

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: el nuevo *informe de evaluación de edificios*

Blanca Lozano Cutanda

Catedrática de Derecho Administrativo de la Universidad del País Vasco

Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

La Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o LRRR (publicada en el *BOE* de 27 de junio), incide en un importante número de normas del más variado contenido. En principio, la ley afecta —según indica su título— al sector inmobiliario, en especial mediante la creación de instrumentos de promoción de la rehabilitación urbana como medio para la impulsar la actividad económica, pero lo cierto es que, además de atañer a varias leyes que tienen relación directa o indirecta con los sectores del urbanismo y la edificación, modifica o deroga también otras normas que no guardan conexión alguna con aquéllos (tales como la Ley de Enjuiciamiento Civil; el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social).

En este nuestro primer comentario de una ley *cua-si omnibus* nos centraremos en los preceptos que introducen y regulan el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).

La exposición de motivos de la ley declara que uno de sus objetivos es la mejora de la eficiencia energética de nuestro parque edificado con el fin de cumplir los objetivos de reducción de los consumos de energía y de promoción de energías limpias que marca la Unión Europea. La exposición de motivos aporta el dato de que casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que, en 1979, introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética.

Para ello, el título I de la ley introduce y regula el denominado «Informe de Evaluación de

Edificios», cuyas principales características son las siguientes:

1. La Administración podrá requerir a «los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva» la acreditación de su situación mediante la emisión del IEE.
2. Este informe contendrá:
 - a) la evaluación del estado de conservación del edificio;
 - b) la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente.
 - c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido en la normativa vigente. Interesa señalar que, poco antes de la publicación de esta ley, en el *BOE* de 13 de abril del 2013 se habían publicado el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y el Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.
3. Dado que en muchos casos la normativa autonómica o local ya exige llevar a cabo una

inspección técnica de los edificios que abarca normalmente los aspectos de las letras *a* y *b*, la ley dispone que, cuando se haya llevado a cabo tal inspección, se podrá completar con la certificación de eficiencia energética referida en la letra *c* y el IEE se tendrá en todo caso por producido «cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley» (art. 4 y disp. transit. 1.^ª)

4. El IEE deberá llevarse a cabo dentro de los plazos que fija la ley o, en su caso, la normativa autonómica o municipal, con las siguientes especialidades:

a) Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a cincuenta años, el IEE habrá de efectuarse en un plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente; en este último caso, según precisa la disposición transitoria primera de la ley, el IEE se exigirá cuando corresponda su primera revisión según la normativa aplicable, siempre que no supere el plazo de diez años desde la entrada en vigor de la ley (en ese caso, el IEE deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada).

b) La obligación de llevar a cabo el IEE también se impone a los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, los cuales deberán presentar el IEE con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

c) Para el resto de los edificios, la ley se remite a lo que determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado IEE en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

5. El IEE tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las comunidades autónomas y los ayuntamientos una periodicidad menor.

6. El IEE se hará por encargo «de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario» y extenderá su eficacia a todos los locales y viviendas existentes.

7. Este informe podrá ser suscrito «tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos».

Se considera «técnico facultativo competente», según la ley, «el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación», pero también «el que haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del informe, según lo establecido en la disposición final decimotercera» de la misma ley. Esta disposición final, a su vez, se remite a una futura orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, en la que se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los informes de evaluación de edificios, así como los medios de acreditación¹.

8. La ley regula, por último, el régimen de infracciones y sanciones de los preceptos reguladores del IEE:

a) El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el IEE tendrá «la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente».

¹ De acuerdo con esta disposición final decimotercera, la futura orden determinará las cualificaciones requeridas para suscribir los IEE, para lo cual «se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación». En relación con los edificios de las Administraciones Públicas, el artículo 2.4 de la LRRR establece que los IEE podrán ser suscritos por «los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones».

- b) Además, la ley regula un régimen sancionador específico para las infracciones en materia de certificación energética de edificios que comprende toda clase de conductas y para las que se prevé la sanción de multa de hasta seis mil euros (muy «blanda» para los parámetros sancionadores actuales), si bien podrá incrementarse, en su caso, hasta el importe del beneficio obtenido por la comisión de la infracción.
9. La regulación contenida en el título citado deja sin efecto los preceptos sobre medidas de fomento de las actuaciones de rehabilitación contenidas en el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (disp, derog. única 6.^a).