la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, i la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, a què es poden afegir l'Estratègia temàtica per al medi ambient urbà, el Marc europeu de referència per a la ciutat sostenible, o la Declaració de Toledo –aprovada pels ministres responsables del desenvolupament urbà dels 27 estats membres de la Unió Europea el 22 de juny de 2010–, d'acord amb la qual «la batalla principal de la sostenibilitat urbana s'ha de lliurar precisament en la consecució de la màxima ecoeficiència possible en els teixits urbans de la ciutat ja consolidada», i en què es destaca la importància de la regeneració urbana integrada i el seu potencial estratègic per a un desenvolupament urbà més intel·ligent, sostenible i socialment inclusiu a Europa.

La regulació que conté aquesta norma s'emmarca en un context de crisi econòmica, la sortida de la qual depèn en gran mesura –atès el pes del sector immobiliari en aquesta crisi–, de la recuperació i reactivació –de cara sobretot a l'ocupació– del sector de la construcció. Aquesta sortida, en un context d'improcedència de polítiques d'expansió, com ara la generació de nova ciutat i nous habitatges, només és possible actuant sobre el patrimoni immobiliari i l'edificació existent.

També s'emmarca en la necessitat d'actuar, paral·lelament, sobre el patrimoni immobiliari existent als efectes de contribuir a l'estalvi energètic, amb el relançament de la indústria de materials, així com de la relativa a les restants instal·lacions i dotacions de l'edificació i de les tecnologies d'energies renovables, per fer front, no només als reptes energètics de l'economia espanyola –dependència de l'exterior en energies primàries i increment de costos i riscos que aquesta dependència suposa–, sinó també als compromisos adquirits en el context de la Unió Europea i el seu paquet d'objectius en matèria energètica i de lluita contra el canvi climàtic per a l'any 2020. Aquests compromisos inclouen la intervenció sobre el parc d'habitatges existents com a sector en què és possible un estalvi energètic considerable i en què és necessari incidir també des del punt de vista de la lluita contra el canvi climàtic, induït pels gasos d'efecte d'hivernacle.

Aquesta norma constitueix legislació bàsica dictada a l'empara de la competència estatal per establir les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, que reconeix l'article 149.1.13a de la Constitució, i fixa, en conseqüència, un «denominador comú» de «caràcter nuclear» que deixa suficient marge a les comunitats autònomes per a l'exercici de les competències que els són pròpies. Addicionalment, i en els termes que fixa la disposició final dinovena, aquesta Llei es dicta a l'empara dels títols

competencials reconeguts a l'article 149.1.1a, 8a, 14a, 16a, 18a, 23a, 25a i 30a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, legislació civil, hisenda general i deute de l'Estat, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient, bases del règim energètic i regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.

Dins d'aquest marc, els objectius perseguits per aquesta Llei són els següents:

En primer lloc, potenciar la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes, eliminant traves existents actualment i creant mecanismes específics que la facin viable i possible.

En segon lloc, oferir un marc normatiu idoni per permetre la reconversió i reactivació del sector de la construcció, i trobar nous àmbits d'actuació, en concret, en la rehabilitació de l'edificació i en la regeneració i renovació urbanes.

En tercer lloc, fomentar la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat, tant en l'edificació com en el sòl, i acostar el nostre marc normatiu al marc europeu, sobretot en relació amb els objectius d'eficiència, estalvi energètic i lluita contra la pobresa energètica.

Per a això, a més dels continguts propis de la nova Llei, la funció de la qual consisteix bàsicament a omplir els buits legals existents, és necessari afrontar la modificació de les normes següents actualment en vigor, tant per eliminar els obstacles que avui impedeixen assolir els objectius proposats com per adaptar els existents als nous: el text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny; la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible; el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa; la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació; el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, i la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal. En alguns casos puntuals, la modificació inclou la derogació de determinats preceptes.

Els tres objectius que assenyalen els paràgrafs anteriors s'alineen amb la Directiva 2010/31/UE, en la mesura que la present Llei persegueix promoure l'eficiència energètica i atendre els desafiaments provocats pel canvi climàtic. Per a això, es reconeix l'oportunitat que ofereix la transformació del model productiu cap a paràmetres de sostenibilitat ambiental, social i econòmica, amb la creació d'ocupacions vinculades amb el medi ambient, l'anomenada ocupació verda, en concret, la vinculada amb les energies renovables i les polítiques de rehabilitació i estalvi energètic.

IV

La Llei es compon d'un títol preliminar, dos títols, quatre disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una disposició derogatòria i vint disposicions finals.

El títol preliminar de la Llei descriu el seu objecte, que consisteix a regular les condicions bàsiques que garanteixin un desenvolupament sostenible i competitiu del medi urbà, així com l'impuls i el foment de les actuacions que condueixin a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguin necessàries per assegurar als ciutadans qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. El títol preliminar, així mateix, es refereix a les polítiques que els poders públics, dins de l'àmbit de les seves competències, han de formular i desenvolupar en el marc dels principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional. Per a tot això, el legislador estatal disposa de fonament competencial constitucional, a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 8a, 13a, 16a, 18a, 23a i 25a de la Constitució.

V

El títol I conté la regulació bàsica de l'informe d'avaluació dels edificis, que parteix de la que estableix el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa, però supera algunes de les seves insuficiències. Entre aquestes, la que l'identificava plenament amb la inspecció tècnica d'edificis regulada per les comunitats autònomes i per alguns ajuntaments i, precisament, únicament als seus efectes. El legislador estatal, en regular aquest informe d'avaluació, intenta assegurar la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com obtenir informació que li permeti orientar l'exercici de les seves pròpies polítiques. Per a això, es dota d'un instrument que atorga la uniformitat necessària als continguts que s'entenen necessaris per assegurar el compliment dels objectius esmentats, tot això sense perjudicar les mesures d'intervenció administrativa concretes que hagin de posar en marxa les administracions competents, per anar adaptant –de manera gradual en el temps– el parc edificat espanyol a uns criteris mínims de qualitat i sostenibilitat. La seva exigència també es limita als edificis que tenen vertadera transcendència en relació amb els objectius esmentats, així com amb una determinada política econòmica i d'habitatge a escala estatal, que són els de tipologia col·lectiva i sempre que el seu ús sigui el residencial o assimilat.

També es busca facilitar a les administracions competents un instrument que els permeti disposar de la informació necessària per avaluar el compliment de les condicions bàsiques exigibles legalment, tant en matèria de conservació com d'accessibilitat. Així, les primeres es regulen en el text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i les segones es deriven de la Llei 26/2011, d'1 d'agost, d'adaptació normativa a la Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat, que exigeix la realització dels ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal (amb les seves obres corresponents), i fins i tot estableix un termini, que finalitza l'any 2015, moment a partir del qual poden ser exigits legalment, tant per als edificis com per als espais públics urbanitzats existents i, per tant, també controlats per l'administració pública competent.

Finalment, l'informe conté un apartat de caràcter orientatiu sobre un aspecte clau per millorar la qualitat de vida dels ciutadans, l'eficiència energètica i el compliment dels compromisos d'Espanya amb Europa a l'Horitzó 2020: la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, exigida per la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre, relativa a l'eficiència energètica, i per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, que la refon i completa. La certificació ha de contenir no només una qualificació de l'edifici a aquests efectes (mitjançant lletres, de la A a la G), sinó també unes recomanacions sobre les millores energètiques que es podrien realitzar, analitzades en termes de cost/benefici i classificades en funció de la seva viabilitat tècnica, econòmica i funcional i de la seva repercussió energètica. Atès que la Directiva exigeix que aquesta certificació s'adjunti quan un habitatge es posi en venda o de lloguer, per tal que hi hagi més transparència del mercat, més informació per als propietaris i un cost inferior en la seva emissió, es busca la doble racionalitat i sinergia que suposa incloure-la a l'informe d'avaluació de l'edifici.

VI

El títol II conté la regulació de les actuacions sobre el medi urbà, que van des de les de rehabilitació de l'edificació fins a les que suposin una regeneració i renovació urbanes, identifica els subjectes legitimats per participar-hi i ofereix instruments nous que, sens dubte, han de contribuir a facilitar la gestió i la cooperació interadministrativa tan necessària en aquests casos. La Llei amplia les facultats reconegudes a les comunitats de veïns, agrupacions de propietaris i cooperatives d'habitatges per actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure legal de conservació, i introdueix els

instruments de gestió i els mecanismes de cooperació interadministrativa que tenen per objecte enfortir el marc en què aquestes actuacions es desenvolupen. A això s'uneix la recerca de mecanismes que pretenen aconseguir que el finançament per a la rehabilitació sigui més accessible i estigui més a l'abast dels interessats. S'estableixen a més, altres mecanismes específics per facilitar el finançament d'aquestes actuacions, entre els quals destaquen els convenis entre les administracions públiques actuants, els propietaris i altres subjectes que hagin d'intervenir en l'execució, que poden incloure des de l'explotació conjunta de l'immoble o parts d'aquest als tipus de contractes o col·laboració següents:

- cessió, amb facultat d'arrendament o atorgament del dret d'explotació a tercers, a canvi del pagament ajornat de la part del cost que correspongui als propietaris de les finques.
- permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per determinada edificació futura.
- arrendament o cessió d'ús de local, habitatge o qualsevol altre element d'un edifici per un termini determinat a canvi del pagament per l'arrendatari o cessionari de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, despeses de conservació, etc.
- constituir consorcis o societats mercantils de capital mixt, amb participació privada minoritària.

A més, amb independència que es permeti posar en marxa qualsevol possible fórmula de coordinació, s'assegura la col·laboració i la cooperació econòmica de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes previstes legalment, sempre que en les ajudes estatals s'atorgui prioritat a les actuacions que tinguin per objecte la conservació, la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes tal com es conceben en els plans estatals corresponents.

VII

Les disposicions addicionals contenen quatre normes de contingut divers. La primera recull el sistema informatiu general i integrat que va disposar la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, per garantir que l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes i les administracions locals, promogui l'actualització permanent i l'explotació de la informació necessària per al desenvolupament de les polítiques públiques a favor d'un medi urbà sostenible i competitiu. La segona aclareix que segueix vigent tot el que preveu el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular el que es refereix a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació que preveu la normativa cadastral. Les disposicions addicionals tercera i quarta regulen, respectivament, les infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis i les sancions, així com la seva graduació.

VIII

El règim transitori conté dues disposicions. La primera d'aquestes té com a objecte establir el calendari perquè els propietaris de les edificacions a què fa referència l'article 4 es dotin de l'informe d'avaluació que regula aquesta Llei, i estableix un esquema gradual raonable que, en la línia que ja estableix el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa té en compte la seva antiguitat (més de 50 anys), sense perjudici d'establir les especialitats que requereixen els edificis que ja hagin passat la inspecció tècnica, de conformitat amb la

seva pròpia regulació, en què es busca evitar duplicitats indesitjables, i aquells altres els titulars dels quals pretenguin acollir-se a possibles ajudes públiques estatals a la rehabilitació. S'estableix, a més, un termini més ampli que el que finalitza l'any 2015, d'acord amb el que avui disposa l'esmentat Reial decret llei 8/2011, termini inassequible per als més de 3 milions d'habitatges afectats. Amb això es pretén anar adaptant gradualment, encara que de manera decidida, el nostre parc edificat a condicions mínimes de conservació, accessibilitat i qualitat que ja són demandables en virtut de la legislació vigent, sense perjudici del que estableixin, a més, les comunitats autònomes i els mateixos ajuntaments.

La segona estableix, amb caràcter excepcional, i durant un període que no ha d'excedir els quatre anys, una norma transitòria que intenta adequar l'esmentada reserva mínima obligatòria a la realitat del mercat, així com a la dels seus beneficiaris potencials. La regla que conté l'article 10.1 b) de la vigent Llei de sòl tenia sentit en una conjuntura d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, prolongada i intensa en el temps, a la vegada que en un context marcat per les ajudes públiques a l'adquisició d'aquesta classe d'habitatges. La realitat, però, avui és ben diferent. La situació actual de les famílies que reuneixen les condicions per poder accedir a aquests habitatges, unida a la forta caiguda acumulada dels preus de l'habitatge lliure durant els últims anys i la inexistència d'adequació a la situació esmentada, en els mòduls de l'habitatge protegit, han provocat dos efectes que aconsellen l'establiment d'aquesta regla excepcional i temporal: d'una banda l'acostament substancial dels preus de les dues, la qual cosa resta tota competitivitat a l'habitatge protegit, caracteritzat per un règim jurídic molt més restrictiu que el de l'habitatge lliure, i de l'altra la difícil situació econòmica de les famílies, tant en termes de renda per poder adquirir un habitatge com en termes de l'accés al crèdit de les entitats financeres. Tot això provoca que avui, a l'estoc d'habitatge sense vendre ja construït, es trobin habitatges amb protecció pública, derivats del compliment de l'esmentada reserva mínima estatal i que aquesta reserva, per tant, no només no estigui coadjuvant en el compliment dels fins previstos sinó que estigui aportant rigidesa injustificadament a les operacions que, sobretot en el sòl urbà, però també en gran mesura en el sòl urbanitzable, tenen possibilitats de dur-se a terme, fins i tot en els moments difícils que travessa el sector immobiliari.

Finalment, la disposició derogatòria conté, a més de la clàusula general, la derogació explícita de tots els articles de les diverses lleis ja esmentades, que queden subsumits en aquesta Llei, amb una nova redacció, sistemàtica i coherent.

IX

Les disposicions finals regulen altres aspectes de la Llei de rellevància indubtable. Entre aquests, les modificacions que s'introdueixen sobre altres lleis i un reial decret, avui vigents, amb l'objectiu de coadjuvar en la consecució dels objectius perseguits, com passa específicament amb la Llei de sòl, aprovada pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny; la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal; la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i el Reial decret 314/2006, de 17 de març, del Codi tècnic de l'edificació. A més, catorze disposicions finals contenen altres tantes modificacions legals puntuals, considerades necessàries des de diversos aspectes.

La disposició final primera conté modificacions sobre la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, amb l'objecte d'evitar que els règims actuals de majories establerts impedeixin la realització de les actuacions que preveu la nova Llei. No es pot fer dependre alguns dels seus efectes més importants del fet que les comunitats de propietaris adoptin aquesta decisió per unanimitat o per majories molt qualificades, més quan han d'incloure obres que, encara que afectin el títol constitutiu o els estatuts, en realitat competeixen a l'Administració actuant autoritzar o, en alguns casos, exigir.

La disposició final segona modifica l'apartat 1 de la disposició addicional setena de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària, amb l'objecte d'aportar una millora tècnica en la seva redacció.

La disposició final tercera modifica la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, per vincular l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació, de manera específica, a les intervencions que es facin als edificis existents a què es refereixen les lletres b) i c) de l'article 2.2 de la Llei esmentada. Tot això amb independència que el Codi tècnic de l'edificació és aplicable, a més, a totes les intervencions en els edificis existents, a efectes de la qual cosa el seu compliment es pot justificar en el projecte o en una memòria subscripta per un tècnic competent, juntament amb la sol·licitud de la llicència o d'autorització administrativa que sigui preceptiva per a la realització de les obres, de manera que així se supera la falta de control actual sobre aquest compliment en la major part de les obres de rehabilitació.

La disposició final quarta modifica alguns preceptes de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, amb l'objectiu d'introduir millores tècniques en la seva redacció.

La disposició final cinquena modifica la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria, amb l'objectiu d'habilitar expressament el Govern perquè estableixi reglamentàriament el contingut mínim del Pla d'assistència en els casos d'accident aeri, ja que el contingut esmentat, que es basa en les orientacions de l'Organització Internacional d'Aviació Civil (OACI), implica l'assumpció, per part de les companyies aèries, d'obligacions de naturalesa diversa.

La disposició final sisena modifica la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, d'una banda, amb la finalitat d'habilitar SEGIPSA perquè actuï com a mitjà propi de tots els poders adjudicadors vinculats a l'Administració General de l'Estat i com a instrument especialitzat en la gestió patrimonial de l'Administració General de l'Estat i les entitats que, amb la condició de poder adjudicador, pertanyin al sector públic estatal. De l'altra, per facilitar l'accés dels interessats als procediments d'alienació, i flexibilitzar les condicions existents.

Les disposicions finals setena, vuitena i novena modifiquen, respectivament, la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions; la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària, i la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària. A totes aquestes, es tracta d'establir un marc de col·laboració entre la Intervenció General de l'Administració de l'Estat i l'Agència Tributària, amb vista a un intercanvi d'informació eficaç entre totes dues, mesura que complementa les ja adoptades per a la lluita contra la morositat, per mitjà del Reial decret llei 4/2013, de 22 de febrer, de mesures de suport a l'emprenedor i d'estímul i del creixement i de la creació d'ocupació, que ara es tramita com a projecte de llei.

La disposició final desena modifica el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, amb la finalitat d'aprofundir en el compliment del principi de transparència que conté la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

La disposició final onzena modifica el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, amb l'objecte de resoldre els problemes que planteja en relació amb la rehabilitació, i que estan sent reclamats pels principals agents del sector. Entre aquestes modificacions destaquen les que intenten eliminar les definicions relacionades amb obres de rehabilitació que actualment indueixen a error, la inclusió dels criteris de flexibilitat i no empitjorament en l'aplicació del Codi tècnic a les intervencions en edificis existents i, finalment, l'obligació de declarar el nivell de prestacions assolit i les condicions d'ús i manteniment derivades de la intervenció. En els dos últims casos, es tracta d'aportar un element de transparència al mercat i de posada en valor de la rehabilitació. Tot això amb independència que es vagin fent modificacions posteriors d'aquest Codi, amb caràcter eminentment tècnic, amb la finalitat d'anar adaptant-lo a la intervenció sobre edificis existents, que ja revestirien la forma d'ordre ministerial.

