

GRUPO 2. TEMA 4

EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA:

LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA.

DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

1. TRLSRU2015

Como se ha visto en los temas 1 y 2 , la distribución de competencias de la CE y los estatutos de las CCAA, dejan poco margen normativo al estado en materia urbanística y de suelo.

Es competencia exclusiva, asumida por las CCAA en sus estatutos, la “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.” (Ex art. 148.1.3ª CE)

Le queda al estado la competencia para: (Ex art 149 CE)

- La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. En este sentido citar como derechos afectados por el urbanismo:
 - Propiedad privada (del suelo), limitada por la función social establecida por Ley.
 - Libertad empresa y mercado.
 - Medio ambiente.
 - Acceso a vivienda digna.
- Legislación civil (...)
- Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
- legislación sobre expropiación forzosa; (...) y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.

Por tanto, la Ley del suelo del TR RDL 7/2015 es una Ley que se promulga en ejercicio de estas competencias del Estado, dejando a las CCAA la regulación de las Leyes urbanísticas. Es una Ley de Derecho Administrativo que fija el estatuto básico de la propiedad del suelo y fija normas básicas de ejercicio de deberes y obligaciones en relación al suelo, junto con las normas de valoración expropiatoria y valoración a efectos de cumplimiento de deberes y derechos urbanísticos y la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

De acuerdo con el art. 1 :

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

- a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

- b) Un **desarrollo sostenible**, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la **rehabilitación de los edificios y a la regeneración** y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece esta ley:

- c) **las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo**,
- d) **el régimen de valoraciones** y la
- e) **responsabilidad patrimonial** de las Administraciones Públicas en la materia.

2. ESTRUCTURA DE LA LEY

El **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015** tiene 68 artículos distribuidos en 8 títulos, y 13 disposiciones adicionales, 4 disposiciones transitorias y 3 disposiciones finales, y es el resultado de la tarea de integrar en un único texto legislativo, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, el TRLS2008 en su totalidad y gran parte del contenido de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LEY 8/2013 RRR), todo ello en virtud de la autorización expresa establecida en el artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (EN ADELANTE, TRLSRU2015)¹

- **TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales**
- **TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos**
 - CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano
 - CAPÍTULO II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística
 - CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo
 - CAPÍTULO IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas (*)
- **TÍTULO II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles**
 - CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo
 - CAPÍTULO II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles
- **TÍTULO III. El Informe de Evaluación de los Edificios (*)**
- **TÍTULO IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas**
- **TÍTULO V. Valoraciones**
- **TÍTULO VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial**
- **TÍTULO VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo**
 - CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas
 - CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo
 - CAPÍTULO III. Derecho de superficie
- **TÍTULO VIII. Régimen jurídico**
 - CAPÍTULO I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal
 - CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos
 - CAPÍTULO III. Acciones y recursos
 - CAPÍTULO IV. Registro de la Propiedad
- **[Disposiciones adicionales]**
- **[Disposiciones transitorias]**
- **[Disposiciones finales]**

¹ Marcamos con (*) los epígrafes que son objeto de especial desarrollo en el presente tema

**LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA.
DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS Y DE LAS
ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

1. BASES DE RÉGIMEN DEL SUELO

El TRLSRU2015 dedica su **Título II** a establecer las **Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles**. En concreto, las **Bases del régimen del suelo** se recogen dentro de este título en el **Capítulo I, formado por los siguientes artículos:**

Artículo 20. *Criterios básicos de utilización del suelo.*

Artículo 21. *Situaciones básicas del suelo*

Artículo 22. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*

La Ley de Suelo estatal **no utiliza para articular sus contenidos y disposiciones la clasificación o calificación urbanística** del suelo. Estas dos **técnicas urbanísticas de competencia exclusiva** asumida por las **CCAA**.

Lo que fija son **situaciones básicas de suelo –rural o urbanizado-** que sirven para delimitar el contenido del derecho de propiedad de suelo, de carácter estatutario.

Las situaciones básicas del suelo se regulan en el **Art.21 TRLSRU2015:**

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
2. *Está en la **situación de suelo rural:***
 - a) *En todo caso, **el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización**, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*
 - b) *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la **situación de suelo urbanizado**, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*
3. *Se encuentra en la **situación de suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*
 - a) ***Haber sido urbanizado** en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

- b) **Tener instaladas y operativas**, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, **las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red**, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c) **Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella** que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. **También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural**, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Pero además de definir las situaciones básicas, la Ley de Suelo estatal define el **régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo**, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución (art. 47 CE).

Para ello, en los apartados 1 y 2 del **artículo 7 del TRLSRU2015** se definen específicamente las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias.

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las **actuaciones de urbanización**, que incluyen:

1) **Las de nueva urbanización**, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto **reformular o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado**, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) **Las actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por **actuaciones edificatorias**, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) **Las de nueva edificación** y de sustitución de la edificación existente.

b) **Las de rehabilitación edificatoria**, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. ESTATUTO BÁSICO DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Una vez definidas las actuaciones de transformación urbanística, en el Capítulo IV del TRLSRU se define el Estatuto básico de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística que incluye:

- Los **deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias** (Art. 18 TRLSRU2015).
- Los **derechos de realojamiento y de retorno** (Art. 19 TRLSRU2015).

Los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística se dividen en tres apartados en función del tipo de transformación: **actuaciones de urbanización, actuaciones de dotación y actuaciones edificatorias.**

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN (Art. 18.1 TRLSRU2015):

1. Las **actuaciones de urbanización** a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes **deberes legales**:

- a) **Entregar** a la Administración competente el **suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

- b) **Entregar** a la Administración competente, y con **destino a patrimonio público de suelo**, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al **porcentaje de la edificabilidad media ponderada** de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, **que fije la legislación** reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior **no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.***

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir **excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje** de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un **máximo del 20 por ciento** en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el **valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.***

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

- c) **Costear y, en su caso, ejecutar** todas las **obras de urbanización** previstas en la actuación correspondiente, así como las **infraestructuras de conexión con las redes generales** de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- d) **Entregar** a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las **obras e infraestructuras** a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) **Garantizar el realojamiento** de los **ocupantes legales** que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.
- f) **Indemnizar a los titulares de derechos** sobre las **construcciones y edificaciones que deban ser demolidas** y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados **que no puedan conservarse**.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN (Art. 18.2 TRLSRU2015):

2. Cuando se trate de las **actuaciones de dotación** a que se refiere el artículo 7.1 b), los **deberes** anteriores se exigirán con las siguientes **salvedades**:

- a) El deber de **entregar** a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al **porcentaje de la edificabilidad media ponderada** de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará **atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada** que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) El deber de **entregar** a la Administración competente el **suelo para dotaciones públicas** relacionado con el reajuste de su proporción, **podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo** en el ámbito correspondiente, por la entrega de **superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo**, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

ACTUACIONES EDIFICATORIAS (Art. 18.3 TRLSRU2015):

3. En relación con las **actuaciones edificatorias** serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) (**relojo e indemnización en demoliciones**) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

(EXCEPCIONES Y ADICIONES:)

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con **carácter excepcional** y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán **eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas** de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre **zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles** en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para **sustituir la infravivienda por vivienda** que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los **terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones** y los adscritos a ellas están **afectados, con carácter de garantía real**, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o

renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

(Notas: El art. 19 se refiere al derecho mencionado de realojo. No lo incluimos por abreviar y resultar más concisos. Nos remitimos al texto de la Ley ya que no parece que sea necesario aclarar o completar más en el tiempo o espacio disponible.

Igualmente hay que señalar que el capítulo II se señala el estatuto básico de la iniciativa y participación en la actividad urbanística. Esto es, quien puede iniciar y participar en las promociones cuyo estatuto se ha desarrollado arriba en este epígrafe. Igualmente define las actuaciones de transformación, dotación y edificación. Por espacio y concisión conviene directamente relatar el contenido del art. 18 que establece los deberes de las actuaciones, que es lo que se pregunta en el epígrafe.)

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

El **Informe de Evaluación de los Edificios** (en adelante IEE) es un documento en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética. La Administración urbanística puede requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, según un calendario establecido.

La normativa básica de referencia ha sido estatal, partiendo de la obligación de la inspección técnica de edificios que establecía el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, su regulación quedaba definida en la LEY 8/2013 RRR, para tratar de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de las políticas públicas.

Posteriormente, en el TRLSRU2015 se recoge en el Título III del dedicado específicamente al IEE a través de los artículos 29 y 30.

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.
2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:
 - 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, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
 - c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a

la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. *El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.*

4. *El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.*

5. *El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda 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, en el plazo expresamente establecido.*

6. *Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.*

Por su parte, en el art. 30 TRLSRU2015 se definía la capacitación para suscribir el IEE por los técnicos facultativos competentes.

Y la regulación del IEE se completaba con la previsión de incorporar su contenido en un sistema general e integrado de información (Disposición adicional primera), un calendario para la realización del IEE (Disposición transitoria segunda) y la referencia a una Orden ministerial que determinaría las cualificaciones requeridas para suscribir los IEE (Disposición final primera).

INCONSTITUCIONALIDAD DE LA REGULACIÓN ESTATAL DEL IEE

La **Sentencia 5/2016, de 21 de enero, del Tribunal Constitucional** anuló la regulación estatal de la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios contenida en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, al entender que se trataba de una materia cuya regulación compete a las Comunidades Autónomas, sin que quedase justificada su incardinación en los títulos competenciales del Estado.

En la misma línea, la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucional la regulación estatal del IEE contenida en el TRLSRU2015, **anulando los apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del artículo 29 y el artículo 30, la disposición transitoria segunda y la disposición final primera** del TRLSRU2015.

Nuevamente, el Tribunal Constitucional señala que el Estado sigue sin disponer de una legitimación competencial suficiente para regular un Informe de estas características por las razones siguientes:

- De las tres evaluaciones que lo componen (estado de conservación, accesibilidad universal y certificación energética), sólo el certificado de eficiencia energética, tiene relación o incidencia directa con títulos competenciales estatales claros.
- Las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos y en el cumplimiento de deberes constitucionales (149.1.1ª CE) no permiten al Estado la regulación del IEE, que es un instrumento al servicio de un deber típicamente urbanístico.
- El título competencial del art. 149.1.18ª tampoco puede avalar el IEE, ya que si el Estado lo que desea es dotarse de un sistema informativo integrado con un censo de edificaciones precisadas de rehabilitación (tal y como establece la Disposición adicional primera del TRLSRU) resultaría más adecuado dar preferencia al principio de colaboración entre el Estado, las CCAA y los Ayuntamientos.

En todo caso, debe señalarse que un gran número de CCAA han aprobado su propia normativa de acuerdo con la regulación establecida a nivel estatal. En esta línea, en el caso de la **Comunidad de Madrid**, se aprobó el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la

Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid. El objeto de este Decreto es establecer un marco jurídico básico de los aspectos del Informe de Evaluación de los Edificios no regulados en la norma estatal, desarrollando la normativa urbanística autonómica.

OTRAS MATERIAS AFECTADAS POR LA SENTENCIA 143/2017, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL TC

La declaración de inconstitucionalidad y nulidad de la referida Sentencia TC 143/2017, afecta también a la regulación del TRLSRU2015 de aquellos aspectos que servían de **instrumento para facilitar las intervenciones en el medio urbano**, por medio de operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En particular, la Sentencia declara inconstitucionales y nulos una serie de artículos de la LRRR que hoy son reproducidos por el TLSyRU, afectando de forma parcial a los artículos 4, 9, 22, 24, 42 y 43.

Todos estos artículos tenían un componente instrumental. Es decir, la LRRR utilizaba instrumentalmente algunas técnicas urbanísticas que permitían dar coherencia y sentido a toda la regulación, pero el TC ha entendido que, en algunos casos, se ha recurrido a dichas técnicas urbanísticas no sólo de manera instrumental, sino con un nivel de detalle incompatible con las competencias urbanísticas autonómicas, lo que ha provocado la declaración de nulidad.

FUENTES

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015

Sentencia 5/2016, de 21 de enero, del Tribunal Constitucional.

Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional.