

Crónica jurídica

Omar BOUAZZA ARIÑO

Profesor Titular de Derecho Administrativo.
Universidad Complutense de Madrid.

RESUMEN: En esta Crónica se da noticia de las últimas novedades normativas emanadas a nivel estatal y autonómico. Cuyos Parlamentos han emanado nuevas disposiciones legislativas. En cuanto al Estado, se da cuenta del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, así como de la Ley de las Cortes Generales 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias. Esta última destaca al extender el régimen del derecho de aprovechamiento por turnos a caravanas y embarcaciones, lo cual tendrá una clara incidencia territorial, que deberá ser objeto de ordenación. En cuanto a las Comunidades Autónomas, se da cuenta de la polémica Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid.

1. Eficiencia energética

El *Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios*, supone la transposición al ordenamiento español de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios. Establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la

eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética. Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste no se incluyen en este Real Decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, esta norma tiene como finalidad favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en

e-mail: obouazza@der.ucm.es.
Este trabajo ha sido realizado en el marco del Proyecto de Investigación del Ministerio de Ciencia e Innovación «Servicios públicos e infraestructuras en la nueva ordenación

territorial del Estado» (DER2009-13764/JUR1), dirigido por el profesor doctor don Tomás CANO CAMPOS, profesor titular de Derecho Administrativo de la Universidad Complutense de Madrid.

ahorro de energía. Además, este Real Decreto contribuye a informar de las emisiones de CO₂ por el uso de la energía proveniente de fuentes emisoras en el sector residencial, con lo que se pretende se facilite el proceso de adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios. Para llevar a buen puerto los fines indicados, el Real Decreto establece el procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

En cuanto a las certificaciones de edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones públicas, podrán realizarse por técnicos competentes de sus propios servicios técnicos. Además, en base a la Directiva comunitaria, se indica que a partir del 31 de diciembre de 2020, los edificios que se construyan sean de consumo de energía casi nulo, en los términos que reglamentariamente se fijen en su momento a través del Código Técnico de la Edificación, plazo que en el caso de los edificios públicos, se adelanta dos años.

Se establecen también los plazos para la adaptación del procedimiento básico a los edificios existentes, para la obtención del certificado y la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios que presten servicios públicos, y para la obligación de realizar, por parte de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, un inventario estadístico de las actuaciones relacionadas con los certificados registrados por ellas, como mecanismo para la planificación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética del parque existente de edificios y el seguimiento del cumplimiento de la norma. Asimismo se regula la utilización del distintivo común en todo el territorio nacional denominado etiqueta de eficiencia energética, garantizando en todo caso las especificidades que sean precisas en las distintas comunidades autónomas. En el caso de los edificios que presten servicios públicos a un número importante de personas y que por consiguiente sean frecuentados habitualmente por ellas, se contempla la obligatoriedad de la exhibición de este distintivo de forma destacada.

2. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico

Uno de los contratos prototípicamente turísticos, el contrato por el que se regula el derecho de aprovechamiento por turno, dispone de una nueva regulación -transposición también del Derecho Comunitario- que extiende el régimen jurídico a otros bienes diferentes a los inmuebles, como caravanas y embarcaciones. Todo ello viene regulado en la **Ley de las Cortes Generales 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias**. He querido hacer mención a esta norma debido a las enormes implicaciones que tiene esta nueva realidad de la ocupación del espacio público, ya sea en el medio rural (caravanas) o en los puertos deportivos (embarcaciones), por lo que será necesaria una adecuada regulación desde la perspectiva territorial y urbanística. Fenómeno muy extendido en países anglosajones pero que hasta recientemente se trataba de algo realmente minoritario en nuestro país¹.

3. Vivienda en el medio rural

Finalmente, se ha aprobado la polémica **Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid**. Permite la construcción de viviendas en suelo rural siempre que la superficie mínima de la unidad sea de 6 hectáreas, se realice en suelo urbanizable no sectorizado o en suelo no urbanizable no sujeto a protección sectorial. En suelo con protección sectorial solo estará permitida su implantación cuando su régimen jurídico no prohíba el uso residencial. Además, se contemplan las siguientes cautelas: a) la distancia mínima con cualquier otra construcción deberá ser de 250 metros; b) la edificación deberá ser de una planta, sin modificar la rasante natural, con el menor impacto visual posible; la altura máxima de la edificación a alero deberá ser de 3,5 metros; d) la superficie máxima de ocupación, de 1,5 por 100 de la unidad; e) retranqueo a linderos de 15 metros; f) deberán utilizar materiales que produzcan el menor impacto

¹ Sobre el uso de medio rural para asentamientos de caravanas de la minoría gitana en el Reino Unido, véase mi trabajo, "Respeto a la vida privada y familiar y protección

del medio ambiente en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos", *Revista de Administración Pública* 2003, 160: 167-202.

y que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje; g) las características tipológicas y estéticas deberán ser las adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno. Se consideran expresamente incluidas entre las viviendas rurales sostenibles las prefabricadas de madera y otros materiales naturales; h) se deberá evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

Sin embargo, hubiera sido deseable que, para garantizar el cumplimiento efectos de toda esta serie de requisitos, habida cuenta del impacto territorial y ambiental indudable

que puede tener esta norma, y en base a principios tan elementales del Derecho ambiental como el principio de prevención, se hubiera configurado el silencio administrativo con carácter negativo. En efecto, si transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipal, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos del correspondiente proyecto de obras de edificación (art. 7).