La disposició final dotzena inclou una modificació important del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny. En primer lloc, es completa la regulació del deure legal de conservació, per sistematitzar els tres nivells que, de conformitat amb la legislació vigent, ja el configuren: un primer nivell bàsic o estricte, en

què el deure de conservació comporta, amb caràcter general, la destinació a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i la necessitat de garantir la seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament exigibles legalment. A més, amb caràcter particular, el deure legal de conservació també conté la necessitat de satisfer els requisits bàsics de l'edificació, que estableix l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, amb el qual es dota de més coherència la referència tradicional d'aquest deure a la seguretat i a la salubritat, sense que el compliment d'aquests requisits signifiqui, amb caràcter general, l'aplicació retroactiva del Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, a l'edificació construïda amb anterioritat a la seva entrada en vigor.

Un segon nivell, en què el deure de conservació inclou els treballs i obres necessaris per adaptar i actualitzar progressivament les edificacions, en particular les instal·lacions, a les normes legals que els siguin exigibles explícitament en cada moment. No es tracta d'aplicar amb caràcter retroactiu la normativa, sinó d'incloure en aquest deure les obligacions que la normativa del sector vagi introduint explícitament per a l'edificació existent amb l'objectiu de mantenir les seves condicions d'ús, d'acord amb l'evolució de les necessitats socials.

I un tercer nivell, en què es defineix amb més precisió i es perfila més específicament el caràcter de les obres addicionals incloses dins del mateix deure de conservació, per motius d'interès general, i es desplega el que la Llei de sòl va definir com a «millora». Es distingeixen així dos supòsits: els motius turístics o culturals tradicionals, que ja formen part de la legislació urbanística autonòmica, i la millora per a la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, que va introduir la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, i que pot consistir en l'adequació parcial, o completa, a totes o a alguna de les exigències bàsiques que estableix l'esmentat Codi tècnic de l'edificació. En els dos casos, la imposició del deure requereix que l'Administració, de manera motivada, determini el nivell de qualitat que hagi d'assolir l'edifici, per a cada una de les exigències bàsiques a què es refereixi la seva imposició i el seu límit es manté en els mateixos termes que ja conté la legislació en vigor.

La modificació exposada no imposa, per tant, noves obres de conservació d'immobles, ja que el deure de conservació ha tingut i segueix tenint els mateixos continguts que ara observa l'article 9 del text refós de la Llei de sòl. També són obligatòries ja, sempre que encaixin en el concepte d'ajustos raonables, les obres que han de garantir l'accessibilitat universal, i el seu compliment té com a límit màxim l'any 2015.

Un altre objectiu que persegueix la reforma del text refós de la Llei de sòl és el d'eliminar les càrregues urbanístiques injustificades que hi ha en relació amb els sòls ja urbanitzats i que impedeixen portar a la pràctica les actuacions que regula aquesta Llei. Les càrregues esmentades estan establertes amb una identitat pràctica entre els sòls en situació d'urbanitzats i els sòls en situació rural, amb destinació a una operació de transformació urbanística. En aquest sentit, es completa la breu regulació que conté respecte del sòl en situació d'urbanitzat l'article 12.2, amb l'objectiu de permetre'n la utilització instrumental al servei de l'estatut jurídic bàsic de la propietat del sòl i del règim de valoracions i indemnitzacions. També es pretén limitar, a aquells efectes, la possible consideració com a sòls en situació d'urbanitzats de determinats sòls que, fins i tot a l'empara del planejament urbanístic, i sobre la base de la seva classificació com a sòls urbans en la seva categoria de no consolidats, en absolut la tenen, tant de conformitat amb la definició estatal com amb la mateixa regulació autonòmica. Aquesta modificació es complementa amb la derogació de l'article 2 del Reglament de valoracions, aprovat pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que ja es considera incompatible amb la modificació legal.

Pel que fa a les actuacions de transformació urbanística, s'introdueixen modificacions tendents a adequar els seus paràmetres actuals a la realitat del medi urbà i de les actuacions que es produeixen, tant sobre el patrimoni edificat com sobre els mateixos teixits urbans. Per a això, a les actuacions assenyalades, dins de les quals s'inclouen les actuacions de dotació, s'afegeixen les denominades «actuacions de l'edificació», que

engloben tant les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent com les de rehabilitació de l'edificació, entenent per aquestes la realització de les obres i els treballs de manteniment o intervenció als edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, quan no concorrin els elements que configuren l'essència de les actuacions de transformació urbanística. Entre aquests, la urbanització, la reforma o renovació d'aquesta i els reajustaments entre noves dotacions i els increments d'edificabilitat o densitat i els canvis d'ús. També s'adapta a aquest nou règim, el dels deures urbanístics que estableix l'article 16 del text refós de la Llei de sòl vigent, a la vegada que s'incorpora en la documentació dels instruments de planificació que compreguin l'ordenació de les intervencions esmentades, una memòria de sostenibilitat econòmica l'objectiu de la qual és assegurar, amb caràcter previ a la seva execució, que es produeix un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues.

Amb la mateixa idea de flexibilitzar, s'inclou una modificació en la regla bàsica estatal que, des de l'any 2007, ha intentat garantir una oferta mínima de sòl per a habitatge assequible, exigint un 30% de l'edificabilitat residencial prevista en tots els sòls que siguin objecte d'actuacions d'urbanització. Aquesta regla, que s'aplicava de la mateixa manera als sòls urbans i als sòls urbanitzables, es flexibilitza de manera específica quan l'actuació es fa sobre sòl en situació d'urbanitzat, amb la idea d'assegurar en la major mesura possible la ja complicada viabilitat de les operacions de renovació urbana que impliquin una reurbanització de l'àmbit d'actuació.

Finalment, també s'inclouen normes excepcionals per als supòsits en què l'actuació es projecta sobre zones molt degradades de les ciutats, o amb un percentatge d'infrahabitatge molt elevat, en què tant la inexistència de sòls disponibles en el seu entorn immediat per dotar de coherència els deures de lliurament de sòl com el compliment de determinades càrregues podrien frustrar-ne la finalitat prioritària, que és superar aquestes situacions. En aquests casos, la regla excepcional es justifica per la necessitat de prioritzar entre els diversos interessos públics en presència.

La disposició final tretzena modifica el text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, i incorpora una nova disposició addicional trenta-quatrena que explicita que, en els contractes executats aportant de manera successiva béns i serveis de preu unitari, les demandes de l'Administració que sobrepassin el pressupost màxim que va ser objecte de licitació per adjudicar el contracte tenen el tractament de modificacions previstes en la documentació que regeix la licitació del contracte esmentat.

Les disposicions finals catorzena i quinzena modifiquen, respectivament, el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit. En els dos casos es tracta d'incloure meres millores tècniques.

La disposició final setzena modifica la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013, per introduir elements addicionals de transparència que, a més, són coincidents amb la pràctica habitual existent en l'actualitat.

La disposició final dissetena modifica la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, novament amb l'objectiu d'aportar una millora tècnica.

La disposició final divuitena remet a un desplegament reglamentari posterior, mitjançant ordre dels ministeris d'Indústria, Energia i Turisme, i de Foment, la determinació de les qualificacions que s'han de requerir per subscriure els informes d'avaluació d'edificis que regula aquesta Llei, així com els mitjans d'acreditació de les qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis.

Les dues últimes disposicions finals, és a dir, la dinovena i la vintena, contenen els continguts habituals dedicats a fonamentar els títols competencials de l'Estat en les matèries regulades i l'entrada en vigor de la mateixa Llei.

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. *Objecte de la Llei.*

Aquesta Llei té per objecte regular les condicions bàsiques que garanteixin un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, mitjançant l'impuls i el foment de les actuacions que condueixin a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguin necessàries per assegurar als ciutadans una qualitat de vida adequada i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Article 2. *Definicions.*

Als efectes del que disposa aquesta Llei, i sempre que de la legislació específicament aplicable no en derivi una altra definició més detallada, els conceptes inclosos en aquest article s'han d'interpretar i aplicar amb el significat i l'abast següents:

1. Residència habitual: la que constitueix el domicili de la persona que l'ocupa durant un període superior a 183 dies l'any.

2. Infrahabitatge: l'edificació, o part d'aquesta, destinada a habitatge, que no reuneixi les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entén que no reuneixen les condicions esmentades els habitatges que incompleixin els requisits de superfície, nombre, dimensió i característiques de les peces habitables, les que presentin deficiències greus en les seves dotacions i instal·lacions bàsiques i les que no compleixin els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.

3. Cost de reposició d'una construcció o edificació: el valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, realitzat amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li sigui propi.

4. Ajustos raonables: les mesures d'adequació d'un edifici per facilitar l'accessibilitat universal de manera eficaç, segura i pràctica, i sense que suposin una càrrega desproporcionada. Per determinar si una càrrega és proporcionada o no es tenen en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no-adopció podria representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat que aquelles tinguin d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda. S'entén que la càrrega és desproporcionada als edificis constituïts en règim de propietat horitzontal quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a què es pugui tenir dret, excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

5. Complexos immobiliaris:

5.1 Complex immobiliari privat: el complex immobiliari subjecte al règim d'organització unitària de la propietat immobiliària a què es refereix l'article 17.6 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, així com als règims especials de propietat que estableix l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

5.2 Complex immobiliari urbanístic: l'integrat, de conformitat amb el que disposa l'article 17.4 del text refós de la Llei de sòl, per superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o el vol, destinades a l'edificació o l'ús privat i al domini públic.

6. Edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu: el compost per més d'un habitatge, sense perjudici que pugui contenir, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. Amb caràcter assimilat s'entén inclòs en aquesta tipologia l'edifici destinat

a ser ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir un nucli familiar, comparteixin serveis i se sotmetin a un règim comú, com ara hotels o residències.

Article 3. Fins comuns de les polítiques públiques per a un medi urbà més sostenible, eficient i competitiu.

Els poders públics han de formular i desenvolupar en el medi urbà les polítiques de la seva competència respectiva d'acord amb els principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, per:

a) Possibilitar l'ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual en un context urbà segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment, proveït de l'equipament, els serveis, els materials i productes que eliminin o, en tot cas, minimitzin, per aplicació de la millor tecnologia disponible al mercat a un preu raonable, les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle, el consum d'aigua, energia i la producció de residus, i en millorin la gestió.

b) Afavorir i fomentar la dinamització econòmica i social i l'adaptació, la rehabilitació i l'ocupació dels habitatges buits o en desús.

c) Millorar la qualitat i la funcionalitat de les dotacions, infraestructures i espais públics al servei de tots els ciutadans i fomentar uns serveis generals més eficients econòmicament i ambientalment.

d) Afavorir, amb les infraestructures, dotacions, equipaments i serveis que siguin necessaris, la localització d'activitats econòmiques generadores d'ocupació estable, especialment les que facilitin l'exercici de la recerca científica i de noves tecnologies, i millorin els teixits productius per mitjà d'una gestió intel·ligent.

e) Garantir l'accés universal dels ciutadans a les infraestructures, dotacions, equipaments i serveis, així com la seva mobilitat.

f) Integrar en el teixit urbà tots els usos que siguin compatibles amb la funció residencial, per contribuir a l'equilibri de les ciutats i dels nuclis residencials, i afavorir la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social.

g) Fomentar la protecció de l'atmosfera i l'ús de materials, productes i tecnologies netes que redueixin les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle del sector de la construcció, així com de materials reutilitzats i reciclats que contribueixin a millorar l'eficiència en l'ús dels recursos.

h) Prioritzar les energies renovables enfront de la utilització de fonts d'energia fòssil i combatre la pobresa energètica amb mesures a favor de l'eficiència i l'estalvi energètic.

i) Valorar, si s'escau, la perspectiva turística i permetre i millorar l'ús turístic responsable.

j) Afavorir la posada en valor del patrimoni urbanitzat i edificat amb valor històric o cultural.

k) Contribuir a un ús racional de l'aigua, fomentant una cultura d'eficiència en l'ús dels recursos hídrics, basada en l'estalvi i en la reutilització.

TÍTOL I

L'informe d'avaluació dels edificis

Article 4. L'informe d'avaluació dels edificis.

1. Els propietaris d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu poden ser requerits per l'Administració competent, de conformitat amb el que disposa la disposició transitòria primera, perquè acreditin la situació en què estan aquells, almenys en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i amb el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, així com sobre el seu grau d'eficiència energètica.

2. L'informe d'avaluació que determini els aspectes que assenyalen l'apartat anterior ha d'identificar el bé immoble, amb expressió de la seva referència cadastral, i ha de contenir, de manera detallada:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, i establir si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per satisfer-les.
- c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que estableix per a aquesta la normativa vigent.

Quan, de conformitat amb la normativa autonòmica o municipal, hi hagi un informe d'inspecció tècnica que ja permeti avaluar els aspectes que assenyalen les lletres a) i b) anteriors, es pot complementar amb la certificació esmentada a la lletra c), i té els mateixos efectes que l'informe que regula aquesta Llei. Així mateix, quan contingui tots els elements requerits de conformitat amb aquella normativa, pot tenir els efectes derivats d'aquesta, tant pel que fa a la possible exigència de la rectificació de les deficiències observades com pel que fa a la possible realització d'aquestes en substitució i a càrrec dels obligats, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que siguin procedents, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística aplicable.

3. L'informe d'avaluació fet per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que es refereixen a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estén la seva eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents.

4. L'informe d'avaluació té una periodicitat mínima de deu anys, i les comunitats autònomes i els ajuntaments poden establir una periodicitat menor.

5. L'incompliment del deure de formalitzar dins del termini i en la forma escaients l'informe d'avaluació que regulen aquest article i la disposició transitòria primera té la consideració d'infracció urbanística, amb el caràcter i les conseqüències que atribueixi la normativa urbanística aplicable a l'incompliment del deure de dotar-se de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis o equivalent en el termini establert expressament.

6. Els propietaris d'immobles obligats a la realització de l'informe que regula aquest article n'han de remetre una còpia a l'organisme que determini la comunitat autònoma, amb la finalitat que aquesta informació formi part d'un registre integrat únic. La mateixa regla és aplicable en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents, en els casos en què l'informe d'avaluació integri el corresponent a la inspecció tècnica, en els termes que preveu l'últim paràgraf de l'apartat 2, i sempre que d'aquest últim se'n derivi la necessitat de solucionar les deficiències observades a l'immoble.

Article 5. *Coordinació administrativa.*

Per assegurar els principis d'informació, coordinació i eficàcia en l'actuació de les administracions públiques, i facilitar el coneixement ciutadà en relació amb la sostenibilitat i qualitat del medi urbà i el parc edificat, els informes d'avaluació dels edificis han de servir per nodrir els censos de construccions, edificis, habitatges i locals que requereixin rehabilitació, a què es refereix la disposició addicional primera.

Article 6. *Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis.*

1. L'informe de l'avaluació dels edificis pot ser subscrit tant pels tècnics facultatius competents com, si s'escau, per les entitats d'inspecció registrades que hi pugui haver a les comunitats autònomes, sempre que comptin amb els tècnics esmentats. A aquests efectes es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei

38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o hagi acreditat la qualificació necessària per a la realització de l'informe, segons el que estableix la disposició final divuitena.

Aquests tècnics, quan ho considerin necessari, poden recollir, en relació amb els aspectes relatius a l'accessibilitat universal, el criteri expert de les entitats i associacions de persones amb discapacitat que comptin amb una trajectòria acreditada en l'àmbit territorial de què es tracti i tinguin entre els seus fins socials la promoció d'aquesta accessibilitat.

2. Quan es tracti d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades a l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, poden subscriure els informes d'avaluació, si s'escau, els responsables dels serveis tècnics corresponents que, per la seva capacitat professional, puguin assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

3. Les deficiències que s'observin en relació amb l'avaluació del que disposa l'article 4.2 s'han de justificar a l'informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que el subscriu.

TÍTOL II

Les actuacions sobre el medi urbà

CAPÍTOL I

Actuacions i subjectes obligats

Article 7. *Objecte de les actuacions.*

1. De conformitat amb el que disposa aquesta Llei, en la legislació estatal sobre sòl i edificació, i en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, les actuacions sobre el medi urbà es defineixen com les que tenen per objecte fer obres de rehabilitació de l'edificació, quan hi ha situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i de regeneració i renovació urbanes, quan afectin tant edificis com teixits urbans i poden arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis demolits prèviament.

2. Les actuacions de regeneració i renovació urbanes tenen, a més, caràcter integrat quan articulin mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària.

Article 8. *Subjectes obligats.*

La realització de les obres compreses en les actuacions a què es refereix l'article anterior correspon, a més dels subjectes als quals la legislació d'ordenació territorial i urbanística atribueixi aquesta obligació, als següents:

a) Els propietaris i els titulars de drets d'ús atorgats per aquests, en la proporció acordada en el corresponent contracte o negoci jurídic que legítimi l'ocupació. En absència d'aquest, o quan el contracte no contingui cap clàusula relativa a la proporció esmentada, correspon a aquests o a aquells, en funció de si les obres tenen o no el caràcter de reparacions menors motivades per l'ús diari de l'habitatge, les seves instal·lacions i serveis. La determinació s'ha de fer d'acord amb la normativa reguladora de la relació contractual i, si s'escau, amb les proporcions que figurin en el Registre de la Propietat, relatives al bé i als seus elements annexos d'ús privatiu.

b) Les comunitats de propietaris i, si s'escau, les agrupacions de comunitats de propietaris, així com les cooperatives d'habitatges, respecte als elements comuns de la construcció, l'edifici o complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjudici del deure dels propietaris de les finques o elements separats

d'ús privatiu de contribuir, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa, a les despeses en què incorrin aquestes últimes.

c) Les administracions públiques, quan afectin elements propis de la urbanització i no hi hagi el deure legal per als propietaris d'assumir-ne el cost, o quan aquestes financin part de l'operació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a càrrec dels obligats.

