

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVI, Nº 221, otoño 2024

Págs. 1023-1052

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.16>

CC BY-NC-ND



## Informe de Evaluación de Edificios e Inspección Técnica de Edificios en España 2023

Álvaro CEREZO-IBARRONDO <sup>(1)</sup>

Marta LORA-TAMAYO-VALLVÉ <sup>(2)</sup>

José Ignacio TEJERINA-GONZÁLEZ <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Doctor Arquitecto. Investigador principal. Doctorando

<sup>(2)</sup> Catedrática de Derecho Administrativo

<sup>(1) (2)</sup> Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED)

<sup>(3)</sup> Jurista

**Resumen:** El Informe de Evaluación de Edificio (IEE), heredero de la Inspección Técnica de Edificio (ITE), se configura como el instrumento de análisis y verificación del cumplimiento de las condiciones básicas de conservación y de comprobación tanto de las condiciones de accesibilidad universal como del comportamiento energético del edificio con carácter básico desde la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R). Sin embargo, tras la STC 143/2017 son las Comunidades Autónomas (CCAA) las competentes para definir, concretar y articular todas sus determinaciones: su sujeción, exenciones, periodicidad, alcance, efectos, contenidos, formatos y registro. El presente estudio de investigación comparado es una radiografía del IEE/ITE en las diecisiete CCAA y en las dos ciudades autónomas españolas al objeto de identificar su grado de desarrollo, sus puntos comunes, divergencias y singularidades tras 10 años desde la L3R.

**Palabras clave:** IEE; ITE; Edificios; Inspección; Evaluación.

Correo electrónico (1): [acerezo@aci-arquitectos.es](mailto:acerezo@aci-arquitectos.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9823-9057>

Correo electrónico (2): [mlorat@der.uned.es](mailto:mlorat@der.uned.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6086-6736>

Correo electrónico (3): [natxotejerina@gmail.com](mailto:natxotejerina@gmail.com); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9236-7245>

## Building Evaluation Report and Technical Building Inspection in Spain 2023

**Abstract:** The Building Evaluation Report (IEE in Spanish), heir to the Technical Building Inspection (ITE in Spanish), is set as the instrument for analysis and verification of the basic conditions of conservation and the compliance of both the conditions of universal accessibility and the basic energy performance of the building since the Law 8/2013, of June 26, on urban rehabilitation, regeneration and renewal (L3R). However, after the Constitutional Court Ruling 143/2017, the Regional Parliaments and Governments are competent to define, specify and articulate all its legal and technical aspects: Enforcement, exemptions, periodicity, scope, effects, contents, formats and public registration. The present comparative research study is a complete overview of the IEE/ITE in the seventeen Autonomous Regions and in the two Spanish autonomous cities in order to identify their degree of development, their common points, divergences and singularities after 10 years since the L3R.

**Keywords:** IIE; ITE; Buildings; Inspection; Evaluation.

### 1. Introducción

Bajo el paradigma del Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI), el reto más importante y difícil de la acción urbanística en España es la intervención sobre la ciudad existente. Un tipo de intervención que debe ser principalmente preservadora más que de sustitución, ya que desde cualquier perspectiva que se quiera observar el hecho urbano (sea física, social, económica o medioambiental) resulta poco comprensible, incluso como alternativa, desechar periódicamente la ciudad para desarrollar una nueva sobre ella.

Precisamente con esa finalidad de reenfocar la acción urbanística y como evolución al modelo urbanístico precedente (desde la Ley de 12 de mayo de 1956 de Suelo –LS56– hasta la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones –LRSV98–), la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (LS07) asumió el criterio del Desarrollo Sostenible, extendiéndose con la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y el RDL 8/2011 a la integralidad (social, económica y medioambiental) y que, a su vez, cristalizaría en un régimen jurídico especial y diferenciado para la intervención en el medio urbano con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R).

Para la consecución de los fines comunes del art. 3 L3R, esta define dos instrumentos: uno primordialmente informativo, el Informe de Evaluación de Edificio (IEE) y otro de ejecución integral, la actuación sobre el Medio Urbano (aMU). Ambos instrumentos gravitan, tanto por motivos conceptuales y de ejecución como competencias, sobre el derecho de propiedad y, más

concretamente, sobre su régimen estatutario y el deber de conservación. Un deber que la L3R (Disposición Final, DF12 L3R, que modificó el art. 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo –TRLS08–) regula íntegramente.

Con el antecedente de la Inspección Técnica de Edificio (ITE) del RDL 8/2011, de aplicación limitada a municipios de más de 25 000 habitantes y, tras su implantación de manera desigual en toda España a través de las distintas legislaciones urbanísticas y de varias ordenanzas municipales, la L3R define el IEE como un instrumento informativo con la doble finalidad de informar a los propietarios sobre el estado de su inmueble y que, a la vez, permita conocer el estado de los tejidos urbanos edificados a las distintas administraciones locales, autonómicas y estatal.

El IEE despliega sus efectos y análisis sobre 3 esferas: 1) el estado de conservación del edificio, 2) el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad universal y 3), la evaluación de la eficiencia energética del mismo. Todos estos análisis quedan recogidos en un informe de inspección y evaluación suscrito por un técnico facultativo competente, que debe permitir a los propietarios conocer el estado de su inmueble para dar cumplimiento al deber de conservación y para programar y anticipar las intervenciones que les permitan garantizar las condiciones de seguridad y habitabilidad definidas en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y otras normativas sectoriales (Exposición de Motivos, EM.V L3R).

En su vertiente más informativa, el IEE se completa con el análisis del cumplimiento de las

condiciones básicas de accesibilidad universal para evitar la discriminación y garantizar la igualdad de todas las personas aunque tengan algún tipo de discapacidad o minusvalía, habida cuenta de los compromisos internacionales adquiridos por España y la promulgación de las distintas disposiciones legales en esta materia<sup>1</sup>. Además, junto con ese análisis del cumplimiento normativo, en el marco del IEE se recoge también la obligación de proporcionar la información sobre los ajustes razonables (arts. 10.1.b de la Ley de Propiedad Horizontal, LPH, y 2.5 del Texto Refundido de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU).

En tercer lugar, el IEE tiene un apartado de carácter orientativo sobre la evaluación de la eficiencia energética. Esta evaluación, conforme a la regulación europea sobre la materia<sup>2</sup> permite obtener tanto la calificación energética del edificio como unas recomendaciones para su mejora con los plazos de amortización económica de las mismas. Además, interesa señalar que esta información se alinea con las garantías e información que deben ser aportadas a todo comprador o arrendador de un inmueble y, por tanto, se configura como una medida con una doble racionalidad y sinergia, aportando un valor añadido al propietario (EM.V L3R).

El IEE de la L3R inició su andadura con esta triple vertiente, para posteriormente integrarse en los arts. 29 y 30 y en las disposiciones transitoria segunda y final primera del TRLSRU, hasta el fallo de la STC 143/2017<sup>3</sup> que vino a declarar inconstitucionales todas las determinaciones del IEE con excepción del apartado 1 del artículo 29 del TRLSRU. Dicho apartado se limita a reconocer la posibilidad del requerimiento a los propietarios de edificios residenciales de vivienda colectiva para la obtención de un informe con los tres aspectos señalados anteriormente, pero sin mayor determinación, ya que el Tribunal Constitucional estableció que únicamente la evaluación de la eficiencia energética tenía cobertura competencial estatal en virtud del art.

149.1.23 CE (FJ5 STC 143/2017) y el resto (estado de conservación, accesibilidad, sistema de información y de manera conexas la capacitación técnica y profesional para su emisión) no gozaban de cobertura competencial o, al menos, de las señaladas en la DF2 TRLSRU.

A partir de ese momento, como ya se había desarrollado total o parcialmente por varias comunidades autónomas a través de sus leyes y reglamentos y por parte de determinados municipios a través de sus ordenanzas, el desarrollo normativo del IEE condujo a cierto grado de dispersión y particularización en cada comunidad autónoma. Desde aspectos nominales (ITE o IEE), de sujeción (p. ej., extensión a edificios unifamiliares o, incluso, a todo tipo de edificios), de contenido (p. ej., el alcance del análisis del estado del inmueble) y de determinaciones (p. ej., la ejecución de obras o la obligación de registrar la certificación de la eficiencia energética), con consecuencias dispares para los propietarios de edificios residenciales de vivienda y de otros usos en función de la comunidad autónoma donde se encuentre el inmueble.

En este escenario de dispersión no son muchos los trabajos que han realizado una comparación normativa y analítica sobre el IEE en España. No obstante, entre ellos destacan los realizados por Eduardo de Santiago junto a María C. Jiménez Renedo en el año 2018<sup>4</sup> y junto a Isabel González en el año 2019<sup>5</sup>, a los cuales se suma este trabajo de investigación comparada que actualiza su contenido para obtener una nueva radiografía sobre el estado del IEE en España.

El trabajo se inicia con la descripción sintética del deber de conservación como concepto angular que soporta el IEE, partiendo de la regulación básica y su contraste con las distintas regulaciones de las comunidades autónomas. En segundo lugar, realiza una recopilación de toda la normativa específica y vinculada al IEE, para, a partir de ellas, realizar un análisis comparado de todas las regulaciones autonómicas

<sup>1</sup> En el momento de aprobación de la L3R era la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y, actualmente, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

<sup>2</sup> En el momento de aprobación de la L3R, la Directiva 2012/27/UE y, actualmente, la Directiva UE/2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018.

<sup>3</sup> Recurso de inconstitucionalidad 5493/2013 interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña contra la L3R.

<sup>4</sup> DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. & JIMÉNEZ RENEDO, M.C. (2018): Estudio comparado de la regulación del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en la normativa autonómica vigente. Ciudad y territorio: Estudios territoriales, ISSN 1133-4762, N.º 196, 2018, Ministerio de Fomento. Págs. 335 – 356.

<sup>5</sup> DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. & GONZÁLEZ GARCÍA, I. (2019): El deber legal de conservación, la ITE y el IEE: nuevos instrumentos normativos para el cumplimiento de la conservación y la rehabilitación edificatoria. En Informes de la Construcción, ISSN 0020-0883, Vol. 71, N.º 554. Págs. 1 – 9.

en cuanto a la sujeción, alcance, graduación, contenidos y derivadas del IEE, así como de otros aspectos vinculados como las ordenanzas municipales, las herramientas informáticas disponibles y los registros autonómicos del IEE. Para finalizar, el trabajo aborda la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo que dirime definitivamente la competencia técnica para la suscripción del IEE, tras el vacío provocado por la STC 143/2017 al declarar la inconstitucionalidad del art. 30 y de la DF1 TRLSRU.

### 1.1. Objetivos del trabajo

El presente trabajo de investigación y estudio comparado tiene los siguientes objetivos:

- Describir el encaje normativo del IEE en el ordenamiento jurídico español.
- Realizar una radiografía actualizada del IEE en cada Comunidad Autónoma.
- Contrastar el grado de desarrollo y alcance del IEE para intervenir y conocer el estado del medio urbano edificado desde la triple perspectiva de la conservación, accesibilidad universal y eficiencia energética de los edificios.

## 2. El deber de conservación

Uno de los conceptos clave del régimen estatutario de la propiedad en la Ley de Suelo de 1956 (LS56) es el deber de conservación. Un deber que, como se ha señalado en la introducción, no ha permanecido invariable a lo largo del tiempo ni en su alcance ni en su límite. Un deber que, siquiera superada la distribución competencial de la materia urbanística de la STC 61/1997, queda dentro del campo de la regulación básica prevalente (arts. 149.1.1ª y 149.3 CE) y, por consiguiente, al margen de que la totalidad de las regulaciones autonómicas lo hayan regulado de manera heterogénea.

### 2.2. Regulación básica

Tal y como señalaba la EM LS56, *«la intervención administrativa en la propiedad urbana no se proyecta sólo en el momento de emprender una obra, sino también cuando ya está terminada y mientras dure la vida de la construcción. Los propietarios habrán de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato*

*público de sus inmuebles y, por consiguiente, los Ayuntamientos y demás Organismos competentes podrán ordenar la ejecución de las necesarias obras de conservación y la demolición de las fincas ruinosas, cuyo concepto se define»* (EM.V.7º LS56) y a tal efecto su art. 168 estableció:

«1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones».

La regulación se completaba con la posibilidad de que *«los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación»* (art. 169.1 LS56).

En cuanto al límite del deber a costa del propietario, se reguló la extinción del deber por el estado ruinoso de la edificación, es decir, el 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas (art. 170.2.b LS56). En consecuencia, si las obras de restauración de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato superaban dicho límite se podía declarar el estado ruinoso o el coste de las mejoras de interés general que excedieran de tal límite debían ser con cargo a la administración que las ordenase.

Desde aquella redacción preconstitucional, el deber de conservación ha ido evolucionando en la regulación estatal en una secuencia normativa: Ley de Suelo de 1975 y su Texto Refundido de 1976 (LS75-TRLS76), Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978 (RDU78), Ley de Suelo de 1990 y su Texto Refundido de 1992 (LS90-TRLS92), LRSV98, LS07-TRLS08, LES, RDL 8/2011, L3R... La Exposición de motivos de la L3R (apartado IX, párrafos 11.º y ss.) ha descrito la configuración actual de forma gráfica y muy elocuente describiendo los tres niveles en que se despliega:

«... la regulación del deber legal de conservación, para sistematizar los tres niveles que ya, de conformidad con la legislación vigente, lo configuran: un primer nivel básico o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad

de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber legal de conservación también contiene la necesidad de satisfacer 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, con lo que se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, 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.

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.

Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora». Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en la adecuación parcial, o completa, a todas o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el ya citado Código Técnico de la Edificación. En ambos casos, la imposición del deber requerirá que la Administración, de manera motivada, determine el nivel de calidad que deba ser alcanzado por el edificio, para cada una de las exigencias básicas a que se refiera la imposición del mismo y su límite se mantiene en los mismos términos que ya contiene la legislación en vigor».

A partir de dicha justificación de la L3R, primero en el art. 9.1 TRLS13 y en la actualidad en el art. 15 TRLSRU se establece:

«Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que

sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
- c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En este último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo basen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en 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.

[...].».

Que se completa con la regulación del art. 17.3 del TRLSRU sobre el contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado:

«3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

- a) 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.
- b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento...».

Pese a lo extenso de la regulación merece resaltar lo siguiente:

- El deber de conservación es indistinto de la situación básica de suelo (rural o urbanizado, art. 21 TRLSRU) o de la clasificación del suelo (TEJEDOR 2017, p. 475).
- El deber de conservación en la edificación se configura en 3 niveles: un primer nivel básico o estricto, que conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística (art. 15.1.a) y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles (art. 15.1.b) y, con carácter particular en las edificaciones (art. 17.3.a), la necesidad de satisfacer 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. Un segundo nivel, que incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las instalaciones de los edificios a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento (art. 17.3.b). Y, finalmente (art. 15.1.c), un tercer nivel en base al cual la Administración puede ordenar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Por ello, en la actualidad se puede considerar que el deber de conservación ha evolucionado desde su origen, hasta referirse expresamente a esta nueva configuración en varios niveles progresivos.

En cuanto al contenido de su límite económico, según el art. 15.3 éste *“se establece en 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”*.

Además, según el apartado 4 del mismo artículo 15, *“Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución*

*injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio”*.

En relación al límite y su vinculación al cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad interesa señalar que, además del límite económico general del deber de conservación, debe también tenerse en cuenta, cuando corresponda, el concepto de los “ajustes razonables” en materia de accesibilidad.

Igualmente, de acuerdo con el régimen estatutario y el despliegue de la función social de la propiedad (con carácter general, art. 15.1, y para el suelo urbanizado, art. 17.3), cabe inferir en relación a las mejoras para el comportamiento energético de los edificios que, en la medida que las distintas directivas europeas y actualizaciones normativas o del Código Técnico de la Edificación establezcan nuevos requisitos energéticos<sup>6</sup>, estas podrían ser exigidas de manera motivada por parte de la administración con cargo al deber de conservación y deberían ser costeadas por los propietarios siempre que las mismas se encuentren dentro del límite del deber.

## 2.2. Regulación de las CCAA

Sin perjuicio de las dudas que pueda suscitar la virtualidad de las regulaciones autonómicas disconformes con la regulación básica<sup>7</sup>, un gran

<sup>6</sup> Por ejemplo, el Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, define una dotación mínima relacionada con la infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos que, aparte de ser exigible en algunos edificios de nueva construcción, puede exigirse también cuando se interviene sobre edificaciones existentes en alguna circunstancia concreta, como en ciertas reformas o ampliaciones.

<sup>7</sup> Téngase presente que, el deber de conservación tiene condición de regulación básica de acuerdo con la DF2 TRLSRU y el art. 149.1.1<sup>a</sup> CE y que esta regulación es de carácter prevalente conforme a la STC 102/2016 (FJ6 sobre la técnica del desplazamiento de las normas en conflicto).

número de ellas han ido adaptándose a la misma en los últimos años con motivo de sus revisiones legislativas, aunque de forma muy dispar.

Interesa destacar que no todas las comunidades autónomas realizan una reproducción fidedigna de las exigencias básicas contempladas en el artículo 15 del TRLSRU (ver en el epígrafe 5 el Anexo normativo para mayor detalle), aunque

ello no implique una minoración del alcance del deber por cuanto que la regulación básica prevalece sobre las de las CCAA en cuanto al deber de conservación por la atribución competencial exclusiva del art. 149.1.1ª CE así como, en caso de que el título competencial del urbanismo amparara la concurrencia de competencias, por el principio de prevalencia del art. 149.3 CE.

| CONCEPTO    |  | ESTADO | Andalucía | Aragón | P. Asturias | I. Balears | Canarias | Cantabria | Castilla-La Mancha | Castilla y León | Cataluña | Extremadura | Galicia | La Rioja | C. Madrid | R. Murcia | C. F. Navarra | País Vasco | C. Valenciana | C.A. Ceuta | C.A. Melilla |
|-------------|--|--------|-----------|--------|-------------|------------|----------|-----------|--------------------|-----------------|----------|-------------|---------|----------|-----------|-----------|---------------|------------|---------------|------------|--------------|
| Art. 15.1.a | Dedicarlos a usos compatibles OT y URB     | 1      | M         | 1      | 2           | 2          | 2        | 1         | M                  | 3               | 3        | 1           | 1       |          |           | 1         | 3             |            |               | 1          | 1            |
|             | Seguridad                                  | 1      | 1         | 1      | 1           | 1          | 1        | 1         | 1                  | 1               |          | 1           | 1       | 1        | 1         | 1         | 1             | 1          | 1             | 1          | 1            |
| Art. 15.1.b | Salubridad                                 | 1      | 1         | 1      | 1           | 1          | 1        | 1         | 1                  | 1               |          | 1           | 1       | 1        | 1         | 1         | 1             | 1          |               |            | 1            |
|             | Accesibilidad                              | 1      | 1         | 1      |             | 1          | 1        | 1         |                    | 1               |          | 1           | 1       |          |           | 1         |               |            |               |            | 1            |
|             | Ornato                                     | 1      | 1         | 1      | 1           | 1          | 1        | 1         | 2                  | 1               |          | 1           | 1       | 1        | 1         | 1         | 1             | 1          | 1             | 1          | 1            |
|             | Motivos turísticos                         | 1      | 1         | 1      |             |            | 1        |           |                    |                 |          | 1           | 1       |          |           |           |               |            |               |            | 1            |
| Art. 15.1.c | Motivos culturales                         | 1      | 1         | 1      | 2           | 2          | 1        | 1         |                    |                 | 1        | 1           | 1       |          |           | 2         | 2             |            |               |            | 1            |
|             | Calidad y sostenibilidad del Medio urbano  | 1      | 1         | 2      |             | 2          |          | 2         |                    | 2               |          | 1           | 1       |          |           | 2         |               |            |               |            | 1            |
|             | Actualización CTE                          | 1      |           |        |             |            |          | 2         |                    |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               |            | 1            |
|             | Medioambiente                              | 1      | 2         | 2      |             |            |          | 1         | 2                  | 2               |          |             |         |          |           | 2         | 1             |            |               |            | 1            |
|             | Rehabilitación (genérica)                  | 1      | 1         | 2      | 2           | 2          | 1        | 1         | 1                  |                 | 1        |             |         |          | 1         |           |               | 1          | 1             | 1          | 1            |
|             | Habitabilidad (genérica)                   | 1      |           | 2      |             | 1          | 1        | 1         | 1                  | 1               | 2        |             |         |          | 1         |           | 1             | 1          | 1             | 1          | 1            |
|             | Funcionalidad                              |        | 3         |        |             | 3          |          |           |                    |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               | 3          |              |
|             | Interés general                            |        | 3         | 3      |             | 3          |          |           |                    |                 | 1        |             |         |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Mantenimiento y restauración cultural      |        | 3         | 3      | 2           | 3          | 3        |           |                    |                 |          |             |         |          |           |           | 3             |            |               |            |              |
|             | Decoro                                     |        |           |        |             |            |          |           |                    |                 |          |             |         |          | 3         |           |               | 3          |               |            |              |
|             | El que dicte la ley estatal de suelo       |        | 1         |        |             |            | 1        |           |                    |                 |          |             |         |          |           | 1         |               |            |               |            |              |
| Otros       | Conservación de suelo y masa vegetal       |        | 3         |        |             |            |          |           | 3                  |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Uso efectivo                               |        |           | 3      |             |            |          |           | 3                  |                 |          |             |         |          | 3         |           |               | 3          |               |            |              |
|             | Conservación de la urbanización            |        |           | 3      |             |            |          |           |                    |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Catálogos especiales / espacios protegidos |        |           |        |             | 3          |          |           |                    |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Mant. terrenos e invernaderos              |        |           |        |             |            |          | 3         |                    |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Evitación de riesgos (varios)              |        |           |        |             |            | 3        | 3         |                    |                 |          |             | 3       |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Integración en el paisaje                  |        |           |        |             |            |          |           |                    |                 |          |             | 3       |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Libres de especies invasoras               |        |           |        |             |            |          | 3         |                    |                 |          |             |         |          |           |           |               |            |               |            |              |
|             | Adaptación al ambiente                     |        |           |        |             |            |          |           | 3                  |                 |          | 3           |         |          |           |           |               |            |               |            |              |

Código de correspondencia      M Más exigente      1 Correspondencia literal      2 Asimilable      3 Distinta

FIG. 1 / Comparación del alcance del deber de conservación del derecho de propiedad

Fuente: Elaboración propia

En primer lugar, llama la atención que no todas las CCAA establecen la obligación de dedicar la propiedad a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Así como Andalucía y Castilla-La Mancha van más allá (al destinarla a los usos establecidos por la normativa sectorial o a los exclusivamente previstos y al levantamiento de las cargas establecidas por esta), Castilla y León, Cataluña y la Comunidad Foral de Navarra (C.F. Navarra) optan por la redacción inversa (los no prohibidos), el Principado de Asturias (P. Asturias), Islas Baleares (I. Balears) y Canarias optan por otras redacciones similares y, finalmente, La Rioja, la Comunidad de Madrid (C. Madrid), el País Vasco y la Comunidad Valenciana (C. Valenciana) no establecen vínculo alguno.

En segundo lugar, en cuanto al trio o cuarteto canónico del deber de conservación (seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato), Cataluña opta por un modelo diferente de redacción, la C. Valenciana no contempla la salubridad (utiliza otros conceptos), el P. Asturias, Castilla-La Mancha, La Rioja, la C. Madrid, la C. F. Navarra, el País Vasco y la C. Valenciana no exigen las condiciones de accesibilidad y, en cuanto al ornato, Castilla-La Mancha utiliza otra formulación vinculada al deber de conservación. A partir de ahí las regulaciones autonómicas muestran una importante variedad y dispersión de conceptos en el alcance del deber que se pueden observar en la Fig. 1.

En cuanto al límite del deber, las diferencias son más acusadas por cuanto se utiliza una profusión de conceptos y criterios objetivos de cuantificación del límite (coste de una construcción de nueva planta, valor actual, valor de reposición a nuevo, coste de reposición o coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente), manteniéndose el tanto en la mitad (con la única excepción de las actuaciones aisladas del País Vasco que asciende al 60%).

### 3. EL IEE

#### 3.1. Regulación básica tras la STC 143/2017

La L3R definió con carácter básico el Informe de Evaluación de Edificio (IEE) como un

instrumento para «asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas» (EM.V L3R).

El IEE, con el antecedente de la ITE del RDL 8/2011 (arts. 21 y 22 y Disposición Adicional, DA3), supuso la definición de un instrumento de evaluación de los edificios desde la triple perspectiva del deber de conservación tradicional, de la verificación de las condiciones de accesibilidad universal y de información del comportamiento energético del edificio de una manera uniforme en todo el Estado.

Así, en la dicción inicial de la L3R se incluyó:

- Art. 4: la definición del IEE, sus contenidos, los obligados, la periodicidad y las consecuencias del incumplimiento.
- Art. 5: la coordinación de las distintas administraciones para la elaboración de censos y estudios (vinculado a la DA1 L3R).
- Art. 6: la capacitación profesional para suscribir el IEE, el tratamiento de los IEE de los edificios públicos y el régimen de responsabilidad de los técnicos suscriptores.
- DT1: el calendario de cumplimiento del IEE y el tratamiento de las eventuales duplicidades del IEE y la ITE.

No obstante y sin perjuicio de algunos acuerdos bilaterales<sup>8</sup>, la Generalitat de Cataluña impugnó la L3R, lo que derivó en la STC 143/2017 que declaró inconstitucional y nula toda la regulación anterior (y la refundida en el TRLSRU) con excepción del art. 4.1 L3R (actualmente, art. 29.1 TRLSRU):

«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».

<sup>8</sup> P. ej. el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de

26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE y BOPV de 8 de abril de 2014).

En consecuencia, con carácter básico únicamente se establece la posibilidad de ser requerido el IEE a los propietarios de los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva y de los destinados a «*ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias*» (art. 2.6 TRLSRU). Por tanto, son las comunidades autónomas las llamadas a regular el IEE (o la ITE en su caso) y todas las materias vinculadas al mismo, sin perjuicio de que pudiera aplicarse la doctrina del Tribunal Supremo, establecida con ocasión de la anulación de otros preceptos de la L3R, que sostiene la vigencia a efectos interpretativos de los preceptos anulados<sup>9</sup>.

### 3.2. Regulación autonómica del IEE

Como se ha señalado en la introducción y como describen los trabajos realizados por Eduardo De Santiago junto a María C. Jiménez Renedo y junto a Isabel González, previo a la L3R hubo toda una serie de regulaciones autonómicas y municipales que definieron las primeras ITE, más cercanas a la esfera de la conservación (según interpretación literal del término) que a las de la accesibilidad universal y de la eficiencia energética.

Con el antecedente del RDL 8/2011 y tras la L3R hubo un cierto movimiento unificador en las regulaciones autonómicas sobre el triple alcance del IEE/ITE, aunque cada comunidad autónoma estableció de manera desacompasada en el tiempo sus propias determinaciones, algunas concurrentes con la regulación básica y otras no. Una heterogeneidad normativa que se vio "reforzada" por la declaración de inconstitucionalidad de toda la regulación del IEE con excepción de la dicción genérica del art. 29.1 TRLSRU y que ha supuesto que cada comunidad autónoma haya desarrollado la regulación del IEE/ITE a su mejor criterio en virtud del ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo y vivienda.

No obstante, ante la ausencia de una regulación común de los contenidos y determinaciones del IEE, han sido numerosas las CCAA que se han basado o directamente han adoptado el modelo del IEE contenido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y

renovación urbanas, 2013-2016 que, aun no siendo una disposición reglamentaria de desarrollo del IEE (fue un programa de ayudas a la rehabilitación edificatoria condicionado a la presentación del IEE según el modelo de su anexo II), facilitó disponer un criterio y permitió suplir el vacío legal en esas CCAA.

Como ilustran los trabajos reseñados (DE SANTIAGO & JIMÉNEZ, 2018, pp. 8-9 y DE SANTIAGO & GONZÁLEZ, 2019, pp. 342-353) la evolución normativa, de contenidos, determinaciones, aplicaciones y registros del IEE/ITE fue y sigue siendo muy dispar, por lo que se procede a realizar un triple análisis: instrumental (sujeción, alcance, sobre las determinaciones de accesibilidad universal y eficiencia energética), administrativo (ordenanzas, formatos y aplicaciones y registros) y competencial para la suscripción del IEE/ITE.

### 3.3. Análisis instrumental

#### 3.3.1. Análisis de la sujeción

En relación a la sujeción del IEE/ITE, si bien prácticamente todas las CCAA establecen la obligación para los edificios residenciales de vivienda colectiva, existe una amplia casuística de supuestos delimitados por las condiciones físicas y de uso del edificio, de su ubicación y de su antigüedad como se puede observar en la FIG. 2.

En cuanto a criterios de sujeción disponemos de regulaciones que hacen referencia a:

- Todos los edificios: Andalucía (según ordenanza<sup>10</sup>), las I. Balears, Canarias, Castilla-La Mancha, Castilla y León (según población del municipio) y Extremadura.
- Todos los edificios residenciales (colectivos e individuales): Aragón (limitado a unas determinados municipios) y el País Vasco.
- Todos los edificios residenciales de vivienda colectiva (incluyendo hoteles, residenciales y asimilados según art. 2.6 TRLSRU): el P. Asturias, Canarias, Cantabria, Galicia, La Rioja, la C. Madrid, la Región de Murcia (R. Murcia), la C. F. Navarra, la Ciudad Autónoma (C. A.) Ceuta y la C. A. Melilla.

<sup>9</sup> Doctrina establecida en la STS 733/2021 respecto a los preceptos de la L3R anulados por la STC 143/2017.

<sup>10</sup> En ausencia de ordenanza municipal, la exigencia queda sin aplicación práctica.

| COMUNIDAD          | IEE / ITE | Tipología  | Exenciones                                     | Antigüedad (años)   | Plazo presentación (años) | Periodicidad (años) |
|--------------------|-----------|--|--|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Andalucía          | ITCE      | Todo tipo de construcciones y edificaciones (ordenanza)      | Ruina  | 50                  | 4                         | 10                  |
| Aragón             | ITE       | Todos los residenciales > 25.000 hab                         | NO   | 50                  | -                         | 15                  |
| P. Asturias        | ITE/IEE   | Los residencial colectivo (inc. Hoteles y residencias)       | Ruina  | 35                  | 5                         | 5                   |
| I. Balears         | IEE       | Todos los edificios  | Los de escasa entidad (LOE)                    | 30 y 50             | -                         | 10                  |
| Canarias           | ITE       | Todos los colectivos   | Unifamiliar y otros no colectivos              | 80                  | -                         | 20                  |
| Cantabria          | IEE       | Los residencial colectivo                                    | Ruina  | 50                  | -                         | 10                  |
| Castilla-La Mancha | IEE       | Todos edificios  | Ruina  | 50 (Catalogados=10) | 4 meses                   | 10                  |
| Castilla y León    | ITE       | Todos los edificios  | Según población y uso                          | 40                  | 1                         | 10                  |
| Cataluña           | ITE       | Los residenciales de vivienda                                | Ruina y unifamiliares sin vía pública (< 1,5m) | 45                  | -                         | 10, 6 y 3           |
| Extremadura        | IEE       | Todos los catalogados y todos los edificios (Ord.)           | NO   | 50 (Ord.)           | -                         | 10 (Ord.)           |
| Galicia            | IEE       | Los residencial colectivo                                    | Ruina  | 50                  | 1 (catal.)<br>3 (resto)   | 10                  |
| La Rioja           | IEE       | Los residencial colectivo (con Hoteles y residencias)        | Edif. Titularidad pública                      | 30                  | 1                         | 5                   |
| C. Madrid          | ITE       | Los residencial colectivo                                    | Ruina  | 50                  | 1                         | 10                  |
| R. Murcia          | IEE       | Los residencial colectivo (inc. Hoteles y residencias)       | Ruina  | 50                  | 5                         | 10                  |
| C.F. Navarra       | IEE       | Los residencial colectivo (con Hoteles y residencias)        | Ruina  | 50                  | 5                         | 10                  |
| País Vasco         | ITE       | Residencial Colectivo y Unifamiliar con frente a vía pública | Ruina  | 50                  | 1                         | 10                  |
| C. Valenciana      | IEE       | Los residenciales de vivienda                                | Ruina  | 50                  | 1                         | 10                  |
| C.A. Ceuta         | IEE       | Los residencial colectivo                                    | NO   | 50                  | -                         | -                   |
| C.A. Melilla       | IEE       | Los residencial colectivo                                    | Ruina  | 50                  | 1                         | 10                  |

ITCE: Inspección Técnica Construcciones y Edificaciones

FIG. 2 / Comparación del IEE/ITE

Fuente: Elaboración propia

- Otros usos colectivos distintos al residencia: Canarias.
- Solo los de vivienda: Cataluña y la C. Valenciana.

Y en cuanto a las exenciones disponemos de:

- Las que no establecen ninguna exención: Extremadura y la C.A. Ceuta.
- Las que establecen la obligación de manera limitada en función del tamaño del municipio: Castilla y León y Aragón (en numerosos municipios sin obligación).
- Las edificios en situación de ruina: Andalucía, el P. Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Galicia, la C. Madrid, la R. Murcia, la C. F. Navarra, el País Vasco, la C. Valenciana y la C. A. Melilla.
- Las construcciones de escasa entidad según LOE: las I. Balears.
- Las de viviendas unifamiliares; Canarias, Cataluña y el País Vasco (si no dan a vía o espacio público).
- Otros usos no colectivos: Canarias.
- Las de titularidad pública: La Rioja.

La periodicidad más común es el plazo de 10 años, con las excepciones de Canarias (20 años), Aragón (15 años), Cataluña (10, 6 y 3 según casos), el P. Asturias y La Rioja (5 años) y la C. A. Ceuta (sin plazo).

En cuanto a la antigüedad requerida para el primer informe:

- La mayoría se inclinan por la antigüedad de 50 años: Andalucía, Aragón, las I. Balears, Cantabria, Castilla-La Mancha, Extremadura, la C. Madrid, la R. Murcia, la C. F. Navarra, el País Vasco, la C. Valenciana, la C. A. Ceuta y la C. A. Melilla.
- 80 años: Canarias.
- 45 años: Cataluña.
- 40 años: Castilla y León.
- 35 años: el P. Asturias.
- 30 años: las I. Balears y La Rioja.

Más variopinto resulta ser el plazo de presentación del IEE, siendo la opción mayoritaria el plazo de vencimiento de la antigüedad, mientras que el P. Asturias, la R. Murcia y la C. F. Navarra otorgan 5 años para presentarlo, Galicia 3 años (1 año para los catalogados) y 1 año en Castilla y León, La Rioja, la C. Madrid, el País Vasco, la C. Valenciana y la C. A. Melilla.

Por tanto, el resultado que nos traslada la radiografía del IEE/ITE es la de una imagen calidoscópica de supuestos de sujeción a partir de la definición inicial del RDL 8/2011 de un edificio residencial

colectivo de más de 50 años no sujeto a un estado de ruina y con una periodicidad de 10 años.

### 3.3.2. Análisis del alcance y graduación de la conservación

Con carácter general, todos los IEE/ITE adoptan los mismos elementos de análisis con relación a la conservación, pero con distintos efectos para las administraciones y los propietarios de los edificios sujetos al mismo (Fig. 3). En 12 de los 19 casos abarcan las 6 categorías de análisis (cimentación, estructura, fachada, cubierta e instalaciones comunes de abastecimiento y saneamiento), pudiéndose añadir en algunos casos el análisis documental de otras instalaciones o el cumplimiento de la normativa básica técnica.

No obstante, en los casos de Andalucía y Aragón se remite a que sean las distintas ordenanzas municipales las que fijen el alcance concreto de los análisis y dictamen de la conservación de los edificios. En los casos de Canarias y Cataluña las regulaciones se remiten a un deber de conservación y dictamen de las condiciones normativamente exigibles a los edificios sin mayor determinación, presumiéndose que delegan en los modelos del IEE/ITE para su concreción.

En cuanto a la cuantía o porcentaje de inspección, son pocas las regulaciones que lo concretan: un 100% de las piezas del edificio en Galicia y La Rioja, al menos el 50% en Castilla y León y al menos un 60% en el País Vasco.

Sobre las consecuencias y la valoración en el dictamen, los IEE se inclinan mayoritariamente por el Favorable/No Favorable, mientras que las ITE se inclinan por la graduación (de 1 a 4 en la C. F. Navarra y la C. Valenciana y de 1 a 5 en el País Vasco). En cualquier caso, son menos las regulaciones que obligan a los ayuntamientos a adoptar de forma automática los mecanismos de ejecución forzosa como consecuencia de un dictamen desfavorable o una graduación grave (Andalucía, las I. Balears, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Extremadura, el País Vasco y la C. Valenciana).

En cuanto al régimen sancionador, en la medida que su definición dispone de reserva de ley, las revisiones de las distintas leyes han llevado aparejada la incorporación de las sanciones del incumplimiento de la no presentación y/o disposición del IEE/ITE en los siguientes casos: las I. Balears, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Galicia, la C. Madrid, la R. Murcia, la C. F. Navarra, el País Vasco, la C. Valenciana y la C. A. Melilla.

| COMUNIDAD          | Alcance de comprobación |         |         |       |        |        |          | % de inspección | Fav. / No Fav. | Graduación | Obligación de Ejecución forzosa | Reg. Sancionador |
|--------------------|-------------------------|---------|---------|-------|--------|--------|----------|-----------------|----------------|------------|---------------------------------|------------------|
|                    | Címen.                  | Estruc. | Cubier. | Fach. | Abast. | Sanea. | Otros    |                 |                |            |                                 |                  |
| Andalucía          | Ord.                    | Ord.    | Ord.    | Ord.  | Ord.   | Ord.   | Ord.     | Ord.            | SI / Ord.      | Ord.       | SI                              | NO               |
| Aragón             | Ord.                    | Ord.    | Ord.    | Ord.  | Ord.   | Ord.   | Ord.     | Ord.            | Ord.           | Ord.       | NO                              | NO               |
| P. Asturias        | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | NO       | NO              | SI             | NO         | NO                              | NO               |
| I. Balears         | NO                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, Inst | NO              | SI             | NO         | SI                              | SI               |
| Canarias           | NO                      | NO      | NO      | NO    | NO     | NO     | NO       | NO              | NO             | NO         | SI                              | NO               |
| Cantabria          | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | NO       | NO              | SI             | NO         | SI                              | SI               |
| Castilla-La Mancha | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, inst | NO              | SI             | NO         | NO                              | SI               |
| Castilla y León    | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, inst | 50% Sup         | SI             | NO         | SI                              | SI               |
| Cataluña           | NO                      | NO      | NO      | NO    | NO     | NO     | NO       | NO              | NO             | SI, 4      | SI                              | SI               |
| Extremadura        | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | NO       | NO              | SI             | NO         | NO                              | NO               |
| Galicia            | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | NO       | 100%            | SI             | SI         | SI                              | SI               |
| La Rioja           | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | NO       | 100% Zon. Com.  | SI             | NO         | NO                              | NO               |
| C. Madrid          | NO                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, Inst | NO              | SI             | NO         | NO                              | SI               |
| R. Murcia          | SI                      | SI      | SI      | SI    | NO     | NO     | SI, CTE  | NO              | SI             | NO         | NO                              | SI               |
| C.F. Navarra       | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, Inst | NO              | NO             | SI, 4      | NO                              | SI               |
| País Vasco         | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | NO       | 60% Elem.       | NO             | SI, 5      | SI                              | SI               |
| C. Valenciana      | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, Inst | NO              | NO             | SI, 4      | SI                              | SI               |
| C.A. Ceuta         | SI                      | SI      | SI      | SI    | SI     | SI     | SI, Inst | NO              | SI             | NO         | NO                              | NO               |
| C.A. Melilla       | SI                      | SI      | SI      | SI    | NO     | NO     | SI, Inst | NO              | SI             | NO         | NO                              | SI               |

Ord.: Según ordenanza Inst.: Indicación expresa de análisis de las instalaciones de la edificación Sup: superficie Zon. Com.: zonas comunes Elem: elementos

FIG. 3 / Comparación del alcance de la conservación en el IEE/ITE

Fuente: Elaboración propia

### 3.3.3. Análisis sobre la accesibilidad universal

El IEE/ITE es una obligación de los propietarios (art. 29.1 TRLSRU) y, como tal, una de las alternativas por la que optan las CCAA es si el análisis del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad universal se predica únicamente del edificio o de la propiedad en su conjunto (conceptos no concordantes cuando hay urbanización interior).

Desde el punto de vista normativo, todas las CCAA disponen de una normativa propia de accesibilidad edificatoria y de urbanización. Sin embargo, algunas regulaciones del IEE/ITE no

requieren de manera expresa la verificación de dicho cumplimiento (I. Balears, Canarias, Cantabria, Extremadura, La Rioja, la R. Murcia y la C. Valenciana). Por el contrario, casi unánimemente se vinculan a la verificación del Documento básico de Seguridad de utilización y accesibilidad (CTE-DB-SUA), mientras que en algunos casos se añade la comprobación de la normativa de accesibilidad propia, como en los casos del P. Asturias, Castilla-La Mancha, Cataluña, Galicia, la C. Madrid, C.F. Navarra y el País Vasco (Fig. 4).

Igualmente, el modelo del IEE contenido en el Real Decreto 233/2013 incluye información a los propietarios si las obras necesarias excedían del importe de los ajustes razonables (art. 2.5

| COMUNIDAD          | Normativa de comprobación |        | Definición de ajustes razonables | Vinculación del deber de conservación |
|--------------------|---------------------------|--------|----------------------------------|---------------------------------------|
|                    | CTE-DBSUA                 | Propia |                                  |                                       |
| Andalucía          | Ord.                      | Ord.   | SI                               | Ord.                                  |
| Aragón             | Ord.                      | Ord.   | Ord.                             | Ord.                                  |
| P. Asturias        | SI                        | SI     | SI                               | NO                                    |
| I. Balears         | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| Canarias           | SI                        | NO     | NO                               | NO                                    |
| Cantabria          | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| Castilla-La Mancha | SI                        | SI     | SI                               | NO                                    |
| Castilla y León    | SI                        | SI     | NO                               | SI                                    |
| Cataluña           | SI                        | SI     | NO                               | NO                                    |
| Extremadura        | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| Galicia            | SI                        | SI     | SI                               | SI                                    |
| La Rioja           | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| C. Madrid          | SI                        | SI     | SI                               | NO                                    |
| R. Murcia          | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| C.F. Navarra       | SI                        | SI     | SI                               | NO                                    |
| País Vasco         | SI                        | SI     | SI                               | NO                                    |
| C. Valenciana      | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| C.A. Ceuta         | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |
| C.A. Melilla       | SI                        | NO     | SI                               | NO                                    |

Ord.: Según ordenanza

FIG. 4 / Comparación de exigencias de accesibilidad universal en el IEE/ITE

Fuente: Elaboración propia

TRLRSRU). Tras la Sentencia del TC, actualmente, la mayoría de las regulaciones autonómicas incluyen este aspecto, con excepción de Aragón, Canarias, Castilla y León y Cataluña. No obstante, de acuerdo con el art. 25 y la DA 2ª del RDL 1/2013 resultan exigibles la definición de ajustes razonables aunque no lo recojan dichas regulaciones.

Por el contrario, la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad y la obligación de realizar las obras necesarias con causa del IEE/ITE únicamente se establece en los casos de Castilla y León y Galicia, remitiéndose a la exigencia genérica del deber de conservación cuando el ayuntamiento lo estime conveniente en todos los demás casos.

### 3.3.4. Análisis sobre la eficiencia energética

En relación a la eficiencia energética es preciso identificar los tres alcances posibles de

obligación vinculados al IEE/ITE: La disposición de calificación energética (la información del comportamiento energético del edificio y la inclusión de las recomendaciones para su mejora), certificación energética (aseveración y suscripción por técnico competente de la calificación) y registro del certificado (inscripción del certificado en el registro público para que tenga los plenos efectos legales y validez ante terceros adquirentes o arrendadores).

Analizadas las regulaciones y con la excepción de Aragón (que remite a las ordenanzas municipales) y la C. Valenciana (que limita su análisis exclusivamente a la vivienda y no al conjunto del edificio) todas ellas incluyen la calificación en el IEE/ITE. Sin embargo, Canarias y la C. Valenciana no exigen su certificación y únicamente el P. Asturias, Galicia y la C. Madrid exigen su registro de manera anudada al IEE/ITE (Fig. 5).

| COMUNIDAD          | Calificación energética | Certificación energética | Obligación de registro del CEE |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Andalucía          | SI                      | SI                       | NO                             |
| Aragón             | Ord.                    | Ord.                     | Ord.                           |
| P. Asturias        | SI                      | SI                       | SI                             |
| I. Balears         | SI                      | SI                       | NO                             |
| Canarias           | SI                      | NO                       | NO                             |
| Cantabria          | SI                      | SI                       | NO                             |
| Castilla-La Mancha | SI                      | SI                       | NO                             |
| Castilla y León    | SI                      | SI                       | NO                             |
| Cataluña           | SI                      | SI                       | NO                             |
| Extremadura        | SI                      | SI                       | NO                             |
| Galicia            | SI                      | SI                       | SI                             |
| La Rioja           | SI                      | SI                       | NO                             |
| C. Madrid          | SI                      | SI                       | SI                             |
| R. Murcia          | SI                      | SI                       | NO                             |
| C.F. Navarra       | SI                      | SI                       | NO                             |
| País Vasco         | SI                      | SI                       | NO                             |
| C. Valenciana      | SI, solo vivienda       | NO                       | NO                             |
| C.A. Ceuta         | SI                      | SI                       | NO                             |
| C.A. Melilla       | SI                      | SI                       | NO                             |

Ord.: Según ordenanza

Fig. 5 / Comparación de exigencias de eficiencia energética en el IEE/ITE

Fuente: Elaboración propia

### 3.4. Otros aspectos administrativos

En este apartado se abordan otras cuestiones como la regulación del IEE/ITE mediante la técnica de la ordenanza municipal, los distintos formatos y aplicaciones informáticas disponibles o exigidas para su realización y las características de los registros del IEE/ITE en las diecisiete CCAA y en las dos ciudades autónomas de España.

#### 3.4.1. Ordenanzas y regulación municipal

Frente a la regulación originaria del RDL 8/2011, que tenía una clara vinculación municipal

(DA3 RDL 8/2011<sup>11</sup>) declarada inconstitucional por la STC 5/2016, y tras la STC 143/2017 que declaró inconstitucional la regulación del IEE con excepción del art. 29.1 TRLSRU, la mayoría de las CCAA se han inclinado por una regulación que unifique el IEE dentro de sus territorios, bien mediante una adaptación de sus leyes urbanísticas o de vivienda o bien mediante una disposición reglamentaria al efecto (ver en el epígrafe 5 el Anexo normativo para mayor detalle).

De esta dinámica normativa se exceptúan las siguientes CCAA: Andalucía que remite a que sean las ordenanzas municipales para regular y concretar su ITE; Aragón que limita la aplicación de la ITE (con un criterio poblacional) a sus tres capitales de provincia con sus respectivas ordenanzas; Cataluña, Galicia y la C. Madrid que

<sup>11</sup> «Disposición adicional tercera. Aplicación de la inspección técnica de edificios obligatoria.

Las determinaciones contenidas en este Real Decreto-ley relativas a la inspección técnica de edificios sólo serán aplicables en los municipios con población superior a veinticinco

mil habitantes salvo que las Comunidades Autónomas fijen otros estándares poblacionales y en aquéllos que las Administraciones incluyan en las áreas o los entornos metropolitanos que delimiten».

habilitan a sus ayuntamientos para que mediante ordenanza municipal puedan incrementar las exigencias autonómicas de su ITE y, lógicamente, las ciudades autónomas de Ceuta y de Melilla, que, por carecer de competencia legislativa, solo pueden desarrollar la regulación mediante ordenanza municipal, si bien, únicamente la C.A. Melilla dispone una ordenanza de ITE, pero es anterior a la L3R.

### 3.4.2. Análisis sobre los formatos y software

En cuanto a los formatos y aplicaciones informáticas para la elaboración del IEE/ITE, interesa destacar que la mitad de las regulaciones han adoptado de manera unificada la herramienta del IEE del MIVAU y, por tanto, el formato definido en el RD 233/2013 (Andalucía, Aragón, el P. Asturias, las I. Balears, Canarias, Cantabria, Extremadura, La Rioja, la C. Madrid, la C. A. Ceuta y la C. A. Melilla), mientras que el resto

tienen sus propios formatos y aplicaciones en función de su propio alcance del IEE/ITE (Castilla-La Mancha, Castilla y León, la R. Murcia y la C. Valenciana) y, adicionalmente, por cuestiones lingüísticas (Cataluña, Galicia, la C. F. Navarra y el País Vasco), (FIG. 6).

Los enlaces a los distintos softwares son los siguientes:

- MIVAU: <https://iee.mitma.gob.es/>
- IEE, CAST. LA MANCHA: <https://iee.castilla-lamancha.es/>
- PROGRAMA AYUDA: <http://www.rehitecyl.com/inicio>
- PORTAL GENERADOR: <https://ite.agencia-habitatge.cat/ite/AppJava/views/login.xhtml>
- IEE, GALICIA: <https://iae.xunta.gal/homes/index/lang:es>
- IEE MURCIA: <https://iee.carm.es/iee/informe/nuevo>

| COMUNIDAD          | Tipo de formato  |             | Denominación software |
|--------------------|------------------|-------------|-----------------------|
|                    | RD 233/13        | Propio CCAA |                       |
| Andalucía          | SI (provisional) | Ord.        | MIVAU                 |
| Aragón             | Ord.             | Ord.        | Ord.                  |
| P. Asturias        | SI               | NO          | MIVAU                 |
| I. Balears         | SI               | NO          | MIVAU                 |
| Canarias           | SI               | NO          | MIVAU                 |
| Cantabria          | SI               | NO          | MIVAU                 |
| Castilla-La Mancha | NO               | SI          | IEE, CAST. LA MANCHA  |
| Castilla y León    | NO               | SI          | PROGRAMA AYUDA        |
| Cataluña           | NO               | SI          | PORTAL GENERADOR      |
| Extremadura        | SI               | NO          | MIVAU                 |
| Galicia            | NO               | SI          | IEE, GALICIA          |
| La Rioja           | SI               | NO          | MIVAU                 |
| C. Madrid          | SI               | NO          | MIVAU                 |
| R. Murcia          | NO               | SI          | IEE MURCIA            |
| C.F. Navarra       | NO               | SI          | IEE NAVARRA           |
| País Vasco         | NO               | SI          | EUSKOREGITE           |
| C. Valenciana      | NO               | SI          | GESIEE                |
| C.A. Ceuta         | SI               | NO          | MIVAU                 |
| C.A. Melilla       | SI               | NO          | MIVAU                 |

Ord.: Según ordenanza

FIG. 6 / Comparación de formatos y softwares del IEE/ITE

Fuente: Elaboración propia

- IEE NAVARRA: <https://administracionelectronica.navarra.es/InformeEdificios/Index-Tecnico.aspx>
- EUSKOREGITE: <http://www.iccl.es/software/ite-pais-vasco>
- GESIEE: <https://gesiee.gva.es/gesiee/>

### 3.4.3. Registro del IEE

En relación a los registros de IEE/ITE, siendo en todos los casos de naturaleza administrativa y con una función informativa, estos tienen un ámbito geográfico autonómico excepto Andalucía y Aragón, cuyas regulaciones mediante ordenanzas remiten a registros municipales en su caso. La Rioja limita la aplicación obligatoria del IEE a la ciudad de Logroño que dispone de su propio registro y en el caso de las ciudades autónomas

de Ceuta y de Melilla únicamente la C. A. Melilla dispone de un registro de ITE.

En cuanto a las potencialidades o recursos de dichos registros, si bien todos permiten realizar consultas individualizadas, algunas requieren autorización o registro previo lo que implica una barrera a la información. Son menos aun las que disponen de visores gráficos o información estadísticas territorializadas que permitan conocer de manera abierta y actualizada en caso de IEE/ITE recurrentes o de subsanación el estado de los tejidos edificados (FIG.7).

### 3.4.4. Cédula de habitabilidad

El análisis comparativo del IEE/ITE debe completarse con la información sobre un instituto que puede tener cierto solape, la cédula de

| COMUNIDAD          | Tipo de registro |              | Acceso Público | Act. Rev. | Posibilidad de consultas abiertas | Disponibilidad de estadísticas |
|--------------------|------------------|--------------|----------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|
|                    | Autonómico       | Municipal    |                |           |                                   |                                |
| Andalucía          | NO               | SI, sin núm. | SI             | NO        | SI                                | NO                             |
| Aragón             | NO               | Ord.         | NO             | NO        | NO                                | NO                             |
| P. Asturias        | SI               | NO           | NO             | NO        | NO                                | NO                             |
| I. Balears         | SI               | NO           | SI             | NO        | SI                                | NO                             |
| Canarias           | NO               | SI, sin núm. | NO             | NO        | NO                                | NO                             |
| Cantabria          | SI               | NO           | NO             | NO        | No                                | NO                             |
| Castilla-La Mancha | SI               | NO           | SI             | SI        | NO                                | NO                             |
| Castilla y León    | SI               | NO           | SI             | SI        | SI                                | SI                             |
| Cataluña           | SI               | NO           | SI             | SI        | NO                                | NO                             |
| Extremadura        | SI               | NO           | NO             | SI        | NO                                | NO                             |
| Galicia            | SI               | NO           | SI             | SI        | SI                                | NO                             |
| La Rioja           | NO               | SI, 1        | NO             | NO        | NO                                | NO                             |
| C. Madrid          | SI               | NO           | SI             | SI        | SI                                | SI                             |
| R. Murcia          | SI               | NO           | NO             | NO        | NO                                | NO                             |
| C.F. Navarra       | SI               | NO           | SI             | SI        | SI                                | SI                             |
| País Vasco         | SI               | NO           | SI             | SI        | SI                                | SI                             |
| C. Valenciana      | SI               | NO           | SI             | SI        | SI                                | NO                             |
| C.A. Ceuta         | NO               | NO           | NO             | NO        | NO                                | NO                             |
| C.A. Melilla       | NO               | SI           | NO             | NO        | NO                                | NO                             |

Ord.: Según ordenanza

Sin núm: sin datos disponible del número de municipios que disponen ordenanza

Act. Rev: Actualización de las revisiones disponibles de IEE/ITE

FIG. 7 / Comparación de Registros del IEE/ITE

Fuente: Elaboración propia

| COMUNIDAD          | Disponibilidad de cédula de habitabilidad | Recurrencia  |
|--------------------|---|--|
| Andalucía          | NO  |  |
| Aragón             | NO  |  |
| P. Asturias        | SI  | Con cada nueva ocupación   |
| I. Balears         | SI  | Con cada nueva ocupación   |
| Canarias           | SI  | Indefinida, salvo revocación.  |
| Cantabria          | SI  | Con cada nueva ocupación   |
| Castilla-La Mancha | NO  |  |
| Castilla y León    | NO  |  |
| Cataluña           | SI  | 25 años en viviendas de nueva construcción y de 15 años para las siguientes ocupaciones  |
| Extremadura        | SI  | Con cada nueva ocupación y a partir de ella cada 10 años   |
| Galicia            | NO  |  |
| La Rioja           | SI  | Con cada ocupación, a partir de ahí cada 30 años obligatoriamente y 5 años opcionalmente por el propietario                      |
| C. Madrid          | NO  |  |
| R. Murcia          | SI  | Con cada nueva ocupación   |
| C.F. Navarra       | SI  | Con cada ocupación, las nuevas edificaciones cada 30 años y sus sucesivas cada 5 años, el resto cada 10 años y luego cada 5 años |
| País Vasco         | NO  |  |
| C. Valenciana      | SI  | Con cada nueva ocupación y a partir de ella cada 10 años   |
| C.A. Ceuta         | SI  | Con cada nueva ocupación y a partir de ella cada 15 años   |
| C.A. Melilla       | SI  | Con cada nueva ocupación   |

FIG. 8 / Cédula de habitabilidad en las CCAA

Fuente: Elaboración propia

habitabilidad. En una primera aproximación podrían comportarse con una relación de complementariedad: La cédula de habitabilidad comprueba el cumplimiento en origen de los requerimientos tendentes a garantizar la habitabilidad y el IEE/ITE, como instrumento del deber de conservación, el mantenimiento funcional de aquellas condiciones.

Sin embargo, el carácter dinámico de las condiciones básicas de habitabilidad, vinculado a la naturaleza estatutaria de la propiedad (*“Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a... usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística”*, art. 15, apartados 1.b y 1.a, TRLSRU), así como, en

algunos casos, el carácter recurrente de la cédula de habitabilidad, determina que la confusión de ambas figuras sea difícilmente eludible (Fig. 8).

### 3.5. Competencia y habilitación profesional para el IEE

Si bien el art. 6 y la DF18 L3R (posteriormente art. 30 y DF1 TRLSRU) definieron como técnico competente para la suscripción del IEE a los técnicos habilitados por la LOE para la redacción de proyectos y direcciones de obras y ejecución de obras de edificación<sup>12</sup>, así como otros técnicos competentes a ser regulados por orden

<sup>12</sup> En el caso de los edificios de la administración eran los

propios facultativos públicos los habilitados.

ministerial, la STC 143/2017 declaró inconstitucionales dichos preceptos (FJ8) por su carácter instrumental respecto del IEE.

En consecuencia, desde el año 2017 se generó un vacío legal que en muy pocas ocasiones ha sido resuelto por las regulaciones autonómicas. Sin perjuicio de dicho vacío, se han suscitado diversos pleitos, tanto en sede de los Tribunales Superiores de Justicia como de la Audiencia Nacional, en materia de régimen de competencia y regulación de una reserva profesional para la suscripción del IEE. Todo ello hasta que en el año 2022, ya en sede casacional del Tribunal Supremo, se han dictado 5 fallos de recursos contencioso-administrativos de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia (SSTS 73/2022, Alicante; 4839/2021, Alicante; 1034/2022, Bilbao; 1035/2022, Valencia y 1149/2022, Valencia), en los cuales se ha establecido de manera firme que los técnicos LOE (arquitectos y arquitectos técnicos) son los únicos facultativos habilitados para suscribir el IEE y sin perjuicio de la habilitación profesional de otros técnicos para la suscripción de la Certificación de Eficiencia Energética de edificios (STS 5692/2016).

Con esta jurisprudencia consolidada se restaura por vía jurisdiccional lo anulado en la STC 143/2017.

#### 4. Conclusiones

A lo largo del presente trabajo se ha realizado un recorrido sintético sobre la regulación básica y autonómica del deber de conservación y una radiografía del estado del Informe de Evaluación de Edificio o de la Inspección Técnica del Edificio en España, de los cuales cabe extraer las siguientes conclusiones:

*Primera.* Del IEE uniforme de la L3R y el TRLS-RU hemos pasado a todo un conjunto de regulaciones no convergentes.

*Segunda.* El resultado que nos traslada la radiografía del IEE/ITE es una imagen calidoscópica de supuestos de sujeción que ha pasado de la definición inicial del RDL 8/2011, de un edificio residencial colectivo de más de 50 años que no esté en ruina y con una periodicidad de 10 años de repetición, hasta un escenario divergente de todo tipo de edificios y exenciones, con una horquilla temporal entre 80 y 30 años de antigüedad.

*Tercera.* En cuanto al alcance de la conservación de los edificios todas las regulaciones

asumen prácticamente un tronco común de análisis, si bien difieren sustantivamente en los efectos para los propietarios y en las obligaciones de los ayuntamientos en los casos de mayor gravedad o desfavorables.

*Cuarta.* Con respecto a la accesibilidad universal, no todas las Comunidades Autónomas recogen el concepto de los “ajustes razonables”, conviniendo recordar la importancia de su cuantificación en las Comunidades de Propietarios, tal y como se contemplaba en el modelo estatal original del IEE (RD 233/2013).

*Quinta.* Con relación a la eficiencia energética, prácticamente todas las regulaciones comparten el mínimo de la obligación de presentar la certificación energética con el IEE/ITE, pero no así su registro, lo que resulta una oportunidad perdida dado el interés y valor añadido que supone para toda la propiedad del edificio en caso de compra-venta o alquiler de cualquiera de sus elementos.

*Sexta.* En cuanto a los formatos, resulta complejo buscar un elemento común habida cuenta de las especificidades de cada territorio, por lo que sería deseable establecer una matriz de datos comunes a los efectos de la armonización estadística.

*Séptima.* En relación a los registros del IEE/ITE, el objetivo debería fijarse en mejorar el acceso libre de la ciudadanía mediante la simplificación procedimental y la mejora de la transparencia de los datos disponibles mediante el uso de visores y la posibilidad de generar estadísticas territorializadas y actualizadas.

#### 5. Anexo. Normativa deber de conservación, IEE/ITE, accesibilidad, eficiencia energética y cédula de habitabilidad

##### REGULACIÓN BÁSICA

- Deber de conservación (general):
  - 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. Última modificación 25/05/2023 (arts. 15 y 17).
- IEE/ITE:
  - 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. Última modificación 25/05/2023 (art. 29.1 + STC 143/2017).
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Accesibilidad:
    - Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
    - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
    - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
    - Orden PRE/446/2008, de 20 de febrero, por la que se determinan las especificaciones y características técnicas de las condiciones y criterios de accesibilidad y no discriminación establecidos en el Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo.
    - DA CTE-DB SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Publicado por el Ministerio de Fomento (versión junio 2018).
    - Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
  - Eficiencia energética:
    - 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. Última modificación 25/05/2023 (DA12 y DA13).
    - Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
  - Plan de Uso y Mantenimiento:
    - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- ANDALUCÍA:**
- Deber de conservación (general):
    - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, última modificación 02/12/2022 (arts. 17, 144 y 145).
    - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (arts. 323 a 327 y DT9).
  - IEE/ITE:
    - No hay decreto específico de desarrollo.
  - Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - No hay decreto específico de desarrollo.
  - Accesibilidad:
    - Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
  - Eficiencia energética:
    - Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.
    - Orden de 9 de diciembre de 2014, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Certificados Energéticos Andaluces.
  - Cédula de habitabilidad:
    - No dispone.
- ARAGÓN:**
- Deber de conservación (general)
    - Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Urbanismo de Aragón. Última modificación 28/02/2023 (arts. 31, 254, 255 y 260).

- IEE/ITE:
  - No hay decreto específico de desarrollo.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - No hay decreto específico de desarrollo.
- Accesibilidad:
  - Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón.
  - Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- Eficiencia energética:
  - Decreto 46/2014, de 1 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios y se crea su registro, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón.
  - Orden EIE/418/2018, de 23 de febrero, por la que se regulan los procedimientos de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón y su tramitación telemática.
- Cédula de habitabilidad:
  - No dispone.

#### PRINCIPADO DE ASTURIAS:

- Deber de conservación (general):
  - Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, última modificación 24/03/2023 (arts. 141, 142 y 143).
  - Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (art. 207).

- IEE/ITE:
  - Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (art. 207).
  - Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.
  - Resolución de 11 de julio de 2017, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, por la que se regula la organización y funcionamiento del Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el ámbito del Principado de Asturias y se aprueba el formato al que deben ajustarse los informes de evaluación de los edificios.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver 63/2022 y Decreto 37/2003.
- Accesibilidad:
  - Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.
  - Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.
- Eficiencia energética:
  - Resolución de 28 de diciembre de 2017, de la Consejería de Empleo, Industria y Turismo, de tercera modificación de la Resolución de 29 de diciembre de 2015, que regula la organización y funcionamiento del Registro de Certificados de eficiencia energética de edificios y de los técnicos y las empresas competentes para su emisión en el ámbito del Principado de Asturias.
- Cédula de habitabilidad:
  - Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias

(suprime la cédula de habitabilidad para 1ª ocupación, manteniéndola para las siguientes).

- Decreto 6/1995, de 18 de enero, Regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma (derogados arts. 5 y 8 por D 73/2018).

#### **ILLES BALEARS:**

- Deber de conservación (general):
  - Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, última modificación 29/12/2022 (arts. 122, 125 y 126).
- IEE/ITE:
  - Decreto 17/2016, de 8 de abril por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, última modificación 29/12/2022 (art. 125).
- Accesibilidad:
  - Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares
  - Decreto 1/2023, de 23 de enero, de regulación de la accesibilidad universal en los espacios de uso público de las Illes Balears.
- Eficiencia energética:
  - Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- Cédula de habitabilidad:
  - Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.
  - Decreto 145/1997, de 21 de noviembre: condiciones de habitabilidad y expedición de cédulas de habitabilidad.

#### **CANARIAS:**

- Deber de conservación (general):

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Última modificación 15/03/2023 (arts. 28, 268 y 269).

- IEE/ITE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Última modificación 15/03/2023 (art. 268, DA 3 y DT 14).

- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:

- No hay decreto específico de desarrollo.

- Accesibilidad:

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

- Eficiencia energética:

- Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Decreto 26/2009, de 3 de marzo, por el que se regula el procedimiento de visado del Certificado de Eficiencia Energética de Edificios y se crea el correspondiente Registro en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Cédula de habitabilidad:

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.
- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### **CANTABRIA:**

- Deber de conservación (general):

- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, última modificación 25/01/2024 (arts. 253 y 255).
  - IEE/ITE:
    - Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, última modificación 29/12/2022 (art. 253.1.c).
    - Decreto 1/2014 de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el registro de los informes de Evaluación del Edificio.
  - Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, última modificación 29/12/2022 (art. 253).
  - Accesibilidad:
    - Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad
    - Decreto 61/1990, de 6 de Julio, Minusválidos, Evitación y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (su anexo 2 no se encuentra disponible y se está aplicando la normativa estatal).
  - Eficiencia energética:
    - Orden INN/16/2013, de 27 de mayo, por la que se regula el registro de certificaciones de eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
  - Cédula de habitabilidad:
    - Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.
    - Decreto 141/1991, de 22 de agosto. Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
  - Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, última modificación 06/03/2023 (arts. 51.1.a, 51.2.c, 137 y 140.1.2°).
  - Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (art. 63).
  - IEE/ITE:
    - Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.
  - Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - Ver Decreto 34/2011 y Decreto 25/2019.
  - Accesibilidad:
    - Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha.
    - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.
    - Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.
  - Eficiencia energética:
    - Decreto 29/2014, de 08/05/2014, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha.
  - Cédula de habitabilidad:
    - No dispone.
- CASTILLA LA MANCHA:**
- Deber de conservación (general):

**CASTILLA Y LEÓN:**

- Deber de conservación (general):
  - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, última modificación 06/03/2023 (arts. 8, 9, 106, 107 y 110).
  - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, última modificación 15/04/2021 (arts. 14, 19 y 315 a 318ter).
- IEE/ITE:
  - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, última modificación 15/04/2021.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver Decreto 6/2016 y Decreto 10/2013.
- Accesibilidad:
  - Ley 3/1998, de 24 junio por la que se regula la accesibilidad y supresión de barreras.
  - Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.
  - Decreto 217/2001, de agosto por el que se aprueba Reglamento accesibilidad y supresión de barreras.
- Eficiencia energética:
  - Decreto 55/2011, de 15 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad de Castilla y León.
  - Orden EYE/23/2012, de 12 de enero, por la que se regula el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla y León.
- Cédula de habitabilidad:
  - No dispone.

**CATALUÑA:**

- Deber de conservación (general):

- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda última modificación 17/03/2023 (arts. 5, 30 y 31)
- Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo. Última modificación 17/03/2023 (arts. 197 y 198).
- IEE/ITE:
  - Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Última modificación 17/03/2023 (arts. 22, 28, 30, 65, 124, DA10 y DT2).
  - Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver Decreto 67/2015.
- Accesibilidad:
  - Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.
  - Decreto 209/2023, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Código de accesibilidad de Cataluña.
- Eficiencia energética:
  - Decreto Ley 28/2021, de 21 de diciembre, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19, en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetos a las disposiciones del derecho civil catalán.
- Cédula de habitabilidad:
  - Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas

de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

#### EXTREMADURA:

- Deber de conservación (general):
  - Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, última modificación 31/03/2023 (art. 167).
  - Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (arts. 207 y 208).
- IEE/ITE:
  - Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan los órganos competentes relacionados con el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver Decreto 143/2021 y Decreto 73/2017.
- Accesibilidad:
  - Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura.
  - Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Eficiencia energética:
  - Decreto 115/2018, de 24 de julio, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura y se crea el Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de Edificios.
- Cédula de habitabilidad:
  - Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

- Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

#### GALICIA:

- Deber de conservación (general):
  - Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, última modificación 30/12/2022 (arts. 20.e, 91, 135 y 158).
  - Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de renovación urbanas de Galicia, última modificación 27/12/2019 (arts. 4.3 y 12.4).
  - Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (arts. 30.e, 205 y 332).
- IEE/ITE:
  - Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, última modificación 30/12/2022 (arts. 90 y 158).
  - Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de renovación urbanas de Galicia, última modificación 27/12/2019 (arts. 5 a 10).
  - Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (arts. 205 y 332).
  - Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver Decreto 143/2016.
- Accesibilidad:
  - Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.
  - Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad

- y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Eficiencia energética:
  - Decreto 128/2016 por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia.
  - Resolución de 26 de diciembre de 2019 por la que se modifica la Resolución de 10 de octubre de 2016 por la que se aprueban los modelos de comunicación para la inscripción de los certificados de eficiencia energética de los edificios en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, para aprobar el modelo de presentación de documentos relativos a la deducción fiscal por obras de mejora de eficiencia energética en edificios de viviendas o viviendas unifamiliares.
- Cédula de habitabilidad:
  - Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (el Decreto 311/1992 suprimió la obligatoriedad de obtener la cédula de habitabilidad).

#### LA RIOJA:

- Deber de conservación (general):
    - Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, última modificación 25/05/2022 (arts. 197, 198 y 199).
    - Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, última modificación 29/12/2014 (arts. 36 y 37).
  - IEE/ITE:
    - No hay decreto específico de desarrollo, se rigen por el Anexo II del Real Decreto 233/2013.
  - Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - No hay decreto específico de desarrollo.
  - Accesibilidad:
    - Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja.
- Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.
  - Eficiencia energética:
    - Decreto 22/2013, de 26 de julio, por el que se regula el registro de certificados de eficiencia energética de edificios en la Rioja.
  - Plan de Uso y Mantenimiento:
    - Decreto 1/2013 del 11 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio en la Rioja.
  - Cédula de habitabilidad:
    - Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
    - Decreto 28/2013, de 13 de septiembre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

#### COMUNIDAD DE MADRID:

- Deber de conservación (general):
  - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, última modificación 27/03/2023 (arts. 168 y 169).
- IEE/ITE:
  - 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.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver Decreto 103/2016.
- Accesibilidad:
  - Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
  - Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
  - Eficiencia energética:
    - Orden de 14 de junio de 2013, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid.
    - Resolución de 19 de julio de 2013, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se publican los modelos de impresos correspondientes a la presentación de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios.
    - Resolución de 21 de enero de 2016, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se actualizan los modelos de impresos correspondientes a la presentación de certificados de eficiencia energética de edificios en la Comunidad de Madrid.
  - Cédula de habitabilidad:
    - No dispone.
- REGIÓN DE MURCIA:**
- Deber de conservación (general):
    - Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, última modificación 21/10/2022 (arts. 110, 270, 271, 285 y 286).
  - IEE/ITE:
    - Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia.
  - Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - Ver Decreto 34/2015.
  - Accesibilidad:
    - Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia.
    - Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.
    - Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2017.
  - Eficiencia energética:
    - Ley 10/2006, de 21 de diciembre, de Energías Renovables y Ahorro y Eficiencia Energética de la Región de Murcia.
  - Plan de Uso y Mantenimiento:
    - Decreto 80/2001 de 2 de noviembre, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia.
    - Orden del Excmo. Sr. Consejero de Fomento e Infraestructuras de 16 de junio de 2022, que modifica la Orden de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción.
  - Cédula de habitabilidad:
    - Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.
    - Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (se refiere a la Declaración responsable en primera y sucesivas ocupaciones).
- COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA:**
- Deber de conservación (general):
    - Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, última modificación 14/07/2022 (art. 85).
  - IEE/ITE:
    - Decreto Foral 108/2014 por el que se regula el informe de evaluación de los edificios.

- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - Ver Decreto Foral 108/2014.
  - Accesibilidad:
    - Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos.
  - Eficiencia energética:
    - Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de cambio climático y transición energética.
    - Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la consejera de economía, hacienda, industria y empleo, por la que se modifica el registro de certificados de eficiencia energética de edificios.
  - Plan de Uso y Mantenimiento:
    - Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra
    - Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio.
    - Orden Foral 1217/2000, de 30 de octubre, por la que se aprueban los modelos de documentos que deben incluirse en el Libro del Edificio.
  - Cédula de habitabilidad:
    - Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.
    - Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra (regula la cédula de habitabilidad).
- Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
    - Ver Decreto 117/2018.
  - Accesibilidad:
    - Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
    - Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
    - Anexos del Decreto 68/2000 de Desarrollo de la Ley de Accesibilidad del País Vasco.
  - Eficiencia energética:
    - Decreto 25/2019, de 26 de febrero, de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, su procedimiento de control y registro.
  - Plan de Uso y Mantenimiento:
    - Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre Libro del Edificio destinado a vivienda.
  - Cédula de habitabilidad:
    - No dispone.

#### COMUNITAT VALENCIANA:

#### PAÍS VASCO:

- Deber de conservación (general):
  - Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, última modificación 13/06/2023 (arts. 199, 201 y 203).
- IEE/ITE:
  - Ley 3/2015 de Vivienda, última modificación 19/12/2022 (arts. 52, 83.m, 84.t, 84.y).
- Deber de conservación (general):
  - Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, última modificación 30/12/2022 (arts. 33, 34 y 35).
  - Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, última modificación 24/06/2023 (arts. 189, 190, 191, 284 y DA5).
- IEE/ITE:

- Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver Decreto 53/2018.
- Accesibilidad:
  - Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
  - Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
- Eficiencia energética:
  - Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
  - Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.
- Plan de Uso y Mantenimiento:
  - Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda.
- Cédula de habitabilidad:
  - Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (regula la licencia municipal de ocupación).
  - Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.
  - Orden de 7 de diciembre de 2009, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre (modificada por Orden 19/2010).
- 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. Última modificación 25/05/2023 (arts. 15 y 17).
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - No tiene.
- Accesibilidad:
  - Ordenanza para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, del transporte y de la comunicación.
- Eficiencia energética:
  - No tiene.
- Plan de Uso y Mantenimiento:
  - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Cédula de habitabilidad:
  - Ordenanza Reguladora del procedimiento de Concesión y Control de Cédulas de Habitabilidad (2013).

#### CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA:

- Deber de conservación (general):
  - 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. Última modificación 25/05/2023 (arts. 15 y 17).
  - Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
  - Reglamento de conservación, rehabilitación, inspección técnica y estado ruinoso de las edificaciones (BOME NÚM. 5052 – Melilla, Viernes 16 de Agosto de 2013).

#### CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA:

- Deber de conservación (general):

- Deber de conservación dentro de la regulación del IEE/ITE:
  - Ver reglamento del año 2013.
- Accesibilidad:
  - Ordenanza de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Ciudad Autónoma de Melilla.
- Eficiencia energética:
  - No tiene.
- Plan de Uso y Mantenimiento:
  - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Cédula de habitabilidad:
  - Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad.
  - Reglamento de conservación, rehabilitación, inspección técnica y estado ruinoso de las edificaciones (2013).

## 6. Bibliografía

- CONSEJO DE ESTADO, Dictamen (Documento CE-D-2015-813, FOMENTO): Proyecto de real decreto legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (*Boletín Oficial del Estado*: 22 de octubre de 2015), <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2015-813>
- DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. & JIMÉNEZ RENEDO, M.C. (2018): Estudio comparado de la regulación del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en la normativa autonómica vigente. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, ISSN 1133-4762, N.º 196, 2018, Ministerio de Fomento. Págs. 335 – 356.
- DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. & GONZÁLEZ GARCÍA, I. (2019): El deber legal de conservación, la ITE y el IEE: nuevos instrumentos normativos para el cumplimiento de la conservación y la rehabilitación edificatoria. En *Informes de la Construcción*, ISSN 0020-0883, Vol. 71, N.º 554. Págs. 1 – 9.
- GARCÍA GONZÁLEZ, J. & DE SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. & PÉREZ, I. & ENSEÑAT BESO, J.M. & DURÁN DOMÍNGUEZ, A. (2014): Debate sobre el Informe de Evaluación del Edificio. En *Cercha: Revista de los Aparejadores y Arquitectos Técnicos*, N.º 119. Págs. 8 – 15.
- JIMÉNEZ RENEDO, M.C. (2020): Estudio comparado de la regulación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la normativa autonómica vigente. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, N.º 204, Ministerio de Fomento, Madrid. Págs. 357-382.

TEJEDOR BIELSA, J. (2017): El derecho urbanístico en la encrucijada. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio ambiente (RDU)* Monográfico sobre la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, N.º 311, Enero-febrero, Madrid. Págs. 471 – 475.

## 7. Listado de Acrónimos/Siglas

|            |  |
|------------|--|
| art./arts. | Artículo/s   |
| aMU        | Actuación sobre el Medio Urbano  |
| BOE        | Boletín Oficial del Estado   |
| C.         | Comunidad  |
| C.A.       | Ciudad Autónoma  |
| CCAA       | Comunidades Autónomas  |
| CE         | Constitución Española  |
| CEE        | Certificado de Eficiencia Energética   |
| C.F.       | Comunidad Foral  |
| CTE        | Código Técnico de la Edificación. (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. <i>Boletín Oficial del Estado</i> , 74, de 28 de marzo de 2006) |
| DA         | Disposición Adicional (p, ej., DA3, Disposición Adicional Tercera)   |
| DB-SUA     | Documento básico de Seguridad de utilización y accesibilidad. CTE. Ministerio de Fomento (junio 2018)  |
| DF         | Disposición Final (p, ej., DF2, Disposición Final Segunda)   |
| DT         | Disposición Transitoria (p, ej., DT1, Disposición Transitoria Primera)   |
| DUSI       | Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado   |
| EM         | Exposición de motivos o, en su caso, Preámbulo (p. ej., EM.V.7º, párrafo séptimo del apartado V de la EM)  |
| FJ         | Fundamento Jurídico de la Sentencia (p. ej., FJ5 STC 143/2017: Fundamento Jurídico Quinto de la STC...)  |
| I.         | Islas  |
| IEE        | Informe de Evaluación de Edificio  |
| ITCE       | Inspección Técnica Construcciones y Edificaciones  |
| ITE        | Inspección Técnica de Edificio   |
| L3R        | Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas   |
| LES        | Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible  |
| LOE        | Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación  |
| LPH        | Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal  |
| LRSV98     | Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones   |
| LS07       | Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo  |
| LS56       | Ley de 12 de mayo de 1956 de Suelo   |
| LS75       | Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana  |
| LS90       | Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo   |
| MIVAU      | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana   |

|             |  |        |   |
|-------------|--|--------|---|
| P.          | Principado   | STS    | Sentencia del Tribunal Supremo seguido del número de referencia del Centro de Documentación Judicial (CENDOJ), p. ej., STS 5692/2016  |
| R.          | Región   |        |   |
| RD 233/2013 | Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016   | TRLS08 | Texto Refundido de la Ley de Suelo del año 2008 (aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)  |
| RDL 8/2011  | 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. | TRLS13 | Texto Refundido de la Ley de Suelo (versión resultante de las modificaciones introducidas por la DF12 L3R en el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio) |
| RDU78       | Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana)   | TRLS76 | Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1346/1976, 9 de abril)   |
|             |  | TRLS92 | Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio)  |
| STC         | Sentencia del Tribunal Constitucional, seguido de su número, p.ej. STC 37/1987   | TRLSRU | Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)   |