



URÍA MENÉNDEZ

La nueva formulación del deber de conservación y su relación con la rehabilitación

Felipe Iglesias

Madrid, 07 de febrero de 2014

Sumario

1. Deber de conservación “en las condiciones legales de uso”
2. Deber ordinario de conservación
3. La conservación en los edificios protegidos
4. Medidas adicionales de conservación
5. Límites del deber de conservación

A. Deber de conservación

“en las condiciones legales de uso”

Mantener la edificación o demás elementos (terrenos, instalaciones o construcciones) en condiciones las condiciones legales para servir de soporte al uso que corresponda.

B. Deber ordinario de conservación

Mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles

C. Medidas adicionales de conservación

Realizar obras adicionales por motivos turísticos, culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

A. Deber de conservación “en las condiciones legales de uso”:

- Obligación de mantener la edificación en condiciones las condiciones legales para servir de soporte al uso que corresponda.
- ¿Cuáles son las condiciones legales?
- Aplicación párrafo tercero art. 9.1 TRLS/08

Aplicación párrafo tercero art. 9,1 TRLIS/08

“En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento (...)”.

Contenido art. 3.1 LOE

- I. Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio.
- II. Protección contra el ruido.
- III. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
- IV. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Preámbulo (apartado IX) de la ley 8/2013 (I)

“Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento. No se trata de aplicar con carácter retroactivo la normativa, sino de incluir en este deber las obligaciones que para la edificación existente explícitamente vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales”.

Preámbulo (apartado IX) de la ley 8/2013 (II)

“(...) sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo”.

B. Deber ordinario de conservación

- Obligación de mantener los inmuebles en condiciones de:
 - seguridad,
 - salubridad,
 - accesibilidad universal y
 - ornato legalmente exigibles
- ¿Deber de conservar diferente del deber de rehabilitar?

Rehabilitación en Código Técnico de Edificación (art.2.4)

- a) La adecuación estructural: obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) La adecuación funcional: obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE; o
- c) La remodelación de edificios para localizar más viviendas

Rehabilitación en Plan General de Madrid de 1997

- I. Obras de acondicionamiento
- II. Obras de reestructuración puntual
- III. Obras de reestructuración parcial
- IV. Obras de reestructuración general

Especialidades de la conservación de los inmuebles protegidos

- No debiera conllevar mayor coste de conservación relativo a seguridad, salubridad, ornato...
- Quizá mayor coste de materiales
- Se imponen especiales limitaciones del derecho de propiedad para garantizar conservación

Tipos de limitaciones previstas para inmuebles protegidos

- Prohibición de la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección
- Prohibición de demolición en determinados niveles de protección
- Limitaciones de uso, hasta el punto de poder imponerse un uso para conseguir el objetivo específico de protección asignada al edificio
- Todos ellos se pueden entender desde el cumplimiento de la función social, que delimita el derecho de propiedad

Función social del derecho de propiedad

- La función social del derecho de propiedad delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes (art. 33 Constitución).
- Se pueden imponer obligaciones o limitaciones que no resultan indemnizables
- Límites (que sí comportan indemnización):
 - Expropiación material
 - Eliminación de derechos consolidados y tradicionales

Relevancia social de las limitaciones edificio protegido

Edificios protegidos en municipio de Madrid

GRADO DE CATALOGACIÓN	Nº de parcelas con edificios catalogados
Singular	422
Integral	570
Estructural	2.499
Volumétrico	50
Parcial	7.353
Ambiental	1.602
Subtotal	12.496
Colonias Históricas	6.419
Total	18.915

Fuente: Preavance revisión del plan general de Madrid de 1997 (2013)

Supuestos indemnizatorios (art. 35 TRSL/08)

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de (...):

“b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa”.

Tipos de supuestos indemnizatorios

Vinculaciones y limitaciones singulares que:

- I. Excedan deberes legalmente establecidos
- II. Conlleven una restricción de edificabilidad no susceptible de distribución equitativa (STS de 10 de octubre de 2011; RJ\2011\7684)
- III. Conlleven una restricción de uso no susceptible de distribución equitativa

C. Medidas adicionales de conservación

- Realizar obras adicionales por motivos turísticos, culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano
- Diferente de deber ordinario de conservación: seguridad, salubridad, ornato...
- Extensión órdenes de ejecución. V.g.: orden de rehabilitación

Límite del deber legal de conservación (I)

- Desaparece el deber legal de conservación cuando las obras a realizar superan:

“ (...) la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio”

- La normativa estatal no regula los supuestos de ruina

Límite del deber legal de conservación (II)

- ¿Debe haber un límite económico del deber de conservación?
- Justificado en la existencia de edificios de renta antigua y la extinción de estos contratos con la declaración de ruina
- Un buen funcionamiento de los Informes de Evaluación de los Edificios debería conseguir que la declaración de ruina fuera marginal