CAPÍTOL II

Ordenació i gestió

Article 9. *La iniciativa en l'ordenació de les actuacions.*

1. La iniciativa per proposar l'ordenació de les actuacions de rehabilitació de l'edificació i les de regeneració i renovació urbanes pot partir de les administracions públiques, les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenen i els propietaris. En concret, estan legitimats per a això les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a aquest efecte, els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, els titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualsevol dels subjectes anteriors.

2. Les administracions públiques han d'adoptar mesures que assegurin la realització de les obres de conservació, i l'execució d'actuacions de rehabilitació de l'edificació, de regeneració i renovació urbanes que siguin necessàries i, si s'escau, han de formular i executar els instruments que les estableixin, quan hi hagi situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions; obsolescència o vulnerabilitat de barris, d'àmbits, o de conjunts urbans homogenis; o situacions greus de pobresa energètica. Són prioritàries, en aquests casos, les mesures que siguin procedents per eliminar situacions d'infrahabitatge, per garantir la seguretat, salubritat, habitabilitat i accessibilitat universal i un ús racional de l'energia, així com les que, amb aquests objectius, parteixin bé de la iniciativa dels mateixos particulars inclosos en l'àmbit, bé d'una àmplia participació d'aquests en aquesta.

Article 10. *Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions.*

1. Les actuacions de rehabilitació de l'edificació i les de regeneració i renovació urbanes que impliquin la necessitat d'alterar l'ordenació urbanística vigent han d'observar els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable per dur a terme la modificació corresponent. No obstant això, aquesta legislació pot preveure que determinats programes o altres instruments d'ordenació s'aprovin de manera simultània a aquella modificació, o independentment d'aquesta, pels procediments d'aprovació de les normes reglamentàries, amb els mateixos efectes que tindrien els mateixos plans d'ordenació urbanística. En qualsevol cas, han d'incorporar l'informe o la memòria de sostenibilitat econòmica que regula l'article següent.

Les actuacions que no requereixin l'alteració de l'ordenació urbanística vigent necessiten la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta, que pot ser continu o discontínu, o la identificació de l'actuació aïllada que correspongui, a proposta dels subjectes que esmenta l'article anterior, i a elecció de l'Ajuntament.

2. L'acord administratiu mitjançant el qual es delimitin els àmbits d'actuació conjunta o s'autoritzi les actuacions que s'hagin d'executar de manera aïllada ha de garantir, en tot cas, la realització de les notificacions requerides per la legislació aplicable i el tràmit d'informació al públic quan aquest sigui preceptiu, i han de contenir, a més i com a mínim, els aspectes següents:

a) Avanç de l'equidistribució que sigui necessària, entenent per aquesta la distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució de l'actuació

corresponent i dels beneficis imputables a aquesta, incloent-hi les ajudes públiques i tots els que permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

L'equidistribució ha de prendre com a base les quotes de participació que corresponguin a cada un dels propietaris a la comunitat de propietaris o a l'agrupació de comunitats de propietaris, a les cooperatives d'habitatges que es puguin constituir a aquest efecte, així com la participació que, si s'escau, correspongui, de conformitat amb l'acord a què s'hagi arribat, a les empreses, entitats o societats que hagin d'intervenir en l'operació, per retribuir la seva actuació.

b) El pla de real·lotjament temporal i definitiu, i de retorn a què doni lloc, si s'escau.

3. És possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replans, sobrecobertes, volades i porxos, tant si s'ubiquen a terra, com en el subsòl o en el vol, quan no sigui viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució per garantir l'accessibilitat universal i sempre que assegurí la funcionalitat dels espais lliures, dotacions públiques i altres elements del domini públic. A aquests efectes, els instruments d'ordenació urbanística han de garantir l'aplicació d'aquesta regla, bé permetent que aquelles superfícies no computin a efectes del volum edificable, ni de distàncies mínimes a llindes, altres edificacions o a la via pública o alineacions, bé aplicant qualsevol altra tècnica que, de conformitat amb la legislació aplicable, aconseguixi la mateixa finalitat.

4. El que disposa l'apartat anterior també és aplicable als espais que requereixin la realització d'obres que aconseguixin reduir almenys en un 30 per cent la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i que consisteixen en:

a) La instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici, o el tancament o envidrament de les terrasses ja ensostrades.

b) La instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les façanes o cobertes.

c) La realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables a les façanes o cobertes quan aconseguixin reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici, almenys, en un 30 per cent.

d) La realització d'obres en zones comunes o habitatges que aconseguixin reduir, almenys en un 30 per cent, el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici.

5. Quan les actuacions que esmenten els apartats anteriors afectin immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre règim de protecció, s'han de buscar solucions innovadores que permetin fer les adaptacions que siguin necessàries per millorar l'eficiència energètica i garantir l'accessibilitat, sense perjudici de la preservació necessària dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, han de rebre l'informe favorable, o ser autoritzades, si s'escau, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.

Article 11. *Memòria de viabilitat econòmica.*

L'ordenació i execució de les actuacions que esmenta l'article anterior requereix la realització, amb caràcter previ, d'una memòria que n'asseguri la viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues que se'n deriven per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació i ha de contenir, almenys, els elements següents:

a) Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, si s'escau, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies de l'edificació i xarxes públiques que seria necessari modificar. La memòria ha d'analitzar, en concret, les modificacions sobre increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, vol i subsòl de manera diferenciada, per aconseguir un acostament més gran a

l'equilibri econòmic, a la rendibilitat de l'operació i a la no-superació dels límits del deure legal de conservació.

b) Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import de la inversió, incloent-hi tant les ajudes públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de pagar les xarxes públiques.

c) L'anàlisi de la inversió que pugui atreure l'actuació i la justificació que aquesta és capaç de generar ingressos suficients per finançar la major part del cost de la transformació física proposada, garantint el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat en qualsevol cas dins dels límits del deure legal de conservació.

L'anàlisi que esmenta el paràgraf anterior ha de fer constar, si s'escau, la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua, o de telecomunicacions, quan assumeixin el compromís d'integrar-se en la gestió, mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competeixi, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

d) L'horitzó temporal que, si s'escau, sigui necessari per garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

e) L'avaluació de la capacitat pública necessària per assegurar el finançament i el manteniment de les xarxes públiques que hagin de ser finançades per l'Administració, així com el seu impacte en les hisendes públiques corresponents.

Article 12. *Efectes de la delimitació dels àmbits de gestió i execució de les actuacions.*

1. La delimitació espacial de l'àmbit d'actuació de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes, sigui conjunta o aïllada, un cop ferma en via administrativa, provoca els efectes següents:

a) Comporta la declaració de la utilitat pública o, si s'escau, l'interès social, als efectes de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçoses dels béns i drets necessaris per a la seva execució, i la seva subjecció als drets de tempteig i retracte a favor de l'Administració actuant, a més dels altres que es derivin expressament del que disposa la legislació aplicable.

b) Legítima l'ocupació de les superfícies d'espais lliures o de domini públic de titularitat municipal que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements per garantir l'accessibilitat universal, i l'aprovació definitiva és causa suficient perquè s'estableixi una cessió d'ús del vol pel temps en què es mantingui l'edificació o, si s'escau, la seva requalificació i desafectació, amb alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent, sempre que qualsevol altra solució sigui inviable tècnicament o econòmicament i quedi garantida la funcionalitat del domini públic corresponent.

Quan, amb les finalitats i amb els requisits que preveu el paràgraf anterior, sigui necessari ocupar béns de domini públic pertanyents a altres administracions, els ajuntaments poden sol·licitar al seu titular la cessió d'ús o desafectació d'aquests, la qual ha de procedir, si s'escau, de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora del bé corresponent.

c) Marca l'inici de les actuacions a realitzar, de conformitat amb la forma de gestió per la qual hagi optat l'Administració actuant.

2. La conformitat o autorització administratives corresponents a qualssevol de les actuacions que esmenta l'apartat 1 determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatis de règims de propietat horitzontal o de complex immobiliari privat, sigui quin sigui el seu propietari, al compliment del deure de pagar les obres. L'afecció real s'ha de fer constar mitjançant una nota

marginal en el Registre de la Propietat, amb constància expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

Article 13. *Les formes d'execució.*

1. Les administracions públiques poden utilitzar, per dur a terme l'activitat d'execució de les actuacions de rehabilitació de l'edificació i les de regeneració i renovació urbanes, totes les modalitats de gestió directa i indirecta admeses per la legislació de règim jurídic, de contractació de les administracions públiques, de règim local i d'ordenació territorial i urbanística.

2. En funció de la forma de gestió que s'adopti, les següents regles procedimentals comunes són aplicables en tot cas:

a) en l'expropiació, no és necessari el consentiment del propietari per pagar el corresponent preu just expropiatori en espècie, quan aquest s'efectuï dins del mateix àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a l'acabament de les obres corresponents. Així mateix, l'alliberament de l'expropiació no té caràcter excepcional, i pot ser acordat discrecionalment per l'Administració actuant, quan s'aportin garanties suficients, per part del propietari alliberat, en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponguin.

b) en l'execució subsidiària a càrrec de l'Administració pública, aquesta substitueix el titular o titulars de l'immoble o immobles, i assumeix la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquells.

3. Tant en els supòsits que preveu l'apartat anterior com en tots els altres que derivin d'una actuació d'iniciativa pública, l'Administració ha de resoldre si executa les obres directament o si procedeix a la seva adjudicació per mitjà de la convocatòria d'un concurs públic, i en aquest cas, les bases determinen els criteris aplicables per a la seva adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat que s'ha d'atribuir als propietaris de l'immoble objecte de la substitució forçosa, en règim de propietat horitzontal. En els concursos esmentats poden presentar ofertes qualssevol persones físiques o jurídiques, interessades a assumir la gestió de l'actuació, incloent-hi els propietaris que formin part de l'àmbit corresponent. A aquests efectes, aquests han de constituir prèviament una associació administrativa que s'ha de regir pel que disposa la legislació d'ordenació territorial i urbanística, en relació amb les entitats urbanístiques de conservació. L'adjudicació del concurs ha de tenir en compte, amb caràcter preferent, les alternatives o ofertes que proposin termes adequadament avantatjosos per als propietaris afectats, excepte en el cas d'incompliment de la funció social de la propietat o dels terminis establerts per a la seva execució, tal com regula l'article 9.2 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i establir incentius, atraure inversió i oferir garanties o possibilitats de col·laboració amb aquests; i les que produeixin un benefici més gran per a la col·lectivitat en el seu conjunt i proposin obres d'eliminació de les situacions d'infrahabitatge, de compliment del deure legal de conservació, de garantia de l'accessibilitat universal, o de millora de l'eficiència energètica.

Així mateix, es poden subscriure convenis de col·laboració entre les administracions públiques i les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenen, que tinguin com a objecte, entre d'altres, concedir l'execució a un consorci creat prèviament, o a una societat de capital mixt de durada limitada, o per temps indefinit, en què les administracions públiques han de tenir la participació majoritària i han d'exercir, en tot cas, el control efectiu, o la posició decisiva en el seu funcionament.

Article 14. *Els drets de real·lotjament i de retorn.*

1. En l'execució de les actuacions que preveu aquesta Llei que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que en constitueixen la residència

habitual, han de garantir el dret d'aquells al real·lotjament en els termes que estableixen la Llei de sòl i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

a) L'Administració expropiant o, si s'escau, el beneficiari de l'expropiació, quan s'actui per expropiació. A aquests efectes, han de posar a disposició d'aquells habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins dels límits establerts per la legislació protectora. El lliurament de l'habitatge de reemplaçament, en el règim en què s'estigui ocupant l'expropiat, ha d'equivaldre a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que l'expropiat opti per percebre'l en metàl·lic, i en aquest cas no té dret de real·lotjament.

b) El promotor de l'actuació, quan s'actui mitjançant àmbits de gestió conjunta, mitjançant procediments no expropiatoris. En aquests casos, el promotor ha de garantir el real·lotjament en les condicions que estableixi la legislació aplicable.

2. Quan s'actui de manera aïllada i no correspongui aplicar l'expropiació, els arrendataris que, a conseqüència de les obres de rehabilitació o demolició no puguin fer ús dels habitatges arrendats, tenen el dret a un allotjament provisional, així com a retornar quan sigui possible, i els dos drets són exercitables enfront del propietari de la nova edificació, i pel temps que resti fins a la finalització del contracte.

Per fer efectiu el dret de retorn, el propietari de la finca ha de proporcionar un nou habitatge, la superfície del qual no sigui inferior al cinquanta per cent de l'anterior i sempre que tingui, almenys, noranta metres quadrats, o no inferior a la que tenia, si no arribava a la superfície esmentada, de característiques anàlogues a aquella i que estigui ubicada en el mateix solar o a l'entorn de l'edifici demolit o rehabilitat.

3. El dret de real·lotjament és personal i intransferible, excepte en el cas dels hereus forçosos o del cònjuge supervivent, sempre que acreditin que comparteixen amb el titular en termes de residència habitual l'habitatge objecte del real·lotjament.

4. Qualsevol procediment de real·lotjament ha de respectar, almenys, les següents normes procedimentals comunes:

a) L'Administració actuant ha d'identificar els ocupants legals a què fa referència l'apartat 1, mitjançant qualsevol mitjà admès en dret, els ha de notificar la inclusió de l'immoble en l'actuació corresponent, i els ha d'atorgar un tràmit d'audiència que, en cas que també hi hagi un termini d'informació pública, ha de coincidir amb aquest.

b) Durant el tràmit d'audiència o informació al públic, els interessats, a més d'acreditar que compleixen els requisits legals necessaris per ser titulars del dret de real·lotjament, poden sol·licitar el reconeixement d'aquest dret o renunciar al seu exercici. L'absència de contestació no impedeix l'Administració continuar el procediment.

c) Una vegada finalitzat el tràmit que preveu la lletra anterior, l'Administració ha d'aprovar el llistat definitiu de les persones que tenen dret a real·lotjament, si no ho ha fet abans, i ho ha de notificar als afectats.

d) No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, es pot reconèixer el dret de real·lotjament d'altres persones que, amb posterioritat al moment corresponent, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir aquest dret.

5. Per fer efectiu el dret de real·lotjament és necessari oferir un habitatge per cada un dels habitatges afectats per l'actuació, bé en el mateix àmbit d'actuació, o, si no és possible, el més proper a aquest. Quan no sigui materialment possible oferir l'habitatge esmentat, els titulars del dret de real·lotjament tenen dret al seu equivalent econòmic.

L'habitatge de substitució ha de tenir una superfície adequada a les necessitats del titular del dret de real·lotjament i, en cas que aquest sigui una persona amb discapacitat, ha de ser un habitatge accessible o concorde amb les necessitats derivades de la discapacitat.

El dret de real·lotjament en tot cas ha de respectar els límits establerts per la legislació sobre habitatge protegit que sigui aplicable.

6. El reconeixement del dret de real·lotjament és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, quan s'extingeixin drets preexistents, llevat del que disposa la lletra a) de l'apartat 1.

CAPÍTOL III

Fórmules de cooperació i coordinació per participar en l'execució

Article 15. *Facultats dels subjectes legitimats.*

1. Poden participar en l'execució de les actuacions de rehabilitació de l'edificació i en les de regeneració i renovació urbanes, a més de les administracions públiques competents, les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenen i les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatges i les associacions administratives constituïdes a aquest efecte, els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes i els titulars de drets reals o d'aprofitament, així com les empreses, entitats o societats que intervinguin per qualsevol títol en aquestes operacions i les associacions administratives que aquests constitueixin d'acord amb el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, si no n'hi ha, l'article següent.

2. La participació en l'execució de les actuacions que preveu aquesta Llei s'ha de produir, sempre que sigui possible, en un règim d'equidistribució de càrregues i beneficis.

3. Als efectes de la seva participació en les actuacions que regula aquesta Llei, els subjectes que esmenta l'apartat 1, d'acord amb la seva pròpia naturalesa, poden:

a) Actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure de conservació, així com amb la participació en l'execució d'actuacions de rehabilitació i en les de regeneració i renovació urbanes que corresponguin. A aquest efecte poden elaborar, per iniciativa pròpia o per encàrrec del responsable de la gestió de l'actuació de què es tracti, els corresponents plans o projectes de gestió corresponents a l'actuació.

b) Constituir-se en associacions administratives per participar en els concursos públics que l'Administració convoqui als efectes d'adjudicar l'execució de les obres corresponents, com a fiduciàries amb ple poder dispositiu sobre els elements comuns del corresponent edifici o complex immobiliari i les finques pertanyents als propietaris membres d'aquelles, sense més limitacions que les que estableixen els seus estatuts corresponents.

c) Assumir, per si mateixos o en associació amb altres subjectes, públics o privats, intervinents, la gestió de les obres.

d) Constituir un fons de conservació i de rehabilitació, que s'ha de nodrir amb aportacions específiques dels propietaris amb aquesta finalitat i amb el qual es poden cobrir impagats de les quotes de contribució a les obres corresponents.

e) Ser beneficiaris directes de qualssevol mesures de foment establertes pels poders públics, així com perceptores i gestores de les ajudes atorgades als propietaris de finques.

f) Atorgar escriptures públiques de modificació del règim de propietat horitzontal, tant pel que fa als elements comuns com a les finques d'ús privat, a fi d'acomodar aquest règim als resultats de les obres de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes en la gestió de les quals participin o que portin a terme directament.

g) Ser beneficiaris de l'expropiació de les parts de pisos o locals d'edificis, destinats predominantment a ús d'habitatge i constituïts en règim de propietat horitzontal, que siguin indispensables per instal·lar els serveis comuns que hagi previst l'Administració en plans, delimitació d'àmbits i ordres d'execució, perquè és inviable, tècnicament o econòmicament, qualsevol altra solució i sempre que quedi garantit el respecte de la superfície mínima i els estàndards exigits per a locals, habitatges i espais comuns dels edificis.

h) Sol·licitar crèdits amb l'objectiu d'obtenir finançament per a les obres de conservació i les actuacions que regula aquesta Llei.

Article 16. *Associacions administratives.*

1. Les associacions administratives a què es refereix l'article 15 tenen personalitat jurídica pròpia i naturalesa administrativa, i es regeixen pels seus estatuts i pel que disposa aquest article, amb independència de les altres regles procedimentals específiques que provinguin de la legislació d'ordenació territorial i urbanística. Depenen de l'Administració urbanística actuant, a la qual competeix l'aprovació dels seus estatuts, moment a partir del qual adquireixen la personalitat jurídica.

2. Els acords d'aquestes associacions s'han d'adoptar per majoria simple de quotes de participació, llevat que en els estatuts o en altres normes s'estableixi un quòrum especial per a determinats supòsits. Aquests acords es poden impugnar en alçada davant l'Administració urbanística actuant.

3. La dissolució de les associacions que esmenta aquest article es produeix pel compliment de les finalitats per a les quals es van crear i requereix, en tot cas, l'acord de l'Administració urbanística actuant. No obstant això, no és procedent l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que quedin pendents.

Article 17. *Convenis per al finançament de les actuacions.*

1. Les administracions públiques actuants, els agents responsables de la gestió i execució d'actuacions de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes, així com els altres subjectes que esmenta l'article 15.1, poden subscriure entre si, als efectes de facilitar-ne la gestió i l'execució, entre d'altres, els contractes següents:

a) Contracte de cessió, amb facultat d'arrendament o atorgament de dret d'explotació a tercers, de finques urbanes o d'elements d'aquestes per un temps determinat a canvi del pagament ajornat de la part del cost que correspongui abonar als propietaris de les finques.

b) Contracte de permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per determinada edificació futura.

c) Contracte d'arrendament o cessió d'ús de local, habitatge o qualsevol altre element d'un edifici per termini determinat a canvi de pagament per l'arrendatari o cessionari del pagament de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, despeses de conservació i obres de rehabilitació i regeneració i renovació urbanes.

d) Conveni d'explotació conjunta de l'immoble o de parts d'aquest.

2. En el cas de les cooperatives d'habitatges, els contractes a què fan referència les lletres a) i c) de l'apartat anterior només afecten els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat, tal com estableix la legislació específica.

Article 18. *Cooperació interadministrativa.*

1. Es poden beneficiar de la col·laboració i la cooperació econòmica de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes previstes legalment i tenint prioritat en les ajudes estatals vigents, les actuacions amb cobertura en els corresponents plans estatals que tinguin per objecte:

a) La conservació, la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes tal com es defineixen en aquesta Llei i es conceben en els plans estatals corresponents.

b) L'elaboració i aprovació dels instruments necessaris per a l'ordenació i la gestió de les actuacions que regula aquesta Llei i, en especial, dels que tinguin per finalitat

actuar sobre àmbits urbans degradats, desafavorits i vulnerables o que pateixin problemes de naturalesa anàloga que combinin variables econòmiques, ambientals i socials.

c) Les altres actuacions que, amb independència del que disposa la lletra anterior, tinguin com a objecte actuar en àmbits de gestió aïllada o conjunta, amb la finalitat d'eliminar l'infrahabitatge, garantir l'accessibilitat universal o millorar l'eficiència energètica dels edificis.

2. Les administracions públiques han de fomentar de manera conjunta l'activitat econòmica, la sostenibilitat ambiental i la cohesió social i territorial. A aquests efectes, poden subscriure els convenis interadministratius d'assignació de fons que corresponguin.

Article 19. *Organització de la cooperació.*

1. Les administracions públiques que cooperin en la gestió de les actuacions que regula aquesta Llei poden acordar mitjançant conveni, en el qual poden participar les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, així com, si s'escau, les associacions administratives d'unes i altres i els restants subjectes que esmenta l'article 15, els aspectes següents:

a) L'organització de la gestió de l'execució, que pot revestir la forma de consorci o de societat mercantil de capital mixt, fins i tot amb participació privada minoritària.

b) El procediment i la competència per determinar el gestor directament responsable de l'execució quan no l'assumeixi directament una de les administracions actuants o el consorci o la societat constituïts a aquest efecte.

c) Els termes i les condicions concretes, incloses les ajudes i incentius públics, de l'ordenació i l'execució de l'actuació de què es tracti, els quals, al seu torn, es poden concretar mitjançant acords entre el gestor responsable de l'actuació i qualssevol dels subjectes que esmenta l'article 15.

2. Tots els convenis a què es refereix l'apartat anterior tenen caràcter juridicoadministratiu, i correspon a la jurisdicció contenciosa administrativa el coneixement de qualssevol qüestions relacionades amb aquests.

Disposició addicional primera. *Informació al servei de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible.*

Per assegurar l'obtenció, l'actualització permanent i l'explotació de la informació necessària per al desenvolupament de les polítiques i les accions a què es refereixen els articles 3, 4 i 5 d'aquesta Llei, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes i les administracions locals, ha de definir i promoure l'aplicació dels criteris i principis bàsics que possibilitin, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i l'actualització permanent d'un sistema informatiu general i integrat, comprensiu, almenys, dels instruments següents:

a) Censos de construccions, edificis, habitatges i locals desocupats i dels que requereixen una millora o rehabilitació.

b) Mapes d'àmbits urbans deteriorats, obsolets, desafavorits o en dificultats, que requereixen una regeneració i renovació urbanes, o actuacions de rehabilitació de l'edificació.

c) El sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, que preveu la disposició addicional primera del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, a través del qual els ciutadans tenen dret a obtenir per mitjans electrònics tota la informació urbanística provinent de les diferents administracions, respecte a l'ordenació del territori portada a terme per aquestes.

Disposició addicional segona. *Cadastre immobiliari.*

El que disposa aquesta Llei s'entén sense perjudici del que preveu el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular pel que fa a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació que preveu la normativa cadastral.

Disposició addicional tercera. *Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria de certificació d'eficiència energètica dels edificis les accions o omissions tipificades i sancionades en aquesta disposició i en la disposició addicional següent, sense perjudici d'altres responsabilitats civils, penals o d'un altre ordre que puguin concórrer.

2. Les infraccions en matèria de certificació energètica dels edificis es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Constitueixen infraccions molt greus en l'àmbit de la certificació energètica dels edificis:

a) Falsejar la informació en l'expedició o el registre de certificats d'eficiència energètica.

b) Actuar com a tècnic certificador sense reunir els requisits exigits legalment per ser-ho.

c) Actuar com a agent independent autoritzat per al control de la certificació de l'eficiència energètica dels edificis sense comptar amb l'habilitació deguda atorgada per l'òrgan competent.

d) Publicitar en la venda o el lloguer d'edificis o part d'edificis una qualificació d'eficiència energètica que no tingui al darrere un certificat en vigor degudament registrat.

e) Igualment, són infraccions molt greus les infraccions greus que preveu l'apartat 4, quan durant els tres anys anteriors a la seva comissió se li hagi imposat a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.

4. Constitueixen infraccions greus:

a) Incomplir les condicions que estableix la metodologia de càlcul del procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

b) Incomplir l'obligació de presentar el certificat d'eficiència energètica davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'on s'ubiqui l'edifici, per al seu registre.

c) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de projecte en el projecte d'execució de l'edifici.

d) Exhibir una etiqueta que no es correspongui amb el certificat d'eficiència energètica vàlidament emès, registrat i en vigor.

e) Vendre o llogar un immoble sense que el venedor o arrendador lliuri el certificat d'eficiència energètica, vàlid, registrat i en vigor, al comprador o arrendatari.

f) Igualment, són infraccions greus les infraccions lleus que preveu l'apartat 5, quan durant l'any anterior a la seva comissió se li hagi imposat a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.

5. Constitueixen infraccions lleus:

a) Publicitar la venda o el lloguer d'edificis o unitats d'edificis que hagin de disposar d'un certificat d'eficiència energètica sense fer esment a la seva qualificació d'eficiència energètica.

b) No exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en els supòsits en què sigui obligatori.

- c) L'expedició de certificats d'eficiència energètica que no incloguin la informació mínima exigida.
- d) Incomplir les obligacions de renovació o actualització de certificats d'eficiència energètica.
- e) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat en el Llibre de l'edifici.
- f) L'exhibició d'una etiqueta d'eficiència energètica sense el format i contingut mínim establerts legalment.
- g) Publicitar la qualificació obtinguda en la certificació d'eficiència energètica del projecte, quan ja es disposa del certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat.
- h) Qualsevol accions o omissions que vulnerin el que hi ha establert en matèria de certificació d'eficiència energètica quan no estiguin tipificades com a infraccions greus o molt greus.

6. Són subjectes responsables de les infraccions tipificades en aquesta disposició les persones físiques o jurídiques i les comunitats de béns que les cometin, fins i tot a títol de simple inobservança.

7. La instrucció i resolució dels expedients sancionadors que s'incoïn correspon als òrgans competents de les comunitats autònomes.

Disposició addicional quarta. *Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació.*

1. Les infraccions tipificades en la disposició addicional tercera bis (nova) se sancionen de la manera següent:

- a) Les infraccions lleus, amb una multa de 300 a 600 euros.
- b) Les infraccions greus, amb una multa de 601 a 1.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb una multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstant això, en els casos en què el benefici que l'infractor hagi obtingut per la comissió de la infracció sigui superior a l'import de les sancions que assenjala en cada cas l'apartat precedent, la sanció s'imposa per un import equivalent al del benefici obtingut així.

En la graduació de la sanció s'ha de tenir en compte el dany produït, l'enriquiment obtingut injustament i la concurrència d'intencionalitat o reiteració.

Disposició transitòria primera. *Calendari per a l'elaboració de l'informe d'avaluació dels edificis.*

1. Amb l'objectiu de garantir la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com per orientar i dirigir les polítiques públiques que persegueixin aquests fins, i sense perjudici que les comunitats autònomes aprovin una regulació més exigent i del que disposin les ordenances municipals, l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació que regula l'article 4 s'ha de fer efectiva, com a mínim, en relació amb els edificis següents i en els terminis que s'estableixen a continuació:

a) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu amb una antiguitat superior a 50 anys, en el termini màxim de cinc anys, a comptar de la data en què assoleixin l'antiguitat esmentada, llevat que ja comptin amb una inspecció tècnica vigent, feta de conformitat amb la seva normativa aplicable i amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei. En aquest últim cas, s'ha d'exigir l'informe d'avaluació quan correspongui la seva primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que aquesta no superi el termini de deu anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Si és així, l'informe d'avaluació de l'edifici s'ha d'emplenar amb els aspectes que estiguin absents de la inspecció tècnica duta a terme.

b) Els edificis els titulars dels quals es pretenguin acollir a ajudes públiques amb l'objectiu d'emprendre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

c) La resta dels edificis, quan així ho determini la normativa autonòmica o municipal, que pot establir especialitats d'aplicació de l'informe esmentat, en funció de la seva ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

2. Amb l'objectiu d'evitar duplicitats entre l'informe i la inspecció tècnica d'edificis o l'instrument de naturalesa anàloga que hi pugui haver als municipis o comunitats autònomes, l'informe resultant d'aquella s'ha d'integrar com a part de l'informe que regula aquesta Llei, i en tot cas aquest últim es considera produït quan el que ja s'ha dut a terme hagi tingut en compte exigències derivades de la normativa autonòmica o local iguals o més exigents que les que estableix aquesta Llei.

Disposició transitòria segona. *Regla temporal d'aplicació excepcional de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit.*

Durant un termini màxim de quatre anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, les comunitats autònomes poden deixar en suspens l'aplicació del que disposa l'article 10.1 b) del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i determinar el període de suspensió i els instruments d'ordenació que aquest afecti, sempre que es compleixin, com a mínim, els requisits següents:

a) Que els instruments esmentats justifiquin l'existència d'un percentatge d'habitatge protegit ja construït i sense vendre al municipi superior al 15 per cent dels habitatges protegits previstos o resultants del planejament vigent i una desproporció evident entre la reserva exigible legalment i la demanda real amb possibilitat d'accedir als habitatges esmentats.

b) Que els instruments d'ordenació esmentats no hagin estat aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei o que, en el cas d'haver estat aprovats, no comptin encara amb l'aprovació definitiva del projecte o projectes d'equidistribució necessaris.

Disposició derogatòria única.

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin a aquesta Llei i, en particular, les següents:

1a Els articles 8, 11 i 12 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

2a L'apartat 5 de l'article 2 del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.

3a L'article 13, la disposició addicional onzena i les disposicions transitòries segona i cinquena del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

4a L'article 2 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

5a Els articles 107, 108, 109, 110 i 111 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.

6a Els articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25, la disposició addicional tercera, les disposicions transitòries primera i segona i la disposició final segona del Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

Disposició final primera. *Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.*

Es modifiquen els articles 2, 3, 9, 10 i 17 i la disposició addicional de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

U. S'addicionen les lletres d) i e) a l'article 2, que queden redactades de la manera següent:

«d) A les subcomunitats, entenent per tals les que resulten quan, d'acord amb el que disposa el títol constitutiu, diversos propietaris disposen, en règim de comunitat, per al seu ús i gaudi exclusiu, de determinats elements o serveis comuns dotats d'unitat i independència funcional o econòmica.

e) A les entitats urbanístiques de conservació en els casos en què així ho disposin els seus estatuts.»

Dos. L'article 3 queda redactat de la manera següent:

«En el règim de propietat que estableix l'article 396 del Codi civil correspon a cada pis o local:

a) El dret singular i exclusiu de propietat sobre un espai suficientment delimitat i susceptible d'aprofitament independent, amb els elements arquitectònics i instal·lacions de totes classes, aparents o no, que estiguin compresos dins dels seus límits i serveixin exclusivament al propietari, així com el dels annexos que hagin estat assenyalats en el títol expressament, encara que estiguin situats fora de l'espai delimitat.

b) La copropietat, amb els altres propietaris de pisos o locals, dels elements, pertinences i serveis comuns restants.

A cada pis o local s'ha d'atribuir una quota de participació amb relació al total del valor de l'immoble i referida a centèsimes d'aquest. Aquesta quota ha de servir de mòdul per determinar la participació en les càrregues i beneficis per raó de la comunitat. Les millores o menyscapes de cada pis o local no han d'alterar la quota atribuïda, que només es pot variar d'acord amb el que estableixen els articles 10 i 17 d'aquesta Llei.

Cada propietari pot disposar lliurement del seu dret, sense poder separar els elements que l'integren i sense que la transmissió del gaudi afecti les obligacions derivades d'aquest règim de propietat.»

Tres. Les lletres c), e) i f) de l'apartat 1 de l'article 9 i l'apartat 2 del mateix article queden redactats de la manera següent:

«c) Consentir en el seu habitatge o local les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre-hi les servituds imprescindibles requerides per a la realització d'obres, actuacions o la creació de serveis comuns portades a terme o acordades de conformitat amb el que estableix aquesta Llei, amb el dret que la comunitat el rescabali dels danys i perjudicis ocasionats.

[...]

e) Contribuir, d'acord amb la quota de participació que fixi el títol o el que s'hagi establert especialment, a les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització.

Els crèdits a favor de la comunitat derivats de l'obligació de contribuir al sosteniment de les despeses generals corresponents a les quotes imputables a la part vençuda de l'annualitat en curs i els tres anys anteriors tenen la condició de preferents a efectes de l'article 1.923 del Codi civil i precedeixen, per satisfer-los, els que esmenten els números 3r, 4t i 5è del precepte esmentat, sense perjudici de

la preferència establerta a favor dels crèdits salarials en el text refós de la Llei de l'Estatut dels treballadors, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1995, de 24 de març.

L'adquirent d'un habitatge o un local en règim de propietat horitzontal, fins i tot amb títol inscrit en el Registre de la Propietat, respon amb el mateix immoble adquirit de les quantitats degudes a la comunitat de propietaris per al sosteniment de les despeses generals pels anteriors titulars fins al límit dels que siguin imputables a la part vençuda de l'annualitat en la qual tingui lloc l'adquisició i als tres anys naturals anteriors. Els pis o local està afecte legalment al compliment d'aquesta obligació.

En l'instrument públic mitjançant el qual es transmeti, per qualsevol títol, l'habitatge o el local, el transmissor ha de declarar que està al corrent en el pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris o hi han de constar les que deu. El transmissor ha d'aportar en aquest moment el certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, sense la qual no es pot autoritzar l'atorgament del document públic, llevat que l'adquirent l'exoneri expressament d'aquesta obligació. El certificat ha de ser emès en el termini màxim de set dies naturals des de la sol·licitud per qui exerceixi les funcions de secretari, amb el vistiplau del president, els quals han de respondre, en cas de culpa o negligència, de l'exactitud de les dades consignades i dels perjudicis causats per l'endarreriment en l'emissió.

f) Contribuir, d'acord amb la seva quota de participació respectiva, a la dotació del fons de reserva que hi ha d'haver en la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i reparació de la finca i, si s'escau, per a les obres de rehabilitació.

El fons de reserva, la titularitat del qual correspon amb caràcter general a la comunitat, ha d'estar dotat amb una quantitat que en cap cas pot ser inferior al 5 per cent del seu últim pressupost ordinari.

Amb càrrec al fons de reserva la comunitat pot subscriure un contracte d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o bé subscriure un contracte de manteniment permanent de l'immoble i les seves instal·lacions generals.

2. Per a l'aplicació de les regles de l'apartat anterior es consideren despeses generals les que no siguin imputables a un o diversos pisos o locals, sense que la no-utilització d'un servei eximeixi del compliment de les obligacions corresponents, sense perjudici del que estableix l'article 17.4.»

Quatre. L'article 10 queda redactat de la manera següent:

«1. Tenen caràcter obligatori i no requereixen l'acord previ de la junta de propietaris, tant si impliquen una modificació del títol constitutiu o dels estatuts com si no, i siguin imposades per les administracions públiques o sol·licitades a instància dels propietaris, les actuacions següents:

a) Els treballs i les obres que siguin necessàries per al manteniment i compliment adequats del deure de conservació de l'immoble i dels seus serveis i instal·lacions comunes, incloent-hi en tot cas, les necessàries per satisfer els requisits bàsics de seguretat, habitabilitat i accessibilitat universal, així com les condicions d'ornament i qualssevol altres derivades de la imposició, per part de l'Administració, del deure legal de conservació.

b) Les obres i actuacions que siguin necessàries per garantir els ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal i, en tot cas, les requerides a instància dels propietaris en l'habitatge o local dels quals visquin, treballin o prestin serveis voluntaris persones amb discapacitat, o més grans de setanta anys, amb l'objectiu d'assegurar-los un ús adequat a les seves necessitats dels elements comuns, així com la instal·lació de rampes, ascensors o altres dispositius mecànics i electrònics que afavoreixin l'orientació o la seva comunicació amb l'exterior,

sempre que el seu import repercutit anualment, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques, no excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes. No elimina el caràcter obligatori d'aquestes obres el fet que la resta del seu cost, més enllà de les mensualitats esmentades, sigui assumit pels qui les hagin requerit.

c) L'ocupació d'elements comuns de l'edifici o del complex immobiliari privat durant el temps que durin les obres a què es refereixen les lletres anteriors.

d) La construcció de plantes noves i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes, així com la constitució d'un complex immobiliari, tal com preveu l'article 17.4 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que siguin preceptius a conseqüència de la inclusió de l'immoble en un àmbit d'actuació de rehabilitació o de regeneració i renovació urbana.

e) Els actes de divisió material de pisos o locals i els seus annexos per formar-ne altres de més reduïts i independents, l'augment de la seva superfície per agregació d'altres adjacents del mateix edifici, o la seva disminució per segregació d'alguna part, fets per voluntat i a instància dels seus propietaris, quan aquestes actuacions siguin possibles a conseqüència de la inclusió de l'immoble en un àmbit d'actuació de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.

2. Tenint en compte el caràcter de necessàries o obligatòries de les actuacions que esmenten les lletres a) a d) de l'apartat anterior, és procedent el següent:

a) Han de ser pagades pels propietaris de la corresponent comunitat o agrupació de comunitats, i l'acord de la junta s'ha de limitar a la distribució de la derrama pertinent i a la determinació dels termes del seu abonament.

b) Els propietaris que s'oposin a l'execució de les ordres dictades per l'autoritat competent o la demorin injustificadament han de respondre individualment de les sancions que es puguin imposar en via administrativa.

c) Els pisos o locals queden afectes al pagament de les despeses derivades de la realització de les esmentades obres o actuacions en els mateixos termes i condicions que les que estableix l'article 9 per a les despeses generals.

3. Requereixen l'autorització administrativa, en tot cas:

a) La constitució i modificació del complex immobiliari a què es refereix l'article 17.6 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, en els seus mateixos termes.

b) Quan s'hagi sol·licitat així, prèvia aprovació per les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació, la divisió material dels pisos o locals i els seus annexos, per formar-ne altres de més reduïts i independents; l'augment de la seva superfície per agregació d'altres adjacents del mateix edifici o la seva disminució per segregació d'alguna part; la construcció de plantes noves i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici, incloent-hi el tancament de les terrasses i la modificació de l'envolupant per millorar l'eficiència energètica, o de les coses comunes, quan concorrin els requisits a què al·ludeix l'article 17.6 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

En aquests supòsits ha de constar el consentiment dels titulars afectats i correspon a la junta de propietaris, de comú acord amb aquells, i per majoria de tres cinquenes parts del total dels propietaris, la determinació de la indemnització per danys i perjudicis que correspongui. La fixació de les noves quotes de participació, així com la determinació de la naturalesa de les obres que s'hagin de realitzar, en cas de discrepància sobre aquestes, requereix l'adopció de l'acord oportú de la junta de propietaris, per idèntica majoria. Sobre això els interessats

també poden sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic en els termes que estableix la Llei.»

Cinc. L'article 17 queda redactat de la manera següent:

«Els acords de la junta de propietaris s'han de subjectar a les regles següents:

1. La instal·lació de les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicació que regula el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, o l'adaptació dels existents, així com la instal·lació de sistemes comuns o privatis, d'aprofitament d'energies renovables, o bé de les infraestructures necessàries per accedir a nous subministraments energètics col·lectius, pot ser acordada, a petició de qualsevol propietari, per un terç dels integrants de la comunitat que representin, al seu torn, un terç de les quotes de participació.

La comunitat no pot fer repercutir el cost de la instal·lació o l'adaptació d'aquestes infraestructures comunes, ni els que es derivin de la seva conservació i el manteniment posterior, sobre els propietaris que no hagin votat expressament a la junta a favor de l'acord. No obstant això, si posteriorment sol·liciten l'accés als serveis de telecomunicacions o als subministraments energètics, i això requereix aprofitar les noves infraestructures o les adaptacions efectuades a les preexistents, se'ls pot autoritzar sempre que abonin l'import que els hauria correspost, degudament actualitzat, aplicant-li l'interès legal corresponent.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior respecte a les despeses de conservació i manteniment, la nova infraestructura instal·lada té la consideració, als efectes que estableix aquesta Llei, d'element comú.

2. Sense perjudici del que estableix l'article 10.1 b), la realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificultin l'accés o la mobilitat de persones amb discapacitat i, en tot cas, l'establiment dels serveis d'ascensor, fins i tot quan impliquin la modificació del títol constitutiu, o dels estatuts, requereix el vot favorable de la majoria dels propietaris, que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació.

Quan s'adoptin vàlidament acords per a la realització d'obres d'accessibilitat, la comunitat queda obligada al pagament de les despeses, encara que el seu import repercutit anualment excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

3. L'establiment o la supressió dels serveis de porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, suposin o no una modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requereixen el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació.

S'aplica un règim idèntic a l'arrendament d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic a l'immoble i l'establiment o la supressió d'equips o sistemes, no recollits a l'apartat 1, que tinguin per finalitat millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'immoble. En aquest últim cas, els acords adoptats vàlidament d'acord amb aquesta norma obliguen tots els propietaris. No obstant això, si els equips o sistemes tenen un aprofitament privat, per a l'adopció de l'acord n'hi ha prou amb el vot favorable d'un terç dels integrants de la comunitat que representin, al seu torn, un terç de les quotes de participació, i en aquest cas s'aplica el sistema de repercussió de costos que estableix l'apartat esmentat.

4. Cap propietari pot exigir instal·lacions, serveis o millores nous no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, segons la seva naturalesa i característiques.

No obstant això, quan pel vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes

de participació s'adoptin acords vàlidament per dur a terme innovacions, noves instal·lacions, serveis o millores no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, no exigibles i la quota d'instal·lació dels quals excedeixi l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes, el dissident no queda obligat, ni es modifica la seva quota, fins i tot en cas que no se'l pugui privar de la millora o l'avantatge. Si, en qualsevol moment, el dissident vol participar dels avantatges de la innovació, ha d'abonar la seva quota en les despeses de realització i manteniment, degudament actualitzades mitjançant l'aplicació de l'interès legal corresponent.

No es poden dur a terme innovacions que facin inservible alguna part de l'edifici per a l'ús i gaudi d'un propietari, si no consta el seu consentiment exprés.

5. La instal·lació d'un punt de recàrrega de vehicles elèctrics per a ús privat a l'aparcament de l'edifici, sempre que aquest s'ubiqui en una plaça individual de garatge, només requereix la comunicació prèvia a la comunitat. El cost d'aquesta instal·lació i el consum d'electricitat corresponent els ha d'assumir íntegrament l'interessat o interessats directes.

6. Els acords no regulats expressament en aquest article que impliquin l'aprovació o modificació de les regles que contenen el títol constitutiu de la propietat horitzontal o els estatuts de la comunitat requereixen per a la seva validesa la unanimitat del total dels propietaris que, al seu torn, representin el total de les quotes de participació.

7. Per a la validesa dels altres acords n'hi ha prou amb el vot de la majoria del total dels propietaris que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria són vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que aquesta representi, al seu torn, més de la meitat del valor de les quotes dels presents.

Quan la majoria no es pugui assolir pels procediments que estableixen els apartats anteriors, el jutge, a instància de part deduïda el mes següent a la data de la segona junta, i escoltant en compareixença els contradictors prèviament citats, ha de resoldre d'equitat el que escaigui en el termini de vint dies a comptar des de la petició, i pronunciar-se sobre el pagament de costes.

8. Excepte en els supòsits previstos expressament en què no es pugui repercutir el cost dels serveis als propietaris que no hagin votat expressament a la junta a favor de l'acord, o en els casos en què la modificació o reforma es faci per a aprofitament privatiu, s'han de computar com a vots favorables els dels propietaris absents de la junta, degudament citats, els quals una vegada informats de l'acord adoptat pels presents, de conformitat amb el procediment que estableix l'article 9, no manifestin la seva discrepància mitjançant una comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de 30 dies naturals, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció.

9. Els acords adoptats vàlidament d'acord amb el que disposa aquest article obliguen tots els propietaris.

10. En cas de discrepància sobre la naturalesa de les obres a realitzar la junta de propietaris ha de resoldre el que sigui procedent. Els interessats també poden sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic en els termes que estableix la Llei.

11. Les derrames per al pagament de millores fetes o a fer a l'immoble són a càrrec de qui sigui propietari en el moment de l'exigibilitat de les quantitats afectes al pagament de les millores esmentades.»

Sis. L'apartat 2 de la disposició addicional queda redactat en els termes següents:

«2. La dotació del fons de reserva no pot ser inferior, en cap moment de l'exercici pressupostari, al mínim legal establert.

Les quantitats que s'hagin tret del fons durant l'exercici pressupostari per atendre les despeses de les obres o actuacions incloses a l'article 10 es computen com a part integrant d'aquest a efectes del càlcul de la seva quantia mínima.

Al començament de l'exercici pressupostari següent s'han de fer les aportacions necessàries per cobrir les quantitats tretes del fons de reserva d'acord amb el que assenyala el paràgraf anterior.»

Disposició final segona. *Modificació de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària.*

Es modifica l'apartat 1 de la disposició addicional setena de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària, que queda redactat en els termes següents:

«1. Continuen subsistents les autoritzacions i concessions d'expedidores de règim especial atorgades a l'empara de la normativa anterior o duanera, així com les atorgades a establiments autoritzats per a la venda de labors del tabac lliure d'impostos existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei encara que perdin amb posterioritat aquest caràcter. Així mateix, es poden concedir noves autoritzacions per a la venda de labors del tabac, en el règim fiscal que correspongui, a establiments que puguin ser d'aquest tipus, preexistents o no, que no comptin amb les autoritzacions oportunes a l'entrada en vigor d'aquesta Llei. El Govern, a proposta del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, ha de desplegar el règim esmentat i, si s'escau, introduir-hi les modificacions que siguin necessàries.»

Disposició final tercera. *Modificació de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.*

Es modifiquen els articles 2 i 3 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

U. L'apartat 2 de l'article 2, queda redactat de la manera següent:

«2. Tenen la consideració d'edificació als efectes del que disposa aquesta Llei, i requereixen un projecte segons el que estableix l'article 4, les obres següents:

a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.

b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre que n'alterin la configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada per mitjà d'una norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció.»

Dos. El paràgraf primer de l'apartat 1 de l'article 3 queda redactat de la manera següent:

«Article 3. *Requisits bàsics de l'edificació.*

1. Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, s'estableixen els següents requisits bàsics de l'edificació, que s'han de satisfer, de la manera que s'estableixi reglamentàriament, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seves instal·lacions, així com en les intervencions que es facin als edificis existents:»

Tres. El paràgraf primer de l'apartat 2 de l'article 3 queda redactat de la manera següent:

«2. El Codi tècnic de l'edificació és el marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat dels edificis de nova construcció i de les seves instal·lacions, així com de les intervencions que es facin als edificis existents, d'acord amb el que preveuen les lletres b) i c) de l'article 2.2, de manera que permeti el compliment dels requisits bàsics anteriors.»

Disposició final quarta. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.*

Es modifiquen els articles 552 i 695 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.

U. El paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 552 queda redactat de la manera següent:

«Quan el tribunal apreciï que alguna de les clàusules incloses en un títol executiu dels que esmenta l'article 557.1 pot ser qualificada com a abusiva, ha de donar audiència per quinze dies a les parts. Escoltades aquestes, ha d'acordar el que escaigui en el termini de cinc dies hàbils d'acord amb el que preveu l'article 561.1.3a»

Dos. L'apartat 2 de l'article 695 queda redactat de la manera següent:

«2. Formulada l'oposició a què es refereix l'apartat anterior, el secretari judicial ha de suspendre l'execució i convocar les parts a una compareixença davant el tribunal que hagi dictat l'ordre general d'execució, i ha de deixar passar quinze dies des de la citació, compareixença en què el tribunal ha d'escoltar les parts, admetre els documents que es presentin i acordar en forma d'interlocutòria el que consideri procedent dins del segon dia.»

Disposició final cinquena. *Modificació de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria.*

Es modifiquen els articles 37 i 50 de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria, en els termes següents:

U. L'apartat 3 de l'article 37 queda redactat en els termes següents:

«3. Les companyies aèries amb llicència espanyola han de disposar d'un pla d'assistència a les víctimes i als seus familiars en cas d'accident aeri d'aviació civil en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Reglament (UE) núm. 996/2010 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 d'octubre de 2010, sobre investigació i prevenció d'accidents i incidents en l'aviació civil i pel qual es deroga la Directiva 94/56/CE, i executar-lo en cas d'accident. Reglamentàriament s'han d'establir les obligacions mínimes de les companyies aèries en l'assistència a les víctimes i als seus familiars, incloses les que tinguin un contingut econòmic i, en atenció a aquestes, el contingut mínim d'aquest pla. En particular, aquest desplegament ha d'atendre la política i les orientacions dels documents de l'Organització Internacional d'Aviació Civil en aquesta matèria.

Aquest pla d'assistència ha de ser auditat per l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, amb l'informe previ preceptiu del Ministeri de l'Interior.»

Dos. La regla 7a de l'apartat 3 de l'article 50 queda redactada en els termes següents:

«7a L'incompliment de l'obligació de disposar d'un pla d'assistència a les víctimes i familiars d'accident aeri amb el contingut mínim establert reglamentàriament, així com que la companyia aèria no l'executi o l'executi deficientment en cas de produir-se l'accident esmentat.»

Disposició final sisena. *Modificació de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.*

Es modifiquen l'article 137 i la disposició addicional desena de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, en els termes següents:

U. L'apartat 6 de l'article 137 queda redactat de la manera següent:

«6. La participació en procediments d'adjudicació d'immobles requereix la constitució d'una garantia d'un 5 per 100 del valor de taxació dels béns. En casos especials, ateses les característiques de l'immoble i la forma o circumstàncies de l'alienació, l'òrgan competent per a la tramitació de l'expedient pot elevar l'import de la garantia fins a un 10 per 100 del valor de taxació.

La garantia es pot constituir en qualsevol modalitat prevista a la legislació de contractes del sector públic, i s'ha de dipositar a la Caixa General de Dipòsits o a les seves sucursals de les delegacions d'Economia i Hisenda. En cas que es prevegi així en els plecs, la garantia també es pot constituir mitjançant un xec conformat o xec bancari, en la forma i el lloc que assenyali l'òrgan competent per tramitar l'expedient.

Quan es prevegi així en el plec, l'acreditació de la constitució de la garantia es pot fer a través de mitjans electrònics, informàtics o telemàtics.

La garantia constituïda en efectiu o en un xec conformat o bancari per l'adjudicatari s'aplica al pagament del preu de venda.»

Dos. La disposició addicional desena queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional desena. *Règim jurídic de la Societat Estatal de Gestió Immobiliària de Patrimoni, Societat Anònima.*

1. La Societat Estatal de Gestió Immobiliària de Patrimoni, Societat Anònima (SEGIPSA), el capital social de la qual ha de ser íntegrament de titularitat pública, té la consideració de mitjà propi instrumental i servei tècnic de l'Administració General de l'Estat i dels poders adjudicadors que en depenen, per a la realització de qualssevol treballs o serveis que li siguin encomanats relatius a la gestió, administració, explotació, manteniment i conservació, vigilància, investigació, inventari, regularització, millora i optimització, valoració, taxació, adquisició i alienació i realització d'altres negocis jurídics de naturalesa patrimonial sobre qualssevol béns i drets integrants o susceptibles d'integració en el patrimoni de l'Estat o en altres patrimonis públics, així com per a la construcció i reforma d'immobles patrimonials o d'ús administratiu.

2. En virtut de l'esmentat caràcter, SEGIPSA està obligada a realitzar els treballs, serveis, estudis, projectes, assistències tècniques, obres i totes les actuacions que li encomanin directament l'Administració General de l'Estat i els poders adjudicadors que en depenen en la forma que estableix aquesta disposició. L'actuació de SEGIPSA no pot suposar l'exercici de potestats administratives.

3. La comanda o l'encàrrec, que en el seu atorgament i execució es regeix exclusivament pel que estableix aquesta disposició, ha d'establir la forma, els termes i les condicions de realització dels treballs, que ha d'efectuar SEGIPSA amb llibertat de pactes i subjecció al dret privat. Es pot preveure en aquesta comanda que SEGIPSA actuï en nom i per compte de qui li efectuï l'encàrrec que, en qualsevol moment, pot supervisar la realització correcta de l'objecte de la comanda. Quan tingui per objecte l'alienació de béns, la comanda ha de determinar la forma

d'adjudicació del contracte, i pot permetre l'adjudicació directa en els casos que preveu aquesta Llei. En cas que el seu atorgament correspongui a un òrgan o entitat que no sigui el ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, requereix l'informe favorable previ del director general del Patrimoni de l'Estat.

4. L'import a pagar pels treballs, serveis, estudis, projectes i altres actuacions realitzades per mitjà de SEGIPSA es determina aplicant a les unitats executades les tarifes que hagin estat aprovades per resolució del subsecretari d'Hisenda i Administracions Públiques, a proposta de la Direcció General del Patrimoni de l'Estat. Les tarifes es calculen de manera que representin els costos reals de realització. La compensació que sigui procedent en els casos en què no existeixi tarifa s'estableix, així mateix, per resolució del subsecretari d'Hisenda i Administracions Públiques.

5. Respecte de les matèries assenyalades a l'apartat 1 d'aquesta disposició addicional, SEGIPSA no pot participar en els procediments per a l'adjudicació de contractes convocats per l'Administració General de l'Estat i poders adjudicadors que en depenen de les quals sigui mitjà propi. No obstant això, quan no concorri cap licitador, es pot encarregar a SEGIPSA l'activitat objecte de licitació pública.

6. L'execució mitjançant comanda de les activitats a què es refereix l'apartat 1 d'aquesta disposició, SEGIPSA l'ha de dur a terme bé mitjançant la utilització dels seus mitjans personals i tècnics, o bé adjudicant tots els contractes d'obres, subministraments i serveis que siguin necessaris per proporcionar eficaçment les prestacions que li han estat encomanades, i en aquest cas ha de recórrer a la contractació externa, sense més limitacions que les que derivin de la subjecció d'aquests contractes al que preveuen aquesta disposició addicional i els articles 189 a 191 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic.

Són susceptibles de recurs especial en matèria de contractació, previ a la interposició del contenciós administratiu, els actes que esmenta l'apartat 2 de l'article 40 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, quan es refereixin a algun dels tipus de contractes que esmenta l'apartat 1 del mateix article.

7. El que estableixen els apartats anteriors també és aplicable al Ministeri d'Ocupació i Seguretat Social respecte del patrimoni sindical acumulat i a les entitats gestores i serveis comuns de la Seguretat Social.

8. El ministre d'Hisenda i Administracions Públiques pot acordar la delimitació d'àmbits de gestió integral referits a béns i drets del Patrimoni de l'Estat per a la seva execució a través de SEGIPSA, que pot comprendre la realització de qualssevol actuacions previstes en aquesta Llei. Aquestes actuacions li són encomanades d'acord amb el procediment que preveuen els apartats anteriors.

9. Igualment SEGIPSA té la consideració de mitjà propi instrumental i servei tècnic per a la realització dels treballs de formació i manteniment del cadastre immobiliari que corresponen a la Direcció General del Cadastre en virtut del Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, la comanda i realització dels quals s'efectuen d'acord amb el que estableix aquesta disposició.

10. Per a la realització dels treballs que se li encomanin d'acord amb la present disposició, SEGIPSA pot sol·licitar a la Direcció General del Cadastre, en els termes que preveu l'article 64 d'aquesta Llei, la informació de què disposi en relació amb els béns o drets objecte de les actuacions que se li hagin encomanat, sense que sigui necessari el consentiment dels afectats.

11. Les resolucions per les quals s'aprovin les tarifes, a què es refereix l'apartat 4 anterior, són objecte de publicació en el "Butlletí Oficial de l'Estat", quan les tarifes aprovades siguin aplicables a comandes que puguin ser atribuïdes per diferents òrgans, organismes o entitats del sector públic estatal, o quan per la seva rellevància ho consideri necessari l'autoritat que aprova les tarifes.»

Disposició final setena. *Modificació de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.*

S'afegeix una nova disposició adicional vint-i-tresena a la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, amb la redacció següent:

«Disposició adicional vint-i-tresena. *Col·laboració de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària per a la lluita contra el frau fiscal.*

Amb la finalitat de col·laborar amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària en la lluita contra el frau fiscal s'autoritza la cessió de dades de naturalesa tributària o subvencional per part de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat. Les dades cedides tenen caràcter reservat i només es poden utilitzar per a l'aplicació efectiva dels tributs o recursos la gestió dels quals tingui encarregada i per a la imposició de les sancions que siguin procedents. La informació ha de ser subministrada preferentment mitjançant la utilització de mitjans informàtics o telemàtics i està protegida pels mateixos requeriments d'accés i cessió que els exigits en cada un dels sistemes d'origen.»

Disposició final vuitena. *Modificació de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària.*

Es modifica l'article 47 i s'afegeix una disposició adicional vintena a la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària, amb la redacció següent:

U. S'afegeix un apartat 6 a l'article 47 amb la redacció següent:

«6. En el cas de la tramitació anticipada dels expedients de contractació a què es refereix l'article 110.2 del text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, i en la tramitació anticipada dels expedients de despesa la normativa reguladora dels quals permeti arribar a la formalització del compromís de despesa, s'han de complir els límits i les anualitats o els imports autoritzats a què es refereixen els apartats 2 a 5 d'aquest article.»

Dos. S'afegeix una disposició adicional vintena amb la redacció següent:

«Disposició adicional vintena. *Base de dades sobre operacions comercials.*

La Intervenció General de l'Administració de l'Estat ha de formar i gestionar una base de dades amb la informació sobre operacions comercials efectuades per les entitats del sector públic facilitada per l'Agència Estatal d'Administració Tributària, a la qual han de tenir accés els òrgans de control intern de les comunitats autònomes i corporacions locals de conformitat amb el seu àmbit de competències.»

Disposició final novena. *Modificació de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.*

S'afegeix una nova lletra l) a l'apartat 1 de l'article 95 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, amb la redacció següent:

«l) La col·laboració amb la Intervenció General de l'Administració de l'Estat en l'exercici de les seves funcions de control de la gestió economicofinancera, el seguiment del dèficit públic, el control de subvencions i ajudes públiques i la lluita contra la morositat en les operacions comercials de les entitats del sector públic.»

Disposició final desena. *Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.*

Es modifica l'article 167 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, que queda redactat en els termes següents:

«Article 167. *Estructura dels estats d'ingressos i despeses.*

1. El Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques ha d'establir amb caràcter general l'estructura dels pressupostos de les entitats locals tenint en compte la naturalesa econòmica dels ingressos i de les despeses, les finalitats o els objectius que amb aquests últims es proposin aconseguir i d'acord amb els criteris que estableixen els apartats següents d'aquest article.

2. Les entitats locals poden classificar les despeses i els ingressos atenent la seva pròpia estructura d'acord amb els seus reglaments o decrets d'organització.

3. Els estats de despeses dels pressupostos generals de les entitats locals han d'aplicar les classificacions per programes i econòmica d'acord amb els criteris següents:

a) La classificació per programes, que consta dels nivells següents: el primer relatiu a l'àrea de despesa, el segon a la política de despesa, el tercer als grups de programes, que se subdivideixen en programes. Aquesta classificació es pot ampliar en més nivells, relatius a subprogrames respectivament.

En tot cas, i amb les peculiaritats que puguin concórrer en l'àmbit de les entitats locals, els nivells d'àrea de despesa i de política de despesa s'han d'ajustar als que estableix l'Administració de l'Estat.

b) La classificació econòmica ha de presentar amb separació les despeses corrents i les despeses de capital, d'acord amb els criteris següents:

Als crèdits per a despeses corrents s'inclouen els de funcionament dels serveis, els d'interessos i les transferències corrents.

Als crèdits per a despeses de capital, els d'inversions reals, les transferències de capital i les variacions d'actius i passius financers.

c) La classificació econòmica consta de tres nivells, el primer relatiu al capítol, el segon, a l'article i el tercer, al concepte. Aquesta classificació es pot ampliar en un o dos nivells, relatius al subconcepte i la partida respectivament.

En tot cas, els nivells de capítol i article han de ser els mateixos que els que estableix l'Administració de l'Estat.

4. L'aplicació pressupostària l'expressió xifrada de la qual constitueix el crèdit pressupostari l'han de definir, almenys, la conjunció de les classificacions per programes i econòmica, al nivell de grup de programa o programa i concepte o subconcepte respectivament.

En el cas que l'entitat local opti per fer servir la classificació orgànica, aquesta també ha d'integrar l'aplicació pressupostària.

El control comptable de les despeses es du a terme sobre l'aplicació pressupostària abans definida i el fiscal sobre el nivell de vinculació determinat de conformitat amb el que disposa l'article 172 d'aquesta Llei.

5. El Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques estableix l'estructura de la informació dels pressupostos, de la seva execució i liquidació, a la qual s'han d'ajustar totes les entitats locals a efectes del compliment de les seves obligacions de remissió d'aquesta informació.»

Disposició final onzena. *Modificació del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.*

Primer. Es modifiquen els articles 1 i 2 i l'annex III de la part I del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, que queden redactats de la manera següent:

U. L'apartat 4 de l'article 1 queda redactat de la manera següent:

«4. Les exigències bàsiques s'han de complir, de la manera que s'estableixi reglamentàriament, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seves instal·lacions, així com en les intervencions als edificis existents.»

Dos. Els apartats 3 i 4 de l'article 2 queden redactats de la manera següent:

«3. Igualment, el Codi tècnic de l'edificació també s'aplica a intervencions en els edificis existents i el seu compliment s'ha de justificar en el projecte o en una memòria subscripta per un tècnic competent, juntament amb la sol·licitud de llicència o d'autorització administrativa per a les obres. En cas que l'exigència de llicència o autorització prèvia sigui substituïda per la de declaració responsable o comunicació prèvia, de conformitat amb el que estableix la normativa vigent, s'ha de manifestar explícitament que s'està en possessió del corresponent projecte o memòria justificativa, segons escaigui.

Quan l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació no sigui urbanísticament, tècnicament o econòmicament viable o, si s'escau, sigui incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es poden aplicar, sota el criteri i la responsabilitat del projectista o, si s'escau, del tècnic que subscrigui la memòria, les solucions que permetin el grau més elevat possible d'adequació efectiva.

La possible inviabilitat o incompatibilitat d'aplicació o les limitacions derivades de raons tècniques, econòmiques o urbanístiques s'han de justificar en el projecte o en la memòria, segons correspongui, i sota la responsabilitat i el criteri respectiu del projectista o del tècnic competent que subscrigui la memòria. En la documentació final de l'obra ha de quedar constància del nivell de prestació assolit i dels condicionants d'ús i manteniment de l'edifici, si n'hi ha, que puguin ser necessaris com a conseqüència del grau final d'adequació efectiva assolit i que els propietaris i usuaris hagin de tenir en compte.

En les intervencions als edificis existents no es poden reduir les condicions preexistents relacionades amb les exigències bàsiques, quan aquestes condicions siguin menys exigents que les que estableixen els documents bàsics del Codi tècnic de l'edificació, llevat que aquests estableixin un criteri diferent. Les que siguin més exigents únicament es poden reduir fins als nivells d'exigència que estableixen els documents bàsics.

4. En les intervencions en edificis existents el projectista ha d'indicar en la documentació del projecte si la intervenció inclou actuacions en l'estructura preexistent o no; i s'entén, en cas negatiu, que les obres no impliquen el risc de dany que esmenta l'article 17.1,a) de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.»

Tres. L'apartat 6 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«6. En qualsevol canvi d'ús característic d'un edifici existent s'han de complir les exigències bàsiques del CTE. Quan un canvi d'ús afecti únicament part d'un edifici o d'un establiment, s'han de complir aquestes exigències en els termes que estableixen els documents bàsics del CTE.»

Quatre. Es modifica la definició de «manteniment» i s'afegeix la d'«intervencions als edificis existents» a l'annex III de la part I, amb la redacció següent:

«Manteniment:

Conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi facin, amb l'objectiu de mantenir-lo en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, compleixi els requisits bàsics de l'edificació establerts.»

«Intervencions als edificis existents:

Es consideren intervencions als edificis existents les següents:

- a) Ampliació: aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es porti a terme exclusivament per al manteniment de l'edifici.
- c) Canvi d'ús.»

Segon. Els preceptes modificats a l'apartat primer anterior poden ser objecte de reforma per via reglamentària, de conformitat amb la normativa aplicable.

Disposició final dotzena. *Modificació del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.*

Es modifiquen els articles 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 i 53, la disposició addicional tercera i la disposició final primera del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que queden redactats com segueix:

U. L'article 2 queda redactat de la manera següent:

«Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible.

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'aquest recurs conforme a l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribueixin les lleis.

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, han de contribuir en particular a:

a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.

b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.

c) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les perturbacions de les dues.

d) La prevenció i minimització, tant com sigui possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.

3. A més del que disposa l'apartat anterior, els poders públics han de propiciar la consecució d'un medi urbà que estigui suficientment dotat, en què s'ocupi el sòl de manera eficient, i en què es combinin els usos de manera funcional, garantint, en particular:

a) La mobilitat en cost i temps raonable, sobre la base d'un equilibri adequat entre tots els sistemes de transport, que, tanmateix, atorgui preferència al transport públic i col·lectiu i potenciï els desplaçaments de vianants i en bicicleta.

b) L'accessibilitat universal, d'acord amb els requeriments legals mínims, dels edificis d'ús privat i públic, dels espais d'ús públic i dels transports públics.

c) L'ús eficient dels recursos i de l'energia, preferentment de generació pròpia, així com la introducció d'energies renovables.

d) La prevenció i, en tot cas, la minimització tant com sigui possible, per aplicació de tots els sistemes i procediments legalment previstos, dels impactes negatius dels residus urbans i de la contaminació acústica.

La persecució d'aquests fins s'ha d'adaptar a les peculiaritats que resultin del model territorial adoptat en cada cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

4. Els poders públics han de promoure les condicions perquè els drets i deures dels ciutadans que estableixen els articles següents siguin reals i efectius, han d'adoptar les mesures d'ordenació territorial i urbanística que siguin procedents per assegurar un resultat equilibrat, i afavorir o contenir, segons escaigui, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.»

Dos. L'article 5 queda redactat de la manera següent:

«Deures del ciutadà.

Tots els ciutadans tenen el deure de:

a) Respectar i contribuir a preservar el medi ambient i el paisatge natural i abstenir-se de realitzar actuacions que contaminin l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl o no permeses per la legislació en la matèria.

b) Complir els requisits i les condicions a què la legislació subjecti les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com emprar-hi en cada moment les millors tècniques disponibles d'acord amb la normativa aplicable, encaminades a eliminar o reduir els efectes negatius assenyalats.

c) Respectar i fer un ús racional i adequat, concorde en tot cas amb les seves característiques, funció i capacitat de servei, dels béns de domini públic i de les infraestructures i els serveis urbans.

d) Respectar i contribuir a preservar el paisatge urbà i el patrimoni arquitectònic i cultural i abstenir-se en tot cas de realitzar qualsevol acte o dur a terme qualsevol activitat no permesos.»

Tres. L'article 6 queda redactat de la manera següent:

«Iniciativa pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en la de l'edificació.

1. Els particulars, siguin propietaris o no, han de contribuir, en els termes que estableixen les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics, als quals correspon, en tot cas, la direcció del procés, tant en els supòsits d'iniciativa pública com privada.

2. En els supòsits d'execució de les actuacions de transformació urbanística i de l'edificació mitjançant procediments d'iniciativa pública poden participar-hi tant els propietaris dels terrenys com els particulars que no tinguin la propietat esmentada, en les condicions que disposa la legislació aplicable. Aquesta legislació ha de garantir que l'exercici de la lliure empresa se subjecti als principis de transparència, publicitat i concurrència.

3. Els convenis o negocis jurídics que el promotor de l'actuació subscriu amb l'Administració corresponent no poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més costoses que les que siguin procedents legalment, en perjudici dels propietaris afectats. La clàusula que contravingui aquestes regles és nul·la de ple dret.

4. La iniciativa privada la poden exercir, en les condicions que disposa la Llei aplicable, els propietaris.

5. Tant els propietaris, en els casos de reconeixement de la iniciativa privada per a la transformació urbanística o l'actuació de l'edificació de l'àmbit de què es tracti, com els particulars, siguin propietaris o no, en els casos d'iniciativa pública en què s'hagi adjudicat formalment la participació privada, poden redactar i presentar a tramitació els instruments d'ordenació i gestió necessaris, segons la legislació aplicable. A aquest efecte, prèvia autorització de l'Administració urbanística competent, tenen dret que els organismes públics els facilitin tots els elements informatius que necessitin per portar a terme la seva redacció, i a efectuar en finques particulars les ocupacions necessàries per a la redacció de l'instrument d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.»

Quatre. L'article 8 queda redactat de la manera següent:

«Contingut del dret de propietat del sòl: facultats.

1. El dret de propietat del sòl comprèn les facultats d'ús, gaudi i explotació del sòl de conformitat amb l'estat, classificació, característiques objectives i destí que tingui en cada moment, d'acord amb la legislació en matèria d'ordenació territorial i urbanística aplicable per raó de les característiques i situació del bé.

Així mateix, comprèn la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre aquestes que estableix l'article 17.

2. En el sòl en situació rural a què es refereix l'article 12.2,a), les facultats del dret de propietat inclouen les d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa, i s'han de dedicar, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable queda sempre sotmesa a la preservació d'aquests valors, i comprèn únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació autoritzi expressament.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions que preveu la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es poden legitimar actes i usos específics que siguin d'interès públic o social que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals, o que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

3. En el sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat les facultats del dret de propietat inclouen les següents:

a) El dret de consulta a les administracions competents sobre els criteris i previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i projectes sectorials, i de les obres que han de realitzar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha de fixar el termini màxim de contestació de la consulta, que no pot excedir els tres mesos, llevat que una norma amb rang de llei n'estableixi un de més gran, així com els efectes que en derivin. En tot cas, l'alteració dels criteris i les previsions facilitats en la resposta, dins el termini en què aquesta tingui efectes, pot donar dret a la indemnització de les despeses en què s'hagi incorregut per elaborar projectes necessaris que resultin inútils, en els termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

b) El dret d'elaborar i presentar l'instrument d'ordenació que correspongui, quan l'Administració no s'hagi reservat la iniciativa pública de l'ordenació i l'execució.

c) El dret a participar en l'execució de les actuacions d'urbanització a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 14, en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.

Per exercir aquesta facultat, o per ratificar-s'hi, si l'ha exercit abans, el propietari disposa del termini que fixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no pot ser inferior a un mes ni es pot comptar des d'un moment anterior a aquell en què pugui conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seva distribució entre els afectats.

d) La realització d'usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzi perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o la sectorial, i siguin compatibles amb l'ordenació urbanística. Aquests usos i obres han de cessar i, en tot cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística.

L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, sota les condicions indicades expressament acceptades pels seus destinataris, està supeditada a la seva constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix aquest apartat, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estan exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzen automàticament amb l'ordre de l'Administració urbanística en què n'acordi la demolició o desallotjament per executar els projectes d'urbanització. En aquests supòsits no hi ha dret de reallotjament, ni de retorn.

e) El dret d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb el que preveu l'apartat 2, sempre que l'exercici d'aquestes facultats sigui compatible amb la previsió que ja conté l'instrument d'ordenació territorial i urbanística en relació amb el seu pas a la situació de sòl urbanitzat.

4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, només es pot alterar la delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos a la Xarxa Natura 2000 reduint la seva superfície total o excloent-ne terrenys, quan així ho justifiquin els canvis que hi provoqui la seva evolució natural, científicament demostrada. L'alteració s'ha de sotmetre a informació pública, que en el cas de la Xarxa Natura 2000 s'ha de fer de manera prèvia a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i l'acceptació per aquesta de la descatalogació.

5. En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen, a més de les que estableixen les lletres a), b) i d) de l'apartat 3, si s'escau, les següents:

a) Completar la urbanització dels terrenys perquè compleixin els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació. Aquest dret es pot exercitar individualment o, quan els terrenys estiguin subjectes a una actuació de caràcter conjunt, amb els propietaris de l'àmbit, en la forma que disposi la legislació aplicable.

b) Edificar sobre una unitat apta per a això en els terminis que estableix per a això la normativa aplicable i dur a terme les actuacions necessàries per mantenir l'edificació, en tot moment, en un bon estat de conservació.

c) Participar en l'execució d'actuacions de transformació urbanística en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues, quan escaigui, o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a aquesta, incloent-hi les ajudes públiques i tots els qui permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

6. Les facultats que esmenten els apartats anteriors afecten el vol i el subsòl fins on determinin els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requereixi la protecció del domini públic.»

Cinc. L'article 9 queda redactat de la manera següent:

«Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues.

1. El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprèn amb caràcter general, sigui quina sigui la situació en què estiguin, els deures de dedicar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i conservar-los en les condicions legals per servir de suport a aquest ús, i en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat universal i ornament legalment exigibles, així com realitzar obres addicionals per motius turístics o culturals, o per millorar la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on arribi el deure legal de conservació. Aquest deure, que constitueix el límit de les obres que s'hagin d'executar a càrrec dels propietaris quan l'Administració les ordeni per motius turístics o culturals, o per millorar la qualitat o sostenibilitat del medi urbà, s'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, fet amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li sigui propi. Quan se superi aquest límit, són a càrrec dels fons d'aquella Administració les obres que l'excedeixin per obtenir millores d'interès general.

En el sòl que sigui rural als efectes d'aquesta Llei, o que estigui vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa pagar i executar les obres necessàries per mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, així com danys o perjudicis a tercers o a l'interès general, inclosos els mediambientals; garantir la seguretat o salut públiques; prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indègudes en altres béns i, si s'escau, recuperar-los d'aquestes en els termes que disposa la seva legislació específica; i assegurar l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que es duguin a terme en el sòl. El compliment d'aquest deure no eximeix de les normes addicionals de protecció que estableixi la legislació aplicable.

En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprèn, a més, la realització dels treballs i les obres necessàries per satisfer, amb caràcter general, els requisits bàsics de l'edificació que estableix l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que els siguin explícitament exigibles en cada moment. Les obres addicionals per a la millora de la qualitat i sostenibilitat a què fa referència el paràgraf primer d'aquest apartat poden consistir en l'adequació parcial o completa a totes, o a algunes, de les exigències bàsiques que estableix el Codi tècnic de l'edificació, i l'Administració ha de fixar, de manera motivada, el nivell de qualitat que hagi d'assolir cadascuna d'aquestes.

2. L'Administració competent pot imposar en qualsevol moment la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb el que disposen la legislació estatal i autonòmica aplicables. L'acte ferm d'aprovació de l'ordre administrativa d'execució que correspongui determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble al compliment de l'obligació del deure de conservació. Aquesta afecció real s'ha de fer constar, mitjançant una nota marginal, en el Registre de la Propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

D'acord amb el que disposa la normativa aplicable, en els casos d'inexecució injustificada de les obres ordenades, dins el termini conferit a aquest efecte, s'ha de procedir a la seva realització subsidiària per l'administració pública competent o a l'aplicació de qualssevol altres fórmules de reacció administrativa a elecció d'aquesta. En aquests supòsits, el límit màxim del deure de conservació es pot

elevant, si així ho disposa la legislació autonòmica, fins al 75% del cost de reposició de la construcció o l'edifici corresponent. Quan el propietari incompleixi el que hagi acordat l'Administració, una vegada dictada la resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'Administració actuant ha de remetre al Registre de la Propietat la certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini.

3. Quan el sòl en situació rural no estigui sotmès al règim d'una actuació d'urbanització, el propietari, a més del que preveu l'apartat primer, té el deure de satisfer les prestacions patrimonials que estableixi, si s'escau, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar els usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària, així com el de pagar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de les instal·lacions i construccions autoritzables amb les xarxes generals de serveis i lliurar-les a l'Administració competent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

En aquest sòl queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, sense que es puguin efectuar divisions, segregacions o fraccionaments de qualsevol tipus en contra del que disposa la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar.

4. Quan el sòl en situació rural estigui sotmès al règim d'una actuació de transformació urbanística, el propietari ha d'assumir, com a càrrega real, la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres, si s'escau, al responsable d'executar l'actuació, en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

5. En el sòl en situació d'urbanitzat, el deure d'ús suposa el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació. Quan l'Administració imposi la realització d'actuacions de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes, el propietari té el deure de participar en la seva execució en el règim de distribució de beneficis i càrregues que correspongui, en els termes que estableix l'article 8.5.c).

6. En qualsevol sòl en situació d'urbanitzat en què així ho prevegi l'ordenació urbanística i en les condicions que aquesta estableixi, el propietari té el deure d'edificar en els terminis que estableix la normativa aplicable.

7. Qualsevol acte d'edificació requereix l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, i la seva denegació ha de ser motivada. En cap cas es poden entendre adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguin l'ordenació territorial o urbanística.

8. Amb independència del que estableix l'apartat anterior, són expressos, amb silenci administratiu negatiu, els actes que autoritzin:

a) Moviments de terres, esplanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.

b) Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta.

c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan aquesta tala es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

9. Quan la legislació d'ordenació territorial i urbanística aplicable subjecti la primera ocupació o utilització de les edificacions a un règim de comunicació prèvia o de declaració responsable, i d'aquests procediments no resulti que l'edificació compleix els requisits necessaris per al destí a l'ús previst, l'Administració a la qual

es faci la comunicació ha d'adoptar les mesures necessàries per al cessament de l'ocupació o utilització comunicada. Si no adopta les mesures esmentades en el termini de sis mesos, és responsable dels perjudicis que es puguin ocasionar a tercers de bona fe per l'omissió d'aquestes mesures. L'Administració pot repercutir en el subjecte obligat a la presentació de la comunicació prèvia o declaració responsable l'import d'aquests perjudicis.

Tant la pràctica de la comunicació prèvia a l'Administració competent com les mesures de restabliment de la legalitat urbanística que aquella pugui adoptar en relació amb l'acte comunicat s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, en els termes que estableixen la legislació hipotecària i aquesta Llei.»

Sis. La lletra b) de l'apartat 1 de l'article 10 queda redactat de la manera següent:

«Criteris bàsics d'utilització del sòl.

b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir-ne el preu màxim per a la venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

Aquesta reserva l'ha de determinar la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, els instruments d'ordenació, i ha de garantir una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que s'hagi d'incloure en actuacions de nova urbanització i el 10 per cent a terra urbanitzat que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

No obstant això, aquesta legislació també pot fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.»

Set. Es modifica l'apartat 3 i s'addiciona un apartat 4 a l'article 12, amb el text següent:

«Situacions bàsiques de sòl.

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució de l'instrument d'ordenació corresponent.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i les edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb aquests sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

4. També està en la situació de sòl urbanitzat l'inclòs en els nuclis rurals tradicionals legalment assentats en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb aquesta, comptin amb les dotacions, infraestructures i serveis requerits a aquest efecte.»

Vuit. L'article 14 queda redactat de la manera següent:

«Actuacions de transformació urbanística i actuacions de l'edificació.

1. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:

1) Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat perquè creïn, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

2) Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes que estableix el paràgraf anterior.

b) Les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar-ne la proporció amb una més elevada edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixin la reforma o renovació de la seva urbanització.

2. Sempre que no concorrin les condicions que estableix l'apartat anterior, i únicament als efectes del que disposa aquesta Llei, s'entén per actuacions de l'edificació, fins i tot quan requereixin obres complementàries d'urbanització:

a) Les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent.

b) Les de rehabilitació de l'edificació, entenent per tals la realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció als edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3. A les actuacions sobre nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural els és aplicable el que disposen els apartats anteriors, de conformitat amb la naturalesa que els atribueixi la seva pròpia legislació, en atenció a les seves peculiaritats específiques.

4. Únicament als efectes del que disposa aquesta Llei, les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, una vegada aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requereixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar les obres d'urbanització, comenci l'execució material d'aquestes. La iniciació es presumeix quan hi hagi una acta administrativa o notarial que doni fe del començament de les obres. La caducitat de qualsevol dels instruments esmentats restitueix, als efectes d'aquesta Llei, el sòl a la situació en què estava a l'inici de l'actuació.

L'acabament de les actuacions d'urbanització es produeix quan conclouin les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, un cop complerts els deures i aixecades les càrregues corresponents. L'acabament es presumeix a la recepció de les obres per l'Administració o, sinó, a la fi del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de la certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.»

Nou. L'apartat 4 de l'article 15 queda redactat de la manera següent:

«4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització i de les actuacions de dotació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.»

Deu. L'article 16 queda redactat de la manera següent:

«Deures vinculats a la promoció de les actuacions de transformació urbanística i a les actuacions de l'edificació.

1. Les actuacions d'urbanització a què es refereix l'article 14.1 a) comporten els deures legals següents:

a) Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o que hi estiguin adscrites per a la seva obtenció.

En aquests sòls s'inclouen, quan hagin de formar part d'actuacions d'urbanització l'ús predominant de les quals sigui el residencial, els que l'instrument d'ordenació adscriu a la dotació pública d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció, amb destí exclusiu al lloguer, tant en els supòsits en què així ho determini la legislació aplicable com quan de la memòria de l'instrument corresponent es derivi la necessitat de comptar amb aquest tipus d'habitatges de naturalesa rotatòria, i la finalitat dels quals sigui atendre necessitats temporals de col·lectius amb dificultats especials d'accés a l'habitatge.

b) Lliurar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

Amb caràcter general, el percentatge a què es refereix el paràgraf anterior no pot ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot permetre excepcionalment reduir o incrementar aquest percentatge de manera proporcionada i motivada, fins a assolir un màxim del 20 per cent en el cas del seu increment, per a les actuacions o els àmbits en els quals el valor de les parcel·les resultants sigui sensiblement inferior o superior, respectivament, al mitjà en els restants de la seva mateixa categoria de sòl.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot determinar els casos i condicions en què es pot substituir el lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure, excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública en virtut de la reserva a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 10.

c) Pagar i, si s'escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estipulin els convenis que se subscriuïn a aquest efecte i que han de ser aprovats per l'Administració actuant. A falta d'acord, l'Administració esmentada ha de decidir el que sigui procedent.

Entre les obres i infraestructures a què es refereix el paràgraf anterior, s'hi entenen incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requereixin de conformitat amb la seva legislació reguladora, i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística també pot incloure les infraestructures de transport públic que es requereixin per a una mobilitat sostenible.

d) Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix la lletra anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

e) Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que calgui desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret, en els termes que estableix la legislació vigent.

f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que s'hagin de demolir i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no es puguin conservar.

2. Quan es tracti de les actuacions de dotació a què es refereix l'article 14.1 b), els deures anteriors s'exigeixen amb les excepcions següents:

a) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, es determina atenent només l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si s'escau, resulti de la modificació de l'instrument d'ordenació. Aquest deure es pot complir mitjançant la substitució del lliurament de sòl pel seu valor en metàl·lic, amb la finalitat de pagar la part de finançament públic que pugui estar prevista en la mateixa actuació, o integrar-se en el patrimoni públic de sòl, amb destí preferent a actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.

b) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl per a dotacions públiques relacionat amb el reajustament de la seva proporció es pot substituir, en cas d'impossibilitat física de materialitzar-lo en l'àmbit corresponent, pel lliurament de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari, situat dins d'aquest, tal com preveu l'article 17.4, o per altres formes de compliment del deure en els casos i les condicions en què així ho prevegi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

3. En relació amb les actuacions de l'edificació són exigibles, de conformitat amb la seva naturalesa i abast, els deures que esmenten les lletres e) i f) de l'apartat 1 d'aquest article, així com el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació.

4. Amb independència del que estableixen els apartats anteriors, amb caràcter excepcional i sempre que es justifiqui adequadament que no hi ha cap altra solució tècnicament o econòmicament viable, els instruments d'ordenació urbanística poden eximir del compliment dels deures de nous lliuraments de sòl que els corresponguin actuacions sobre zones amb un alt grau de degradació i inexistència material de sòls disponibles en el seu entorn immediat. La mateixa regla es pot aplicar als augments de la densitat o edificabilitat que siguin necessaris per substituir l'infrahabitatge per habitatge que reuneixi els requisits legalment exigibles, amb destí al real·lotjament i el retorn que exigeixi l'actuació corresponent.

5. Les actuacions sobre nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural comporten els deures legals que estableixen els números anteriors, d'acord amb les característiques que els atribueixi la seva pròpia legislació.

6. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els que hi estan adscrits estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures dels apartats anteriors. Aquests deures es presumeixen complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o de rehabilitació i regeneració o renovació urbanes corresponents, o sinó, a la fi del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de la certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que es puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.»

Onze. Els apartats 3, 4 i 6 de l'article 17 queden redactats de la manera següent:

«3. La constitució d'una finca o finques en règim de propietat horitzontal o de complex immobiliari autoritza per considerar-ne la superfície total una sola parcel·la, sempre que dins del seu perímetre no quedi cap superfície que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística aplicable, hagi de tenir la condició de domini públic, hagi de ser d'ús públic o hagi de servir de suport a les obres d'urbanització o es pugui computar als efectes del compliment del deure legal a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article anterior.

El complex immobiliari es pot constituir sobre una sola finca o sobre diverses, sense necessitat d'agrupació prèvia, sempre que siguin adjacents entre si o únicament estiguin separades per sòls que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística, hagin de tenir la condició de domini públic, ser d'ús públic, servir de suport a les obres d'urbanització, o ser computables als efectes del compliment del deure de lliurar a l'Administració el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la mateixa actuació o que hi estiguin adscrites per a la seva obtenció.

4. Quan els instruments d'ordenació urbanística destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o el vol, a l'edificació o ús privat i al domini públic, s'ha de constituir un complex immobiliari on aquelles i aquesta tinguin el caràcter de finques especials d'atribució privativa, amb la desafectació prèvia i amb les limitacions i servituds que escaiguin per protegir el domini públic. Aquestes finques poden estar constituïdes tant per edificacions ja realitzades com per sòls no edificats, sempre que la seva configuració física s'ajusti al sistema parcel·lari que preveu l'instrument d'ordenació.

[...]

6. La constitució i modificació del complex immobiliari ha de ser autoritzada per l'Administració competent on s'ubiqui la finca o finques sobre les quals es constitueixi aquest règim, i és requisit indispensable per inscriure'l que al títol corresponent s'adjunti l'autorització administrativa concedida o el seu testimoni notarial. No és necessària l'autorització esmentada en els supòsits següents:

a) Quan el nombre i les característiques dels elements privatius resultants del complex immobiliari siguin els que resultin de la llicència d'obres que autoritzi la construcció de les edificacions que l'integrin.

b) Quan la modificació del complex no provoqui un increment del nombre dels seus elements privatius.

Als efectes que preveu aquest número es considera complex immobiliari qualsevol règim d'organització unitària de la propietat immobiliària en què es distingeixin elements privatius, subjectes a una titularitat exclusiva, i elements comuns, la titularitat dels quals correspongui, amb caràcter instrumental i per quotes percentuals, als qui en cada moment siguin titulars dels elements privatius.»

