

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el “agente rehabilitador”

Blanca Lozano Cutanda

Catedrática de Derecho Administrativo de la Universidad del País Vasco

Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

1. Introducción

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (publicada en el BOE de 27 de junio), incide en un importante número de normas del más variado contenido. En principio, la Ley atañe, según indica su título, a 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 afectar a varias leyes que guardan relación, directa o indirecta, con el sector del urbanismo y la edificación, modifica o deroga también otras normas que no tienen conexión alguna con estos sectores¹.

Tras un primer comentario dedicado a los preceptos que introducen y regulan el Informe de Evaluación de los Edificios, el objeto de esta segunda nota es analizar las novedades introducidas por el Título II de la Ley, titulado “*Las actuaciones sobre el medio urbano*”. La regulación contenida en este Título se completa con las modificaciones que la disposición final duodécima de la Ley introduce en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto

Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS) para adecuarlo a sus previsiones (además de acometer otras reformas en el régimen del suelo, que serán objeto de otro comentario). Por su parte, la disposición final primera de la Ley modifica con el mismo propósito algunos preceptos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

El objetivo fundamental de la Ley, según declara su Exposición de Motivos, es establecer un marco normativo idóneo para el desarrollo de las operaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, por considerar que, a diferencia de lo que sucede con el sector de construcción de vivienda nueva, la rehabilitación tiene un potencial de crecimiento importante², que puede coadyuvar a la recuperación económica y que resulta clave, además, para la necesaria reconversión de algunos destinos turísticos españoles. Para el logro de este objetivo, la Ley interviene en el que denomina “sector inmobiliario español”, invocando para ello fundamentalmente el título competencial del Estado para establecer las bases de la planificación de la actividad económica, del

¹ A título de ejemplo, se introducen modificaciones en la Ley de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria; la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 552 y 695); la Ley de Seguridad Aérea; la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley General de Subvenciones; La Ley General Presupuestaria; La Ley General Tributaria, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; la Ley de Contratos del Sector Público y el Real Decreto Ley de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, entre otras.

² La Exposición de Motivos de la Ley ofrece unos datos muy significativos sobre la realidad de la vivienda en España: existen, en este momento, en torno a 650.000 viviendas acabadas, nuevas y sin vender, y, por el contrario, más del 58% del parque de viviendas es anterior a 1980, existiendo unos 25 millones de viviendas con más de 30 años y cerca de 6 millones de viviendas con más de 50 años de existencia.

artículo 149.1.13 de la Constitución, al amparo del cual fija un "común denominador" de "carácter nuclear" que, a decir de la Exposición de Motivos, "deja suficiente margen a las Comunidades Autónomas para el ejercicio de las competencias que le son propias"³. De hecho, existen ya precedentes de leyes autonómicas dirigidas a la promoción de la actividad de rehabilitación edificatoria y renovación urbana, sobre todo en las regiones de mayor afluencia turística. Cabe destacar, en este sentido, la Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears y, sobre todo, la reciente Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que regula un sistema de intervención pública que guarda muchas similitudes con el que ahora establece la legislación básica estatal.

2. Las grandes líneas del nuevo sistema de actuaciones sobre el medio urbano

La Ley introduce el nuevo concepto de "*actuaciones sobre el medio urbano*", que define como "aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos".

Estamos, por tanto, ante actuaciones susceptibles de ir mucho más allá de la tradicional rehabilitación de edificios, pues, además de que pueden, a decir de la Ley, "llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos", las medidas de regeneración y renovación urbanas son susceptibles de acometerse mediante una reordenación urbanística del ámbito de actuación, previéndose incluso, como se verá, que las leyes de las Comunidades Autónomas contemplen la aprobación de instrumentos de planificación específicos para ello.

Con el objeto de incentivar todas estas actuaciones sobre el medio urbano, el artículo 9 de la Ley dispone que la iniciativa para llevarlas a cabo puede partir no sólo de las Administraciones

públicas sino también de "*los propietarios*", incluyendo en este concepto a "las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores".

Los propietarios pueden, asimismo, participar en la gestión y ejecución de las actuaciones cuando se trate de una actuación integrada, y para ello se les exige constituirse en asociaciones administrativas, cuyo régimen jurídico y funciones son los propios de las entidades administrativas de cooperación urbanística. Cuando así lo hagan, los propietarios podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos para llevar a cabo las actuaciones sobre el medio urbano.

En las actuaciones de iniciativa pública, la Administración podrá decidir ejecutar las obras directamente o proceder a su adjudicación mediante concurso público, en el que podrán participar "*cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación*", incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito y que se hayan constituido en asociación administrativa.

Como puede observarse, la Ley da juego en la iniciativa y ejecución del proceso rehabilitador tanto a los propietarios como a "empresas o entidades de rehabilitación". Estas últimas habrán de actuar en nombre de los propietarios para ejercer la iniciativa rehabilitadora, pero podrán adjudicarse directamente la ejecución de las obras cuando sean de iniciativa pública y se saquen a concurso.

Los propietarios quedan obligados, en todo caso, a costear las obras de rehabilitación aprobadas, aunque la Ley contempla diversos mecanismos para que tengan el menor impacto posible en su patrimonio. Para ello, se admite la posibilidad de que las empresas de rehabilitación o las asociaciones administrativas de los propietarios financien las obras y, a cambio,

³ En la Exposición de Motivos y en la disposición adicional novena de la Ley se citan asimismo, como base competencial de sus preceptos, los títulos contenidos en el artículos 149.1.1ª, 8ª, 14ª, 16ª, 18ª, 23ª, 25ª y 30ª de la Constitución.

reciban compensaciones en forma de "incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada". Las obras necesarias para llevar a cabo estas determinaciones, cuando se deriven de la inclusión de un inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación, tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios.

Se crea, de esta forma, una forma de intervención para la rehabilitación que guarda bastantes semejanzas con la del agente urbanizador, aunque sin llegar a desligar del todo, como ha ocurrido en esta controvertida figura, el derecho/deber a rehabilitar del derecho de propiedad de los inmuebles. Sin duda por los conflictos judiciales que ha generado el agente urbanizador (que han llegado hasta el TJUE) y por las críticas que ha recibido, la Ley ha preferido obviar esta denominación y ha modulado sus caracteres, pero lo cierto es que estamos ante un sistema muy próximo, que conlleva una cierta "publificación" y sometimiento de la propiedad urbana a las actuaciones (y el negocio) de la rehabilitación.

3. Reglas para la ordenación de las actuaciones

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria podrán seguir acometiéndose, como hasta ahora, de forma aislada, previa autorización administrativa. Pero la novedad de la Ley reside en la posibilidad de que, tanto estas actuaciones de rehabilitación como, sobre todo, las de regeneración y renovación urbanas se lleven a cabo de manera integrada. En este caso, es preciso, en primer lugar, que se apruebe por la Administración la delimitación de los ámbitos de actuación conjunta, y caben aquí dos posibilidades:

A) Cuando la delimitación de los ámbitos de actuación conjunta implique la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, será preciso proceder a la correspondiente modificación del planeamiento. Ello no obstante, la legislación (autonómica) aplicable, podrá establecer "que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación

de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los planes de ordenación urbanística".

Se contempla así la posible creación por las Comunidades Autónomas de "planes de rehabilitación" con contenido urbanístico. Se trataría de crear unos planes de renovación urbana con mayor alcance que los planes especiales de reforma interior actualmente existentes, pues aunque éstos permiten ya -según declaró la jurisprudencia (STS de 21 de marzo de 1984) y ha sido recogido por algunas leyes urbanísticas autonómicas-, modificar el Plan General en la medida necesaria para alcanzar sus objetivos, no cabe que se aprueben de forma independiente o que sustituyan sus determinaciones urbanísticas.

Este tipo de planes aparecen ya contemplados en la citada Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias. En esta Ley se contempla que "las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley", y estos planes se definen como "instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita".

B) En los casos en los que no sea necesaria la alteración de la ordenación urbanística, bastará un acuerdo administrativo por el que se delimite y apruebe al ámbito de actuación conjunta, que "podrá ser continuo o discontinuo". La Ley precisa que este Acuerdo garantizará las notificaciones a los interesados y el trámite de información pública cuando sea preciso, y concreta su contenido mínimo, que comprende los siguientes extremos:

- Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal "la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la

correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación”⁴.

- El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso. Los derechos de realojamiento y retorno aparecen regulados con detalle en el artículo 14 de la Ley, y deberán garantizarse por el promotor o, cuando se actúe por expropiación, por la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario. La disposición final duodécima de la Ley modifica el artículo 16 del TRLS para incluir la garantía del realojo y, en su caso, retorno entre los “deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”.

La delimitación del ámbito de actuación conjunta, una vez firme en vía administrativa, conlleva: (i) la declaración de utilidad pública o interés social a los efectos de la expropiación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto; (ii) la legitimación para la ocupación de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal indispensables para la instalación de elementos para garantizar la accesibilidad universal; y (iii) el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

4. Sujetos obligados a costear las actuaciones, límite máximo del deber de los propietarios de costear las obras y medidas para facilitar su financiación

El artículo 8 de la Ley establece quiénes son los “sujetos obligados” a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración. Dice así que, sin perjuicio de los sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, les corresponde a:

- a) los propietarios y los titulares de derecho de uso otorgados por ellos, según la proporción acordada en el contrato que legitime la ocupación o, en su defecto, siguiendo los criterios que establece el precepto;
- b) las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario;
- c) las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o en los supuestos de ejecución subsidiaria a cargo de los obligados.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, el artículo 12 de la Ley dispone que la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación “determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística”.

Esta regulación conlleva, como vemos, un sustancial incremento de las obligaciones de los propietarios derivadas del “deber legal de conservación” de los inmuebles. Por ello, la disposición adicional duodécima de la Ley ha ampliado la definición de este deber contenida en el artículo 9 del TRLS. En su redacción original, este precepto contemplaba el deber de “conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los

⁴ La Ley precisa que esta equidistribución “tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación”.

trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación”, y a ello se ha añadido ahora la obligación de *“realizar obras adicionales por motivos turísticos y culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano”*. Cuando se ordenen estas obras, el límite máximo de las que deban ejecutarse a costa de los propietarios se establece *“en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original (...)”*, de tal forma que, cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen correrán a cargo de la Administración. La modificación introducida por la Ley en el artículo 9 del TRLS contempla incluso la posibilidad de que la legislación autonómica incremente este límite máximo, cuando la Administración haya de proceder a la ejecución subsidiaria por incumplimiento del obligado, *“hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente”*.

Consciente de las dificultades que esto puede entrañar para los propietarios, especialmente en la época de crisis que padecemos, la propia Ley contempla una serie de medidas para procurar que las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación tengan *“el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares”*, como son, entre otras:

- La necesidad de realizar, con carácter previo a la ordenación y ejecución de las actuaciones, una *“memoria de viabilidad económica”*, que asegure: *“su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*, precisando la Ley su contenido mínimo (art. 11; a su vez, la disposición final duodécima de la Ley introduce en el artículo 15 del TRLS la obligatoriedad de la memoria económica para estas actuaciones).

Entre estas determinaciones mínimas, nos interesa destacar, en primer lugar, que la Ley permite que esta Memoria justifique *“modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma*

diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación”.

Y, en segundo lugar, en la misma línea de buscar soluciones para evitar que la financiación de las actuaciones recaiga sobre los bolsillos de los propietarios, la Memoria analizará los posibles ingresos que pueda atraer la actuación, entre los que se contemplan los que pueden provenir de *“la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo”*.

- Otra medida para facilitar la financiación de las actuaciones consiste en la posibilidad de que los distintos sujetos responsables o legitimados para intervenir en la ejecución (la Administración actuante, los agentes responsables de la gestión y ejecución de las actuaciones y los demás sujetos que participen en ellas, como pueden ser los propietarios), celebren entre sí contratos que eviten los desembolsos dinerarios. Estos contratos, previstos en el artículo 17 de la Ley y destacados por su Exposición de Motivos, pueden incluir, desde la explotación conjunta del inmueble o partes del mismo, a los siguientes tipos de contratos de colaboración:
 - cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento del derecho de explotación a terceros, a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda a los propietarios de las fincas;
 - permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura;
 - arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por el arrendatario o cesionario de todos o de algunos de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la

comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación, etc.;

- constituir consorcios o sociedades mercantiles de capital mixto, con participación privada minoritaria.
- También se contempla la posibilidad de que las actuaciones se beneficien de “la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente” (art. 18). La Ley señala que cuáles son las actuaciones que tendrán prioridad para obtener esta cooperación, como las que tengan por objeto la conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, tal como “se conciben en los correspondientes Planes estatales”. Las Administraciones públicas que cooperen en al gestión de las actuaciones podrán celebrar convenios para la gestión de las ayudas con las comunidades de propietarios y los demás sujetos que participen en su actuación, con el fin de definir la organización de la gestión (que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto), el procedimiento para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución, cuando no la suma directamente una de las Administraciones actuantes o un consorcio o sociedad constituida al efecto, y los términos y condiciones concretas de la actuación de que se trate.

Con todo ese abanico de medidas, la Ley trata de lograr aunar esfuerzos y fuentes de financiación a fin de que, como señala GONZÁLEZ-VARAS, pueda lograrse el necesario “punto de encuentro de rentabilidad para todos: los propietarios los primeros, ya que su finca o piso se rehabilita y aumenta su valor, también los agentes rehabilitadores, ya que obtendrán una compensación en metálico o en edificación, y sobre todo, el poder público y la sociedad en general, ya que se crearán más viviendas y en mejor estado”⁵.

5. Reglas para la ejecución de las actuaciones

Están legitimados para participar en las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones públicas competentes y de las entidades públicas dependientes de las mismas, los “propietarios”, en el sentido que atribuye a esta condición el artículo 3 con la salvedad de que aquí “las empresas, entidades o sociedades” ya no es necesario que intervengan en las operaciones “en su nombre” sino que pueden hacerlo “por cualquier título” (art.15). Además, la Ley contempla la posibilidad de que estos sujetos constituyan “asociaciones administrativas”, que se registrarán por lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por las previsiones que contiene el artículo 16 de la Ley.

La participación en la ejecución de las actuaciones “se realizará, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios”.

A los sujetos que intervengan en las actuaciones se les reconocen todas las facultades jurídicas precisas para ello⁶, de tal forma que la Ley, como dice su Exposición de Motivos, “amplía la facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación”.

Para los casos de actuaciones de iniciativa pública, la Ley dispone que las Administraciones podrán utilizar “todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística” (art.13). La Ley prescribe que, en función de la forma de gestión que se adopte, habrán de seguirse las reglas siguientes:

⁵ *Urbanismo y Ordenación del Territorio, cit.*, pág. 127.

⁶ Tales como: intervenir en el mercado inmobiliario; constituirse en asociaciones administrativas; asumir la gestión de las obras; construir fondos de conservación y rehabilitación, ser beneficiarios directos de las medidas de fomento; otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal; ser beneficiarios de la expropiación y solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas en la Ley.

- En la expropiación, no será necesario el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie.
- En la ejecución subsidiaria a cargo de la Administración, ésta sustituirá al titular o titulares de los inmuebles, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

En estas actuaciones de iniciativa pública, la Administración podrá optar por ejecutar las obras directamente o adjudicarlas por medio de la convocatoria de un concurso público, en el que podrán participar "*cualesquiera personas físicas o jurídicas*", incluyendo los propietarios que formen parte del ámbito de actuación siempre que constituyan previamente una asociación administrativa, que se regirá por lo establecido para las Entidades Urbanísticas de Conservación en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

La Ley contempla también la posibilidad de que se suscriban convenios entre las Administraciones públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan por objeto, entre otros, "conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento".

Cuando la iniciativa de las actuaciones provenga de los propietarios, éstos habrán de redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable (art. 6.5 del TRLS, en la nueva redacción introducida por la disposición final duodécima de la Ley). La Ley no lo especifica, por lo que deja margen a la legislación autonómica para concretarlo, pero parece que en estos casos los propios propietarios podrían asumir directamente la ejecución de las actuaciones siempre que se hayan constituido en asociación administrativa.

6. Modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar las actuaciones

La Ley introduce diversas modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal. Entre ellas destaca, como medida dirigida a facilitar las actuaciones sobre suelo urbano expuestas, la modificación del artículo 10 de la Ley para establecer que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, las obras preceptivas a consecuencia de la inclusión de un inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana. El propio precepto precisa, sin embargo, cuáles de estas obras requieren autorización administrativa previa (v.gr., la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, o construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio).