

El informe de evaluación de los edificios en la Ley 8/2013

Ángel MENÉNDEZ REXACH

Catedrático de Derecho Administrativo. Universidad Autónoma de Madrid.

RESUMEN: Una de las novedades de la Ley 8/2013 es la regulación del Informe de Evaluación de los Edificios, que integra el contenido de la Inspección Técnica de Edificios y la certificación de eficiencia energética. Esta certificación está regulada en las Directivas europeas como un instrumento de defensa del consumidor y, en concreto, de los adquirentes y usuarios de viviendas. Al integrarse su contenido en el nuevo Informe, pasa a vincularse al deber de conservación de los propietarios de edificios. El trabajo explica la regulación legal del nuevo informe, para cuya adecuada comprensión es preciso reseñar previamente la normativa básica reguladora de la certificación de eficiencia energética.

DESCRITORES: Eficiencia energética. Informe de evaluación de edificios. Ley 8/2013.

1. Planteamiento

La ley 8/2013 marca decididamente el cambio de orientación de las políticas urbanas hacia la mejora de la ciudad existente, en la línea señalada por la Ley de Suelo de 2007 y su Texto Refundido de 2008 (LS08). Es significativo que, entre las sustanciales modificaciones de esta última Ley que introduce la 8/2013 figura la adición a los contenidos del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del:

«uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables» (nueva redacción del art. 2.3.c. LS08).

La Ley 8/2013 pretende contribuir a la consecución del objetivo europeo de reducción del

20% del consumo energético en 2020, mediante el fomento de la rehabilitación que constituye su finalidad primordial (véase el Preámbulo II, párrafo tercero).

La nueva Ley ha incorporado un conjunto de disposiciones sobre la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que van mucho más allá de la Ley de Economía Sostenible de 2011 (LES). Ésta se limitó a preverla (sin regularla) y remitió al reglamento el procedimiento «básico». La principal novedad de la Ley 8/2013 es que dicha certificación, además de seguir siendo un instrumento de defensa del consumidor, en tanto que integrante del deber de información a los adquirentes y arrendatarios de viviendas, tal como establecen las Directivas europeas, pasa a vincularse al deber de conservación de los propietarios de edificios. Para comprobar el cumplimiento de este

deber se regula un documento nuevo denominado «Informe de Evaluación de los Edificios»¹, que integra el contenido de la Inspección Técnica de Edificios y la certificación de eficiencia energética.

El presente trabajo tiene por objeto explicar la regulación legal del nuevo informe, para cuya adecuada comprensión es preciso reseñar previamente la normativa básica reguladora de la mencionada certificación. Concluye con un apunte sobre los problemas que podrían derivar de la inclusión de la mejora de la eficiencia energética en el deber de conservación. La nueva regulación de este deber es objeto del trabajo de Felipe Iglesias incluido en este número de la Revista.

2. La normativa «básica» de certificación de la eficiencia energética de los edificios

2.1. Los Reales Decretos 47/2007 y 235/2013

Las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE, se transpusieron parcialmente mediante el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprobó un procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación la certificación energética de los edificios existentes². Sin embargo, el

Consejo de Estado se opuso a la aprobación del proyecto de RD que completaba la incorporación de la Directiva 2002/91/CE, porque carecía de fundamento legal. Según el Alto Cuerpo Consultivo no lo tendría hasta la promulgación de la Ley de Economía Sostenible en 2011.

La modificación de la Directiva 2002/91/CE por la Directiva 2010/31/UE obligó a incorporar al ordenamiento jurídico español el contenido de esta última, cuyo plazo de transposición finalizó el 9 de julio de 2012. Por una serie de vicisitudes, se incumpliría ese plazo y la Comisión demandaría a España ante el Tribunal de Luxemburgo³. En lugar de proceder a la modificación del RD 47/2007, de 19 de enero, se optó por aprobar un nuevo reglamento, que incorporase las novedades y las refundiese con las disposiciones del RD 47/2007, que continuarían en vigor. Siguiendo este criterio unificador se dictó el RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Mediante él, según explica su Preámbulo, se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, teniendo en consideración además la experiencia de su aplicación en los últimos cinco años.

El Preámbulo del RD 235/2013 explica que la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios tiene un doble fundamento legal: la Ley General para la Defensa

¹ El Preámbulo justifica la inclusión de esa regulación porque «el único instrumento que actualmente permite determinar el grado de conservación de los inmuebles, la Inspección Técnica de Edificios, no sólo es insuficiente para garantizar dicho objetivo, y así se pone de manifiesto desde los más diversos sectores relacionados con la edificación, sino que ni siquiera está establecido en todas las Comunidades Autónomas, ni se exige en todos los municipios españoles. A ello hay que unir la gran distancia que separa nuestro parque edificado de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades».

² JIMÉNEZ (2012) señala que «aunque el consumo anual residencial en España es inferior a la media de la UE por razón de su climatología, la mayor parte de la **edificación existente** en nuestro país ha sido construida entre los años 60 y la actualidad y tiene importantes ineficiencias» (p. 66, negrita original).

³ El dictamen sobre el proyecto de RD que luego sería el 235/2013 explica lo ocurrido en los siguientes términos: «el citado Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, incorporó la hoy derogada Directiva 2002/91/CE en los aspectos relativos a la certificación de eficiencia energética de edificios, si bien lo hizo únicamente de modo parcial, dejando fuera de su ámbito de aplicación la mayor parte de los edificios ya existentes e incluyendo tan solo los edificios de nueva construcción y los edificios existentes sometidos a rehabilitaciones sustanciales. Por tanto, quedaba pendiente la

transposición de la Directiva en lo referente a la certificación energética de edificios existentes.

Por este motivo se tramitó un proyecto de Real Decreto que completaba la transposición de la Directiva 2002/91/CE, incorporando las normas sobre certificación de eficiencia energética de edificios ya existentes. Dicho proyecto fue objeto del dictamen del Consejo de Estado 1.339/2009, de 19 de octubre, en el que este Órgano Consultivo manifestaba la improcedencia de aprobar el proyecto de real decreto dada la ausencia de un fundamento legal suficiente para ello.

La ausencia de fundamento legal expuesta por el dictamen 1.339/2009 citado fue superada con la aprobación de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. Existiendo ya un fundamento legal adecuado en el artículo 83.3 y en la disposición final quincuagésima primera de dicha ley, se reanudó la tramitación del proyecto. Entretanto, la Comisión Europea demandó al Reino de España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) con motivo de la incorporación incorrecta de la Directiva 2002/91/CE, dado que no se había transpuesto la misma en relación con los edificios existentes» (Dictamen 95/2013, de 13 de marzo). La reciente sentencia del TJUE de 16 de enero de 2014 declara que el Reino de España ha incumplido las obligaciones que le incumben en virtud de los artículos 3, 7 y 8 de la Directiva 2002/91/CE, al no haber adoptado, dentro del plazo fijado, todas las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en esos artículos.

de los Consumidores y Usuarios y la de Economía Sostenible. La Ley 8/2013 incorpora una regulación sustantiva y sancionadora, que comentaremos después.

La cobertura que las citadas disposiciones legales proporcionan a la norma reglamentaria es muy heterogénea. La Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Texto Refundido aprobado por RD Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre) no dice absolutamente nada sobre la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Si se invoca como fundamento de la regulación de dicha certificación, es porque ésta se configura como una garantía del consumidor (adquirente o arrendatario), que forma parte de su derecho a la información en las transacciones inmobiliarias y en los alquileres. Conforme a la normativa europea, la certificación debe exhibirse precisamente en esas operaciones. En esa línea, la Ley de Economía Sostenible dispuso que:

«las Administraciones Públicas se asegurarán de que los consumidores dispongan de información completa, clara y comprensible sobre el consumo de energía y el impacto medioambiental de los productos y equipos que utilicen energía que adquieren, de manera que puedan incorporar tales elementos a sus decisiones de consumo» (art. 83.2).

La Ley 8/2013 contiene una regulación sustantiva del Informe de Evaluación de los Edificios, del que forma parte la certificación de su eficiencia energética (art. 4.2.c) y establece el régimen sancionador en la materia (Disposiciones Adicionales 3ª y 4ª).

Tanto el RD 47/2007 como el RD 235/2013 se dictaron en ejercicio de las competencias del Estado sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre protección del medio ambiente y sobre bases del régimen minero y energético (art. 149.1. 13.ª, 23.ª y 25.ª CE). El denominador común a estos tres títulos es que la competencia estatal se limita a las «bases» (con el añadido de la coordinación en la planificación económica), lo que implica que la regulación estatal (legal y reglamentaria) tiene que dejar un margen para el desarrollo normativo autonómico y que su ejecución no corresponderá (normalmente) a la AGE, salvo en relación con los edificios de titularidad estatal.

Según reiterada jurisprudencia constitucional, las «bases» tienen que estar, en principio, contenidas en normas de rango legal, pero pueden ser establecidas por vía reglamentaria⁵. En concreto, el TC ha considerado procedente el establecimiento reglamentario de «bases» cuando concurre el doble requisito de la existencia de una habilitación legal y de la inadecuación de la ley para regular una determinada materia en razón de su naturaleza y características, en concreto:

«[m]aterias que por su carácter organizatorio y prestacional exigen una continua adecuación, siendo por ello justificado su tratamiento reglamentario, y siempre, desde luego, dentro de los límites que la misma Ley impone» (STC 77/1985, de 27 de junio, FJ 16).

En nuestro caso, la regulación legal era prácticamente inexistente hasta la LES, que se limitó a prever la existencia de los certificados de eficiencia energética y a autorizar al Gobierno para regular el procedimiento básico para su expedición. Ahora bien, no hay que confundir procedimiento «básico» con procedimiento «común». Estos adjetivos tienen implicaciones competenciales importantes. La expresión «procedimiento básico» se refiere a las «bases de un procedimiento especial», que corresponderá establecer al Estado como parte de la regulación básica de un materia, pero cuya regulación completa corresponderá al legislador autonómico. Por su parte, el procedimiento «común» es el conjunto de garantías procedimentales (incluyendo la estructura del procedimiento) que deben respetarse en la actividad jurídica de la Administración, es decir, en todos los procedimientos específicos que se establezcan «*ratione materiae*». Esto no significa que todas esas garantías se deban observar en todos los procedimientos sino sólo las que sean exigibles en función de su objeto⁵.

En consecuencia, la regulación de un procedimiento básico debe respetar las garantías del procedimiento común e incorporar las peculiaridades procedimentales derivadas de la regulación sustantiva de la materia de que se trate, que, por su importancia, se deban considerar «básicas», pues, si no tienen ese carácter, no podrán ser reguladas por el Estado, ni por vía legal ni reglamentaria.

En nuestro caso, el objeto del procedimiento básico es:

⁴ STC 98/2001, de 5 de abril, FJ 7, que se remite a la STC 69/1988, de 19 de abril, FJ5 y STC 14/2004, FJ 11, a la que se remiten la STC 4/2013, de 17 enero, FJ 3 y 24/2013, de 31 de enero, FJ 4.

⁵ Para más detalle sobre estas cuestiones competenciales, véase MENÉNDEZ (2005: 14 y ss).

«el establecimiento de las condiciones técnicas y administrativas para realizar las certificaciones de eficiencia energética de los edificios y la metodología de cálculo de su calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios, así como la aprobación de la etiqueta de eficiencia energética como distintivo común en todo el territorio nacional» (art. 1.1 RD 235/2013).

El propio artículo, en su apartado 2, declara que la finalidad de la aprobación del procedimiento básico:

«es la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que obligatoriamente se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones definitiva».

Como se verá a continuación, el RD 235/2013 no se limita a establecer el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, sino que regula también la propia certificación en sus aspectos sustantivos, es decir, como obligación de información a los compradores y usuarios. Esto era inevitable, porque las leyes de cobertura no contenían esa regulación sustantiva. El resultado es que se incluyen en el procedimiento básico aspectos sustantivos de la certificación. No sólo eso sino que casi todas las reglas son sustantivas, mientras que las procedimentales se remiten al desarrollo normativo autonómico.

2.2. Naturaleza de la certificación y ámbito de aplicación

Las definiciones legales ponen claramente de relieve que la certificación es un proceso y el certificado es el documento que resulta de ese

proceso. El reglamento distingue entre la certificación de proyecto, la del edificio terminado o parte de él y la del edificio existente. Lo mismo ocurre con el certificado (art. 1.3)⁶.

Indisolublemente vinculado al certificado de eficiencia energética del edificio está la etiqueta de eficiencia energética. Ésta puede utilizarse cuando se haya obtenido el certificado de eficiencia, durante el periodo de validez del mismo (art. 12).

La exigencia de certificación (el «procedimiento básico», según el reglamento que comentamos) es aplicable a (art. 2.1): a) edificios de nueva construcción; b) edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor; c) edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

Se excluyen del ámbito de aplicación los supuestos previstos en las Directivas, a los que se añaden los edificios que se compren para reformas importantes o demolición⁷. En cuanto a los edificios nuevos se prevé que todos los que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo, conforme a lo que se establezca en el CTE. Esa fecha se adelanta al 31 de diciembre de 2018 para los edificios de titularidad pública (Disposición Adicional 2^a).

Se crean los denominados:

«documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética»,

que se definen como documentos técnicos, sin carácter reglamentario, que cuenten con el reconocimiento conjunto del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fo-

⁶ Se entiende por edificio «una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado». La eficiencia energética de un edificio es el «consumo de energía, calculado o medido, que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación».

⁷ a) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.

c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.
e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda (art. 2.2).

mento. En el primero se llevará el Registro general de documentos reconocidos, que tendrá carácter público e informativo (art. 3.3)⁸. Por consiguiente, estos documentos no tienen carácter normativo: son guías o programas (informáticos) para facilitar el cumplimiento del deber legal de certificación. Ni siquiera se pueden considerar normas «técnicas» en el sentido de las de normalización industrial y de servicios que aprueba AENOR, aunque podrían tener ese carácter si se aprueban por organismo autorizado. Las normas técnicas y las reglamentaciones técnicas se diferencian, en síntesis⁹:

- a) Por su origen: las normas técnicas se elaboran por organismos de normalización de naturaleza puramente privada, mientras que los reglamentos técnicos se elaboran directamente por la Administración siguiendo un procedimiento administrativo y se aprueban de forma unilateral.
- b) Por sus efectos: las normas técnicas no son obligatorias mientras que las reglamentaciones técnicas sí lo son.
- c) Por su estructura básica: las normas técnicas sólo contienen las especificaciones técnicas aplicables al producto, mientras que las reglamentaciones técnicas establecen el régimen jurídico administrativo aplicable obligatoriamente al producto y, además, pueden incluir especificaciones técnicas e, incluso, normas técnicas elaboradas por los organismos de normalización que la Administración incorpora a su reglamento directamente o por vía de remisión.

Esta última precisión pone de relieve que las normas técnicas pueden devenir obligatorias si se incorporan a los reglamentos, directamente o por vía de remisión. La incorporación de normas técnicas a los reglamentos por vía de remisión y, por tanto, su carácter obligatorio ha sido admitida por la jurisprudencia, afirmando que:

«se trata de una modalidad más de reglamentar, por vía de remisión, en vez de reproducir o transcribir mimética y literalmente en el propio Reglamento de seguridad el contenido correspondiente de las prolijas normas técnicas».

En nuestro caso, los «documentos reconocidos» no son, desde luego, reglamentos técni-

cos (el propio RD 235/2013 les niega ese carácter), pero podrían ser normas técnicas cuando sean aprobadas por:

«un organismo reconocido a nivel nacional o internacional».

Una última observación sobre la naturaleza jurídica de estos documentos. Según el art. 4.1.1.

«los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de un edificio deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro general al que se refiere el artículo 3».

Esta redacción es muy confusa, pues es evidente que un procedimiento no puede ser un «documento reconocido». Al contrario, será en el documento reconocido donde se establecerá el protocolo o modo de proceder para la calificación de la eficiencia energética. En otras palabras, los procedimientos para dicha calificación no *son* documentos reconocidos, sino que *deben estar* previstos en ellos.

2.3. Régimen de la certificación: obligados, contenido y efectos

Ya hemos dicho que, según la Directiva 2010/31/UE, la finalidad de la certificación es puramente informativa. Así lo establece el RD que comentamos:

«Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico» (art. único).

El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte. También será responsable de conservar la correspondiente documentación (art. 5.1). El certificado debe presentarse por el promotor o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma para su registro (art. 5.6)¹⁰ y estará a

⁸ En la web del MINETUR, sección «energía y desarrollo sostenible», se puede consultar el Registro de documentos reconocidos. La regulación de estos documentos es análoga a la de los Documentos Reconocidos del CTE, también definidos como documentos técnicos, sin carácter reglamentario (art. 4.1 del CTE, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo).

⁹ STS de 22.12.2006, recurso 70/2003. En el mismo sentido, STS 22.05.2005, recurso 59/2003.

¹⁰ El órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios habilitará el registro de certificaciones en su ámbito territorial con el fin de dar cumplimiento a las exigencias de información que establece la Directiva 2010/31/UE (Disposición Transitoria 3ª del RD 235/2013).

disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios (art. 5.7).

El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la LES (art. 14.3).

El certificado contendrá la información que se detalla sobre las características energéticas del edificio y su calificación expresada mediante la etiqueta energética (art. 6). Para los edificios existentes se incluirá un documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética. Las recomendaciones abordarán los aspectos que se señalan, serán técnicamente viables y podrán incluir una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil (art. 6.f).

La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo, constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética del proyecto y la certificación energética del edificio terminado. El certificado del proyecto quedará incorporado al proyecto de ejecución. El certificado del edificio terminado expresará que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido en el proyecto de ejecución y en consecuencia se alcanza la calificación indicada en el certificado del proyecto (art. 7). Esta distinción no es aplicable, lógicamente, a los edificios existentes, en los que habrá un solo certificado (art. 8).

Los certificados podrán ser suscritos por técnico competente. Lo será quien esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualifica-

ción profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante Orden del MINE-TUR (artículo 1.3.p).

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años. Las condiciones de renovación o actualización serán establecidas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma. El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado en las condiciones establecidas. Podrá proceder voluntariamente a la actualización, cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar su eficiencia energética (art. 11).

La obtención otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, que se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado (art. 12).

El RD 235/2013 no contiene un régimen sancionador específico. Se limita a disponer que el incumplimiento de sus preceptos:

«se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación». Añade que «el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado» (art. 18).

El establecimiento de un régimen sancionador suele plantear problemas complejos, entre otras razones porque casi nunca se le dedica la atención que requiere. Pero el simplismo con que lo despacha el RD que comentamos está muy lejos de los mínimos exigibles. Dejando de lado las infracciones que sean reconducibles a la legislación general de consumidores y usuarios, es manifiestamente ilegal la afirmación de que cualquier incumplimiento.

«se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación».

Es ilegal porque infringe el principio de tipicidad de las infracciones, que es un elemento clave del régimen sancionador (art. 129 LRJPAC)¹¹. Al no tipificar infracciones (ni las califica de leves, graves o muy graves), tampoco determina las sanciones correspondientes, como exige el propio precepto legal, limitándose a una vaga remisión a «lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación». Tales normas sencillamente no existían en ese momento.

Esta clamorosa ilegalidad del régimen sancionador y, en definitiva, su ineffectividad (lo dispuesto en ese artículo es inaplicable, aunque no haya sido declarado ilegal) ha sido subsanada por la Ley 8/2013, que tipifica las infracciones en materia de certificación de eficiencia energética y establece las sanciones correspondientes (Disposiciones Adicionales 3ª y 4ª), como se verá más adelante.

2.4. Comentario crítico

La reseña del contenido del RD 235/2013 permite comprobar que en él no se regula el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética, sino los elementos sustantivos básicos del proceso de certificación, el certificado en que se refleja y la etiqueta acreditativa de la calificación. Se confirma así la impropiedad de la denominación del RD, porque el procedimiento para la certificación es un procedimiento técnico, que no se establece en el RD, sino en los documentos técnicos a que el mismo se refiere, que se podrán considerar «normas técnicas» cuando estén aprobadas como tales. El resultado es correcto (aunque el fundamento no lo sea tanto), porque el procedimiento de certificación no es, en puridad, un procedimiento administrativo, sino un protocolo o guía que deben seguir los técnicos competentes en el proceso de certificación. Cuestión distinta es que ese proceso y el

certificado correspondiente tengan efectos administrativos. Por lo demás, el RD deja un margen amplio para el desarrollo normativo autonómico, en coherencia con su carácter «básico», aunque la línea divisoria siempre sea difícil de trazar.

3. El informe de evaluación de los edificios en la Ley 8/2013

3.1. El nuevo Informe y la ITE

La inspección técnica (o periódica) de edificios (ITE) se reguló inicialmente en Ordenanzas municipales y, después, en la legislación autonómica, resolviendo las dudas que se habían suscitado sobre la necesidad de cobertura legal de dichas Ordenanzas, al estar en juego el deber de conservación. El TS entendió que no existía problema de cobertura porque:

«el deber primario y sustancial impuesto por la Ley (...) incluye también el deber accesorio de demostrar su cumplimiento (...) y la forma y modo en que el propietario demuestra que lo cumple no está regulado en la Ley, ni es necesario, porque constituyen, en todo caso, aspectos accesorios que no afectan al contenido esencial del derecho de propiedad» (STS de 26 junio 2007, Sala 3ª, Sección 5ª, FD 6º).

El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, generalizó la ITE, que ya estaba regulada en la mayor parte de las Comunidades Autónomas, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales y remitiendo su regulación a la legislación autonómica, con sujeción a los requisitos mínimos de la estatal (art. 21.2)¹¹. La regulación contenida en el citado Decreto-Ley ha sido derogada por la Ley 8/2013.

El nuevo «Informe de Evaluación de los Edificios» es mucho más amplio porque tiene un triple contenido (art. 4.2 de la Ley 8/2013)¹²:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para

¹¹ En síntesis, era exigible a los edificios de más de 50 años (salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa), destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios con población superior a 25.000 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. Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen,

podrán disponer la aplicación de las determinaciones relativas a la inspección técnica de edificios a municipios no comprendidos en el apartado anterior, y en dicho caso, establecer excepciones del cumplimiento de la misma a determinados edificios según su tipología o su uso predominante (art. 21 y Disposición Adicional Tercera). Al respecto, véase MENÉNDEZ (2011: 44-46).

¹² Para una visión general de la regulación legal del Informe véase PORTO, 2013.

el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Esta última remisión debe entenderse referida al RD 235/2013, que hemos comentado en el epígrafe anterior. El Preámbulo de la Ley 8/2013 (V, párrafo tercero) explica que la certificación contendrá la calificación del edificio a tales efectos (mediante letras, de la A a la G) y recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse. Añade que:

«dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el informe de evaluación del edificio».

Queda, pues, claro, que la certificación mantiene su carácter de dato informativo para el consumidor (adquirente o arrendatario de la vivienda), pero se le añade la vinculación al deber de conservación del edificio y la evaluación periódica de su cumplimiento.

En cuanto a la evaluación de los otros dos aspectos, el Preámbulo aclara que las condiciones básicas legalmente exigibles en materia de conservación se regulan en la LS08. Su artículo 9, relativo al deber de conservación, ha sido redactado de nuevo por la Ley 8/2013, incluyendo entre las actuaciones exigibles en el marco de ese deber las de:

«mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano».

En esta expresión tan abstracta podrían considerarse incluidas las obras de mejora de la eficiencia energética del edificio, si bien siempre con el límite del deber de conservación (la mitad del valor actual de construcción de un edificio de nueva planta de las mismas característi-

cas y superficie útil que el original). Sobre esta importante cuestión, volveremos al final.

Las condiciones exigibles en materia de accesibilidad se derivan de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad¹³. Esta Ley modifica varios artículos de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU). Se desarrolló por 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. Estas condiciones son obligatorias desde el 1 de enero de 2010 para los espacios públicos urbanizados nuevos y para los edificios nuevos, así como para las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, y lo serán a partir del día 1 de enero de 2019 para todos aquellos espacios públicos urbanizados y edificios existentes que sean susceptibles de ajustes razonables. Al menos con un año de antelación a la fecha de obligatoriedad para los edificios nuevos, estas condiciones básicas se incorporarán al CTE, lo que ya se ha hecho¹⁴.

El modelo tipo de Informe ha sido incluido como Anexo II al 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. Como parte III del informe deberá adjuntarse, cuando sea preceptivo, el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente, es decir, el RD 235/2013.

El nuevo Informe de Evaluación, con su triple contenido, no pretende sustituir a la ITE ni al certificado de eficiencia energética. Los incorpora a su contenido, pero sin modificar su regulación. La finalidad perseguida es que exista un documento en el que se incluyan los tres aspectos mencionados¹⁵. La articulación entre

¹³ Esta Ley, además de modificar la LIONDAU, incorpora un nuevo supuesto de sanción accesoria en la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

¹⁴ Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE de 11 de marzo de 2010).

¹⁵ Lo prueba el art. 33.2, párrafo segundo del RD 233/2013, según el cual: «Cuando, en el municipio o en la Comunidad Autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este informe, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, o instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo II, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los

el nuevo Informe y la ITE se establece mediante las siguientes reglas:

- a) Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad universal, se podrá complementar con la certificación de eficiencia energética, y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley (art. 4.2, párrafo segundo).
- b) Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe resultante de aquélla se integrará como parte del informe regulado por la nueva Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta Ley (Disposición Transitoria 1ª.2).

Esto significa que lo importante no es la denominación del informe (será la que establezca la normativa autonómica o municipal) sino su contenido, que debe incorporar los tres aspectos señalados en la ley estatal, sin perjuicio de que la autonómica exija otros.

3.2. Obligados

El informe será obligatorio en los siguientes casos y plazos (Disposición Transitoria 1ª.1):

- a) Edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley¹⁶.
- b) Edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibi-

lidad universal o eficiencia energética. El informe deberá obtenerse con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

- c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

Con esta regulación, la ley estatal exige el informe en unos supuestos («mínimos»), los de las letras a) y b), que la legislación autonómica podrá ampliar hasta incluir, en su caso, todos los edificios. Los propietarios obligados podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en que se encuentre el edificio, al menos en relación con su estado de conservación y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética (art. 4.1).

El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor (art. 4.4). Podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos¹⁷. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas podrán suscribir los Informes de Evaluación los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir esas funciones (art. 6.1 y 2).

Para la implantación de las mejoras de la eficiencia energética que puedan resultar de los informes, hay que tener en cuenta las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana que se contienen en el art. 10.3 de la Ley. El apartado 4 de este artículo las declara aplicables a la realización de las obras que menciona y cuyo objeto sea reducir al menos en un 30% la de-

casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo II, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto».

¹⁶ «En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada».

¹⁷ «A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava». Esta disposición se remite a una Orden del MINETUR. La redacción coincide con la del RD 235/2013 (art. 1.3.p), que antes reseñamos.

manda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos de eficiencia energética se exige ahora en las declaraciones de obra nueva terminadas, en el régimen en cada caso establecido (autorización, declaración responsable o comunicación), según la nueva redacción del art. 20.1.b. de la Ley de Suelo de 2008, introducida por la Ley 8/2013.

3.3. Régimen sancionador

El incumplimiento de los deberes legales relacionados con el Informe de Evaluación del Edificio constituye infracción sancionable. La Ley 8/2013 contiene una dualidad de regímenes sancionadores, que plantea algunos problemas interpretativos.

Por una parte, se establece que:

«el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación (...) tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido» (art. 4.5).

Esta disposición, a mi juicio, no está correctamente formulada. El legislador estatal puede tipificar infracciones en materias de su competencia (ésta lo es, sin duda), pero no calificarlas de «urbanísticas», pues se trata de una materia de competencia autonómica exclusiva. Tampoco era necesario el calificativo, ya que el legislador estatal puede tipificar como infracciones los incumplimientos de deberes básicos, en este caso, de los propietarios de edificios. Lo cuestionable es esa declaración genérica de que el incumplimiento será constitutivo de infracción (¿grave?, ¿leve?), porque dista de cumplir las exigencias de la tipificación, que, en definitiva, remite a la legislación autonómica.

Por otra parte, en la tramitación parlamentaria se incluyeron dos disposiciones adicionales (3ª y 4ª), que tipifican las infracciones:

«en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios»

y determinan las sanciones correspondientes. Todas las infracciones consisten en incumplimiento relativos a la certificación, el certificado

o la etiqueta de eficiencia energética. Ninguna hace referencia al Informe de Evaluación del edificio, sin perjuicio de que puedan afectarle, habida cuenta de que la certificación de la eficiencia energética forma parte de su contenido. Las sanciones serán multas de cuantía comprendida entre 300 y 6000 euros, aplicándose el criterio del «comiso del beneficio» del infractor.

Aunque el Preámbulo de la Ley no lo dice, se puede afirmar que el régimen sancionador establecido en las dos disposiciones adicionales que comentamos viene a cumplir las exigencias de la reserva legal en la materia, subsanando la manifiesta ilegalidad del establecido en el RD 235/2013, que, como hemos visto, se limita a disponer que el incumplimiento de sus preceptos:

«se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación».

El problema es que no había normas legales de aplicación (salvo la infracción del deber de información, conforme a la legislación de consumidores). Ahora ya las hay.

En la Ley 8/2013 hay, pues, dos regímenes sancionadores: el del art. 4.5 para los incumplimientos relativos al informe de evaluación de los edificios y el de las disposiciones adicionales 3ª y 4ª para las infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios. Ésta es una materia no regulada en la Ley sino en el RD 235/2013, cuya presunta ilegalidad en materia sancionadora queda así subsanada, por lo que nada hay que objetar a la inclusión de este régimen sancionador en la nueva ley. Pero sí a que en ella se deje en el aire el régimen sancionador aplicable a los incumplimientos relativos al Informe de Evaluación del edificio. Al decir que tendrán la consideración de infracción urbanística y remitir su regulación a la legislación autonómica, el incumplimiento carecerá de consecuencias jurídicas mientras no esté tipificado y sancionado en dicha legislación.

En esta opción del legislador estatal subyace, quizá, la idea de que está fuera de su alcance el establecimiento de un régimen sancionador en una materia que no es de su competencia (el urbanismo). Esa tesis es, sin duda, correcta. La cuestión es que no habría por qué considerarla infracción «urbanística», tratándose del incumplimiento de un deber impuesto por

la legislación básica estatal. En materia de medio ambiente, por ejemplo, que es una de las competencias estatales que aquí están en juego, la legislación básica estatal (aguas, costas, patrimonio natural y biodiversidad, evaluación de impacto ambiental, etc.) contiene un régimen sancionador, más o menos detallado, cuya validez es incuestionable en la medida en que esté vinculado al contenido sustantivo «básico» de esas leyes.

En todo caso, hay un punto de conexión entre los dos regímenes sancionadores de la Ley (8/2013), porque los incumplimientos de la normativa de certificación de la eficiencia energética, que forma parte del Informe de Evaluación, siempre serán sancionables con arreglo a lo establecido en las disposiciones adicionales, aunque no estén tipificados como infracción urbanística en la legislación autonómica.

4. Apunte sobre la mejora de la eficiencia energética y el deber de conservación

La principal novedad de la Ley 8/2013 en relación con el objeto de este trabajo es que la certificación de la eficiencia energética de los edificios, además de seguir siendo un instrumento de defensa del consumidor, en tanto que integrante del deber de información a los adquirentes y arrendatarios de viviendas, tal como establecen las Directivas europeas, pasa a formar parte del contenido del nuevo «Informe de Evaluación del Edificio» y, a través de él, se vincula al deber de conservación de los propietarios de edificios, a cuyo servicio se regula este instrumento.

¿Se puede imponer a los propietarios la ejecución de obras para mejorar la eficiencia energética en virtud del certificado de eficiencia energética? La respuesta es, a mi juicio, rotundamente negativa. El certificado tiene un contenido puramente informativo sobre las características energéticas del edificio y su calificación expresada mediante la etiqueta energética. En el caso de los edificios existentes, contendrá también un documento de recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética. Pero se trata solamente de eso, de recomendaciones, cuya observancia es voluntaria.

Sentado lo anterior, hay que preguntarse si la imposición de obras de mejora de la eficiencia energética podría tener como fundamento el

deber de conservación. Como hemos señalado, la Ley del Suelo incluye ahora en el contenido de ese deber la ejecución de obras adicionales:

«para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano» (art. 9.1, nueva redacción por la Ley 8/2013).

Además de por motivos turísticos y culturales, ya previstos en la legislación anterior. ¿Significa esto que los Ayuntamientos podrán obligar a los propietarios a realizar obras de mejora de la eficiencia energética en virtud del deber de conservación? La respuesta a esta cuestión es, en principio, negativa. Una expresión tan abstracta («la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano») no puede por sí sola servir de fundamento a la imposición de obras concretas de mejora de la eficiencia energética (p. ej. el cambio de las ventanas o del sistema de refrigeración). Esas actuaciones pueden recomendarse, como hemos visto, en el certificado de eficiencia energética, pero no imponerse en virtud del deber de conservación, salvo que tengan un fundamento específico en la legislación estatal o autonómica.

A este respecto, conviene recordar que la jurisprudencia ha distinguido entre las órdenes de ejecución exigidas por la conservación, salubridad y ornato de un edificio ordinario de las que persiguen el interés público distinto de satisfacer exigencias turísticas o estéticas e imponen obras de conservación de mejora o de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública por razones de interés turístico o estético (artículo 182 1 y 3 del LS76 y 246.2 del LS1992). Estas obras también implican un deber que debe ser soportado por el propietario, pero con la diferencia de que todo lo que exceda del mantenimiento de las condiciones ordinarias de seguridad, salubridad y ornato públicos, es decir, del mantenimiento normal de los edificios no cabe en el deber de conservación a costa de su dueño. La consecuencia es que los gastos correspondientes deben correr con cargo a los fondos de la Administración que las ordene, respecto de todas las obras que rebasen este deber de conservación normal (STS 21.09.2000). Esta doctrina es extrapolable, a mi juicio, a las obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que el art. 9.1 LS08 incluye ahora en el deber de conservación.

En definitiva, el certificado de eficiencia energética y el Informe de Evaluación del edificio de que aquél forma parte son, en este aspecto, documentos puramente informativos que

no sirven de fundamento para la imposición de deberes a los propietarios en el marco del genérico de conservación. El único deber que imponen es formal: obtener el certificado y el Informe (con el certificado) o sólo éste cuando sea preceptivo. El nuevo informe de evaluación del edificio (como la ITE) puede servir de base para la imposición de obras de conservación o de mejora de la accesibilidad, derivadas de los otros dos aspectos del informe. Ahora bien, dado que la conservación puede incluir la mejora y la rehabilitación, en la ejecución de reformas importantes puede ser obligatoria la mejora de la eficiencia energética, de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación y el CTE, que ahora incluyen en su ámbito la intervención sobre los edificios

existentes¹⁸. No basta con decir que esas obras sólo serán exigibles hasta el límite del deber de conservación (lo que es obvio), pues muchos propietarios no podrían ejecutarlas ni siquiera dentro de ese límite, que puede ser muy elevado. No es lo mismo imponer la realización de obras para que un edificio cumpla con las exigencias mínimas de seguridad y salubridad (núcleo duro del deber de conservación) que hacerlo para mejorar su eficiencia energética. Pero el ahorro de energía también es un requisito básico de las edificaciones (art. 15 CTE), por lo que la imposición de medidas conducentes a ese fin puede estar plenamente justificada. La importancia del tema requiere un estudio detallado que desborda los límites de este trabajo.

5. Bibliografía

- JIMÉNEZ LARREA, E. (2012): «Escenarios energéticos globales y planificación energética española. El papel de los consumidores difusos: transporte y residencia», en *CyTET* 171: 57-72 monográfico sobre «Energía, transporte, ciudad y territorio ¿Hacia dónde vamos?».
- MENÉNDEZ REXACH, A. (2011): «Instrumentos jurídicos para la regeneración urbana», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 270, diciembre: 13-49.

- & B. RODRÍGUEZ-CHAVES & J. A. CHINCHILLA PEINADO (2005): *Las garantías básicas del procedimiento administrativo*, Centro de Estudios, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid.
- PORTO REY, E. (2013): «El informe de evaluación de edificios en la nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*. 285, noviembre: 125-155.

¹⁸ Art. 2 del CTE cuya redacción ha sido modificada por la Ley 8/2013.