Dotze. L'article 20 queda redactat de la manera següent:

«Declaració d'obra nova.

1. Per autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris, per al seu testimoni, han d'exigir l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que requereixi l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com una certificació expedida per un tècnic competent i que acrediti l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que hagi estat objecte de l'acte administratiu esmentat.

Si es tracta d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, han d'exigir, a més de la certificació expedida per un tècnic competent que acrediti la seva finalització d'acord amb la descripció del projecte, els documents que acreditin els aspectes següents:

a) el compliment de tots els requisits que imposa la legislació reguladora de l'edificació per al lliurament d'aquesta als seus usuaris i

b) l'atorgament de les autoritzacions administratives necessàries per garantir que l'edificació reuneix les condicions necessàries per a la seva destinació a l'ús previst en l'ordenació urbanística aplicable i els requisits d'eficiència energètica tal com els demanda la normativa vigent, llevat que la legislació urbanística subjecti aquestes actuacions a un règim de comunicació prèvia o declaració responsable; en aquest cas aquelles autoritzacions s'han de substituir pels documents que acreditin que la comunicació ha estat realitzada i que ha transcorregut el termini establert perquè es pugui iniciar l'activitat corresponent, sense que del Registre de la Propietat en resulti l'existència de cap resolució obstativa.

2. Per efectuar les inscripcions corresponents de les escriptures de declaració d'obra nova, els Registradors de la propietat han d'exigir el compliment dels requisits que estableix l'apartat anterior.

3. En els casos en què la descripció de l'obra acabada no coincideixi amb la que consti en el Registre de la Propietat, perquè s'han produït modificacions en el projecte, la constància registral de l'acabament de l'obra s'ha de produir mitjançant un assentament d'inscripció, l'extensió del qual queda subjecta al que preveu l'apartat 1 en relació amb els requisits per a la inscripció de les obres noves acabades.

4. No obstant el que disposa l'apartat anterior, en el cas de construccions, edificacions i instal·lacions respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició, perquè han transcorregut els terminis de prescripció corresponents, la constància registral de l'acabament de l'obra s'ha de regir pel procediment següent:

a) S'han d'inscriure en el Registre de la Propietat les escriptures de declaració d'obra nova que s'acompanyin d'una certificació expedida per l'ajuntament o per un tècnic competent, acta notarial descriptiva de la finca o certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, en què consti l'acabament de l'obra en una data determinada i la seva descripció coincident amb el títol. A aquests efectes, el registrador ha de comprovar la inexistència d'una anotació preventiva per incoació d'expedient de disciplina urbanística sobre la finca objecte de la construcció, edificació i instal·lació de què es tracti i que el sòl no té caràcter demanial o està afectat per servituds d'ús públic general.

b) Els registradors de la propietat han de donar compte a l'ajuntament respectiu de les inscripcions realitzades en els supòsits compresos en els números anteriors, i han de fer constar en la inscripció, en la nota de despatx, i en la publicitat formal que expedeixin la pràctica d'aquesta notificació.

c) Quan l'obra nova hagi estat inscrita sense certificació expedida per l'ajuntament corresponent, aquest, una vegada rebuda la informació a què es refereix la lletra anterior, està obligat a dictar la resolució necessària per fer constar en el Registre de la Propietat, per nota al marge de la inscripció de la declaració

d'obra nova, la seva situació urbanística concreta, amb la delimitació del seu contingut i la indicació expressa de les limitacions que imposi al propietari.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica de la referida nota marginal dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, l'Administració esmentada ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.»

Tretze. L'article 36 queda redactat de la manera següent:

«Procedència i abast de la venda o substitució forçoses.

1. L'incompliment dels deures que estableix aquesta Llei habilita l'Administració actuant per decretar, d'ofici o a instància d'interessat, i en tot cas, amb l'audiència prèvia de l'obligat, l'execució subsidiària, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses o qualssevol altres conseqüències derivades de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. La substitució forçosa té per objecte garantir el compliment del deure corresponent, mitjançant la imposició del seu exercici, que es pot fer en règim de propietat horitzontal amb el propietari actual del sòl, en cas d'incompliment dels deures d'edificació o de conservació d'edificis.

3. En els supòsits d'expropiació, venda o substitució forçoses que preveu aquest article, el contingut del dret de propietat del sòl mai pot ser minorat per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor, i la diferència correspon a l'Administració.»

Catorze. L'article 37 queda redactat de la manera següent:

«Règim de la venda o substitució forçoses.

1. La venda o substitució forçoses s'inicia d'ofici o a instància d'interessat i s'adjudica mitjançant procediment amb publicitat i concurrència.

2. Dictada resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'Administració actuant ha de remetre al Registre de la Propietat certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació d'execució subsidiària, d'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, o qualssevol altres a què quedi subjecte l'immoble corresponent, s'ha de consignar en les certificacions registrals que s'expedeixin.

3. Quan el procediment determini l'adjudicació per aplicació de la venda o substitució forçoses, una vegada resolt aquest, l'Administració actuant ha d'expedir una certificació d'aquesta adjudicació, que és títol inscripció en el Registre de la Propietat, en què s'han de fer constar les condicions i els terminis de compliment del deure a què quedi obligat l'adquirent, en qualitat de resolutòries de l'adquisició.»

Quinze. L'apartat 1 de l'article 39 queda redactat en els termes següents:

«1. Els béns i recursos que integren necessàriament els patrimonis públics de sòl en virtut del que disposa l'apartat 1 de l'article anterior han de ser destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, llevat del que disposa l'article 16.2 a). També poden ser destinats a altres usos d'interès social, d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística, només quan així ho prevegi la legislació en la matèria especificant els fins admissibles, que són urbanístics, de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural, o de caràcter socioeconòmic per atendre les necessitats que requereixi el caràcter integrat d'operacions de regeneració urbana.»

Setze. L'article 51 queda redactat de la manera següent:

«Actes inscripibles.

1. Són inscripibles en el Registre de la Propietat:

a) Els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució de l'ordenació urbanística quan suposin la modificació de les finques registrals afectades per l'instrument d'ordenació, l'atribució del domini o d'altres drets reals sobre aquestes o l'establiment de garanties reals de l'obligació d'execució o de conservació de la urbanització i de les edificacions.

b) Les cessions de terrenys amb caràcter obligatori en els casos que preveuen les lleis o com a conseqüència de transferències d'aprofitament urbanístic.

c) La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o restauració de la legalitat urbanística, o dels que tinguin per objecte el constrenyiment administratiu per garantir tant el compliment de les sancions imposades com de les resolucions per restablir l'ordre urbanístic infringit.

d) Les condicions especials a què se subjectin els actes de conformitat, aprovació o autorització administrativa, en els termes que preveuen les lleis.

e) Els actes de transferència i gravamen de l'aprofitament urbanístic.

f) La interposició de recurs contenciós administratiu que pretengui l'anul·lació d'instruments d'ordenació urbanística, d'execució, o d'actes administratius d'intervenció.

g) Els actes administratius i les sentències, en els dos casos fermes, en què es declari l'anul·lació a què es refereix la lletra anterior, quan es concretin en finques determinades i el seu titular hagi participat en el procediment.

h) Qualsevol altre acte administratiu que, en desplegament dels instruments d'ordenació o execució urbanístics modifiqui, tot seguit o en el futur, el domini o qualsevol altre dret real sobre finques determinades o la descripció d'aquestes.

2. En tot cas, en la incoació d'expedients de disciplina urbanística que afectin actuacions per virtut de les quals es porti a terme la creació de noves finques registrals per via de parcel·lació, reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, declaració d'obra nova o constitució de règim de propietat horitzontal, l'Administració està obligada a acordar la pràctica en el Registre de la Propietat de l'anotació preventiva a què es refereix l'article 53.2.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica d'aquesta anotació preventiva dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, l'Administració esmentada ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.

3. Inscrita la parcel·lació o reparcel·lació de finques, la declaració de noves construccions o la constitució de règims de propietat horitzontal, o inscrits, si s'escau, els conjunts immobiliaris, el registrador de la propietat ha de notificar a la comunitat autònoma competent la realització de les inscripcions corresponents, amb les dades resultants del Registre. A la comunicació, de la qual s'ha de deixar constància per nota al marge de les inscripcions corresponents, s'ha d'adjuntar la certificació de les operacions fetes i de l'autorització administrativa que s'incorpori o acompanyi el títol inscrit.»

Disset. L'article 53 queda redactat de la manera següent:

«Classes d'assentaments.

1. S'han de fer constar mitjançant inscripció els actes i acords a què es refereixen les lletres a), b), g) i h) de l'article 51, així com la superfície ocupada a

favor de l'Administració, perquè es tracta de terrenys destinats a dotacions públiques per l'ordenació territorial i urbanística.

2. S'hi ha de fer constar mitjançant anotació preventiva els actes de les lletres c) i f) de l'article 51, que s'ha de practicar sobre la finca en la qual recaigui l'expedient corresponent. Aquestes anotacions caduquen als quatre anys i es poden prorrogar a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.

3. S'hi ha de fer constar mitjançant una nota marginal els altres actes i acords a què es refereix l'article 51. Llevat que una altra cosa s'estableixi expressament, les notes marginals tenen vigència indefinida, però no produeixen cap altre efecte que donar a conèixer la situació urbanística en el moment a què es refereix el títol que les originés.»

Divuit. La disposició addicional tercera queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional tercera. *Potestats d'ordenació urbanística a Ceuta i Melilla.*

Les ciutats de Ceuta i Melilla han d'exercir les seves potestats normatives reglamentàries en el marc del que estableixen les lleis orgàniques respectives per les quals s'aproven els seus estatuts d'autonomia, aquesta Llei i les altres normes que l'Estat promulgui a aquest efecte.

En tot cas, correspon a l'Administració General de l'Estat l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació urbana d'aquestes ciutats i de les seves revisions, així com de les seves modificacions que afectin les determinacions de caràcter general, els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori o les determinacions a què es refereix l'apartat quart de la disposició final primera d'aquesta Llei.

L'aprovació definitiva dels plans especials no previstos en el Pla general, i de les seves modificacions, així com de les modificacions del Pla general no compreses en el paràgraf anterior, correspon als òrgans competents de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb l'informe previ preceptiu de l'Administració General de l'Estat, el qual és vinculant pel que fa a qüestions de legalitat o a l'afectació a interessos generals de competència estatal, s'ha d'emetre en el termini de tres mesos i s'entén favorable si no s'emet en el termini esmentat.»

Dinou. La lletra b) de l'apartat 4 de la disposició final primera queda redactada de la manera següent:

«b) El percentatge a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 és, amb caràcter general, del 15 per cent. No obstant això, el Pla general, de manera proporcionada i motivada, pot reduir-lo fins a un 10 per cent, o incrementar-lo fins a un màxim del 20 per cent, en les actuacions o àmbits en què el valor dels solars resultants sigui sensiblement inferior, o superior al mitjà dels inclosos en la seva mateixa classe de sòl, respectivament.»

Disposició final tretzena. *Modificació del text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.*

S'afegeix una nova disposició addicional trenta-quatrena al text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, amb el tenor següent:

«Disposició addicional trenta-quatrena. *Contractes de subministraments i serveis en funció de les necessitats.*

En els contractes de subministraments i de serveis que tramitin les administracions públiques i altres entitats del sector públic amb pressupost limitatiu, en els quals l'empresari s'obligui a lliurar una pluralitat de béns o a executar el

servei de manera successiva i per preu unitari, sense que el nombre total de lliuraments o prestacions incloses en l'objecte del contracte es defineixi amb exactitud en el moment de subscriure'l, perquè aquestes estan subordinades a les necessitats de l'Administració, s'ha d'aprovar un pressupost màxim.

En cas que, dins de la vigència del contracte, les necessitats reals siguin superiors a les calculades inicialment, s'ha de tramitar la modificació corresponent. A aquests efectes, en la documentació que regeixi la licitació s'ha de preveure la possibilitat que es pugui modificar el contracte com a conseqüència d'aquesta circumstància, en els termes que preveu l'article 106 d'aquesta Llei. Aquesta modificació s'ha de tramitar abans que s'esgoti el pressupost màxim inicialment aprovat, i amb aquesta finalitat s'ha de reservar el crèdit necessari per cobrir l'import màxim de les noves necessitats.»

Disposició final catorzena. *Modificació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

Es modifiquen els articles 2 i 3 bis del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que queden redactats de la manera següent:

U. L'article 2 queda redactat de la manera següent:

«Les mesures que preveu aquest Reial decret llei s'han d'aplicar als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor de la qual estigui situat al llindar d'exclusió i que estiguin vigents a la data de la seva entrada en vigor, amb excepció de les que contenen els articles 12 i 13, que són d'aplicació general.

Les mesures que preveu aquest Reial decret llei s'han d'aplicar igualment als fiadors i avalistes hipotecaris del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.»

Dos. L'article 3 bis queda redactat de la manera següent:

«Article 3 bis. *Fiadors, avalistes i hipotecants no deutors.*

Els fiadors, avalistes i hipotecants no deutors que estiguin al llindar d'exclusió poden exigir que l'entitat esgoti el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a aquest, si s'escau, de les mesures que preveu el Codi de bones pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte hagin renunciat expressament al benefici d'exclusió.»

Disposició final quinzena. *Modificació de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.*

Es modifica la disposició final vint-i-unena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició final vint-i-unena. *Finalització de la vigència del capítol VII.*

El que disposa el capítol VII d'aquesta Llei és aplicable fins al 31 de desembre de 2013.»

Disposició final setzena. *Modificació de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013.*

S'addiciona un paràgraf final a l'apartat tres de la disposició addicional tretzena de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013, amb la redacció següent:

«Als efectes d'aquesta bonificació, de l'import de la tarifa bonificable s'ha de deduir l'import corresponent a les prestacions patrimonials públiques a què es refereixen les lletres d), e) i f) de l'article 68.2 de la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria, amb independència que hagin estat repercutides al passatger o no. A aquest efecte, les prestacions patrimonials esmentades han d'aparèixer desglossades a la documentació justificativa dels cupons de vol.»

Disposició final dissetena. *Modificació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.*

Es modifiquen la rúbrica del capítol III, la disposició addicional primera i les disposicions transitòries quarta i cinquena, amb la redacció següent:

U. Es modifica la rúbrica del capítol III, en els termes següents:

«CAPÍTOL III

Millores en el procediment d'execució»

Dos. Es fa una nova redacció del paràgraf primer de la disposició addicional primera en els termes següents:

«S'encarrega al Govern que promogui amb el sector financer la constitució d'un fons social d'habitatges propietat de les entitats de crèdit, destinats a oferir cobertura a les persones que hagin estat desallotjades del seu habitatge habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari quan concorrin les circumstàncies que preveu l'article 1 d'aquesta Llei. Aquest fons social d'habitatges té per objectiu facilitar l'accés d'aquestes persones a contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que percebin.»

Tres. Es fa una nova redacció de l'apartat 5 de la disposició transitòria quarta en els termes següents:

«El que disposa l'article 579.2 a) de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, és aplicable a les adjudicacions d'habitatge habitual efectuades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sempre que en aquesta data no s'hagi satisfet completament el deute i que no hagin transcorregut els terminis de l'apartat 2 a) de l'article esmentat. En aquests casos, els terminis anteriors que vencin durant 2013 es prolonguen fins a l'1 de gener de 2014.

L'aplicació del que preveu aquest apartat no suposa en cap cas l'obligació de l'executant de tornar les quanties percebudes de l'executat.»

Quatre. Es fa una nova redacció del paràgraf primer de la disposició transitòria cinquena en els termes següents:

«El que preveu l'article 3.tres s'ha d'aplicar a les vendes extrajudicials de béns hipotecats que s'iniciïn amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sigui quina sigui la data en què s'hagi atorgat l'escriptura de constitució d'hipoteca.»

Disposició final divuitena. *Qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis.*

Mitjançant ordre del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme i del Ministeri de Foment, s'han de determinar les qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis, així com els mitjans d'acreditació. A aquests efectes, s'ha de tenir en compte la titulació, la formació, l'experiència i la complexitat del procés d'avaluació.

Disposició final dinovena. *Caràcter bàsic i títols competencials.*

1. Aquesta Llei té el caràcter de legislació bàsica sobre bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, de conformitat amb el que disposa l'article 149.1.13a de la Constitució.

2. Addicionalment, aquesta Llei es dicta a l'empara dels títols competencials següents:

1r Els articles 1 a 4, 8 i 15, les disposicions addicionals primera, tercera i quarta, les disposicions transitòries primera i segona, les disposicions finals sisena, setena, desena i onzena i els apartats u a deu i tretze de la disposició final dotzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 16a, 18a, 23a i 25a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient i bases del règim energètic.

2n Els articles 5, 11, 12 i 14, les disposicions finals primera i tercera, i els apartats onze i dotze i catorze a disset de la disposició final dotzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a i 18a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre legislació civil, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques.

3r La disposició addicional segona, a l'empara del que disposa l'article 149.1.14a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre hisenda general i deute de l'Estat.

4t L'article 6 i la disposició final divuitena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.30a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.

5è La disposició final quarta, a l'empara del que disposa l'article 149.1.6a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació processal.

6è La disposició final cinquena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.20a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de control del trànsit i transport aeri.

7è La disposició final tretzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.18a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació bàsica sobre contractes.

8è Les disposicions finals catorzena i quinzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.11a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurances.

3. El que disposa aquesta Llei s'ha d'aplicar sense perjudici dels règims civils, forals o especials, allà on n'hi hagi.

Disposició final vintena. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 26 de juny de 2013.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY