

Nota sobre les mesures per al foment de les actuacions de rehabilitació, implantades pel Reial decret-Llei 8/2011

El desenvolupament de la rehabilitació és un dels camps en relació amb el qual el Govern d'Espanya ha adoptat mesures específiques, darrerament, per impulsar l'activitat econòmica. El Capítol IV del Reial decret-Llei 8/2011, de 1 de juliol, que estableix actuacions específiques sobre el sector de la construcció amb l'objectiu de garantir la confiança i la seguretat en el mercat immobiliari, se centra en el desenvolupament de la rehabilitació com a nou àmbit de creixement sòlid i sostenible.

L'article 17 relaciona les actuacions de rehabilitació als efectes del Reial decret-Llei, que són les següents:

- a) Les de conservació. Ho són les reparacions i les obres que calgui per mantenir un immoble en les condicions d'habitabilitat, seguretat, salubritat, accessibilitat i ornat, d'acord amb la llei.
- b) Les de millora, d'acord amb l'article 111 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'Economia Sostenible. Ho són les que s'emprenguin per motius turístics o culturals o per motius de qualitat i sostenibilitat del medi urbà, en els casos que els immobles formin part d'un pla, programa o instrument legal de rehabilitació, que tingui l'objecte de garantir la seguretat, salubritat, accessibilitat, reducció d'emissions i immissions contaminants de tot tipus i d'aigua i energia, sempre i quan es compleixin els requisits bàsics relacionats en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació i en el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març.
- c) Les de regeneració urbana. Ho són les obres que es desenvolupin en àmbits urbans vulnerables, obsolets o degradats, que intervinguin en la urbanització, en les dotacions i en els edificis, i que tinguin com finalitat la cohesió territorial i social, l'eficiència energètica i la complexitat funcional al servei d'un mitjà urbà sostenible. Quan aquestes obres articulin mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia municipal global i unitària, formulada a través del planejament urbanístic o per mitjà d'un instrument específic, tindran caràcter integrat.

Les actuacions de rehabilitació que afectin solament a edificis podran incloure també els espais comuns privats que hi estiguin vinculats.

L'article 18 del Reial decret-Llei 8/2011 preveu que l'Administració podrà imposar les actuacions de conservació, millora i regeneració quan concorrin les condicions previstes. A tal fi, l'Administració haurà de delimitar l'àmbit corresponent, que podrà ser continu o discontinu. Les intervencions podran ser de rehabilitació, demolició, renovació o substitució d'habitatges o edificis complets, sempre que no afectin més del 50% dels edificis, dels habitatges o de l'edificabilitat.

En aquests casos, les actuacions de regeneració urbana tindran la consideració d'actuacions de transformació urbanística i els serà d'aplicació el règim de les actuacions d'urbanització o de dotació que els correspongui.

Les persones que estaran obligades a realitzar les actuacions esmentades seran les que es relacionen seguidament, obligació que abastarà fins a on arribi el seu respectiu deure legal de conservació

- a) Els propietaris i els titulars de drets d'ús, en la proporció acordada en el contracte corresponent. Si el contracte no ho preveïés, correspondria a uns o altres en funció del caràcter de les reparacions.
- b) Les comunitats de propietaris i, si escau, les agrupacions de comunitats de propietaris, així com les cooperatives de propietaris, pel que fa 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 d'ús privatiu de contribuir a les despeses, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa.

L'Administració pública podrà emprendre l'execució subsidiària o altres fórmules de reacció administrativa en els cas que les persones obligades no executin les obres injustificadament,

L'article 19 del Reial decret-lei 8/2011 relaciona els subjectes que estan legitimats per a participar en les actuacions de rehabilitació. A més de les administracions públiques competents, hi estan les comunitats i agrupacions –forçoses o voluntàries– de propietaris, les cooperatives constituïdes a aquest efecte, els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes i els titulars de drets reals o d'aprofitament, les empreses, entitats o societats que intervinguin a qualsevol títol en aquestes operacions, i les associacions administratives que ells constitueixin.

La finalitat de les associacions poden les següents:

- a) Participar en el procés de planificació o programació de l'actuació.
- b) Elaborar els projectes, plans o programes per iniciativa pròpia o per encàrrec del responsable de la gestió de l'actuació.
- c) Assumir, per si mateixes o en associació amb altres subjectes, públics o privats, la gestió de les obres de millora i regeneració urbana o, si escau, participar en una o altra en la forma que es convingui amb el responsable de la gestió.

La participació en l'execució d'actuacions de rehabilitació es produirà, sempre que sigui possible, en règim de justa distribució de beneficis, incloses les ajudes públiques i càrregues.

Les comunitats, les agrupacions de comunitats de propietaris i les cooperatives de rehabilitació podran:

- a) Actuar en el mercat immobiliari per a les operacions relacionades amb el compliment dels deures de conservació, millora i regeneració, fins i tot les creditícies, i participar en l'execució d'actuacions aïllades o conjuntes, contínues o discontinües.
- b) Constituir un fons de conservació, millora i regeneració, que es nodrirà amb aportacions específiques que hi facin els propietaris i amb el qual podran

- cobrir-se els impagaments de les quotes de contribució a les obres corresponents.
- c) Ser beneficiàries directes de qualssevol mesures de foment establertes pels poders públics, així com perceptores i gestores de les ajudes atorgades als propietaris de finques.
 - d) Atorgar escriptures públiques de modificació del règim de propietat horitzontal, tant pel que fa als elements comuns com pel que fa a les finques d'ús privatiu, a fi d'acomodar aquest règim als resultats de les obres de rehabilitació edificatòria o de regeneració urbana en la gestió de la qual participin o que portin a terme directament.
 - e) Agrupar-se voluntàriament per a formar ens associatius de gestió d'actuacions de rehabilitació, els quals les administracions actuants podran habilitar a aquest efecte.
 - f) Actuar com a fiduciàries amb ple poder dispositiu sobre els elements comuns de l'edifici o complex immobiliari i les finques que pertanyin als propietaris que en siguin membres, sense més limitacions que les que estableixin els estatuts. en el si dels procediments de gestió per a l'execució de les actuacions de rehabilitació.

Els plans i programes d'actuacions de millora i regeneració urbana podran imposar, a l'efecte de la seva execució, l'agrupació forçosa de les comunitats o agrupacions de comunitats de propietaris existents en el seu àmbit d'aplicació.

Per a major concreció, consulteu directament el Reial decret-Llei 8/2011, de 1 de juliol, publicat al BOE el 7 de juliol de 2011.

Tarragona, 12 de juliol de 2011