

ESTUDIO COMPARADO DE LOS INSTRUMENTOS DE REVISIÓN PREVENTIVA DE EDIFICIOS EN LAS 17 COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE ESPAÑA

L. De La Cruz Pérez¹, M. Arzubalde Saenz-Badillos², E. Burillo Lafuente³, C. Baldovín Quero³, P. Rondón Grijalba³

¹ Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Zaragoza, Zaragoza, España

² Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Huesca, Huesca, España

³ Oficina de Rehabilitación de los Colegios de la Arquitectura Técnica de Aragón, Zaragoza, España

RESUMEN

España cuenta, en general, con un parque edificatorio muy envejecido, en el que el año global promedio de construcción de los edificios es de 1983, dato que presenta una gran variabilidad de unas comunidades a otras, ya que en Cataluña el año promedio de construcción es 1973 y en Castilla La Mancha 1996. En la actualidad siguen aumentando los problemas relacionados con el deficiente estado de conservación de muchos de ellos y la falta de prestaciones en cuestiones básicas como accesibilidad, eficiencia energética, protección contra incendios, etc. Es por ello, que se considera fundamental el disponer de unos instrumentos fiables de revisión preventiva de los edificios, como los que se analizan en el presente artículo.

Los instrumentos de revisión preventiva de los edificios constituyen herramientas esenciales para analizar el estado de conservación de las edificaciones. Permiten detectar patologías en fases tempranas y priorizar el enfoque preventivo frente al correctivo en materia de conservación y rehabilitación.

Desde comienzos del siglo XXI, comienzan a articularse las primeras normativas que intentan mejorar la cultura del mantenimiento y conservación de los edificios (muy escasa hasta ese momento), y surgen las primeras regulaciones a iniciativa municipal para instaurar las Inspecciones Técnicas de los Edificios (ITE's). Ulteriormente con la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se creó el primer instrumento moderno de revisión preventiva de los edificios, el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), que introducía modificaciones importantes sobre las ITE's y revisaba, además del estado de conservación de los edificios, su grado de accesibilidad y de eficiencia energética.

Posteriormente, y tras la Sentencia 143/2017 del Tribunal Constitucional, que anula gran parte de la legislación estatal referida al IEE, se introduce con la aprobación del RD 853/2021, el Libro del Edificio Existente (LEEx), que supone un importante grado de mejora sobre el instrumento anterior del Informe de Evaluación de los Edificios.

Actualmente, se está pendiente de la trasposición de la DIRECTIVA (UE) 2024/1275, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que introduce el instrumento del Pasaporte de renovación de los edificios, que en el caso español se va a integrar casi con toda probabilidad en el Libro del Edificio Existente.

En España, debido a la concurrencia competencial en materia de vivienda entre el Estado Central y las Comunidades Autónomas, se ha legislado de forma diferente la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios u otros instrumentos en los distintos territorios, existiendo alguna Comunidad Autónoma, dónde todavía no se ha articulado ni el instrumento autonómico ni su registro.

El objeto del presente informe es realizar un análisis de la implantación en las diferentes comunidades autónomas de España de los instrumentos de revisión preventiva de edificios, la existencia o no de registros que almacenen el estado y características de los edificios. Es también finalidad del estudio el determinar las características principales de estos instrumentos en cada una de las comunidades autónomas de España y cómo podrían mejorarse a nivel general.

PALABRAS CLAVE: rehabilitación, informe de evaluación de edificios (IEE), inspección técnica de edificios (ITE), libro del edificio existente (LEEx), conservación.

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los parámetros más relevantes de la calidad de vida de las personas, según las Naciones Unidas, ONU Hábitat [1], *“La vivienda constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias. Es el centro de nuestra vida social, emocional y a veces económica y debería ser un santuario donde vivir en paz, con seguridad y dignidad”*.

Así lo recoge también la Constitución Española en su artículo 47 [2], indicando que: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”*.

El Estatuto de Autonomía de Aragón aprobado por la Ley Orgánica 5/2007 [3], de 20 de abril, recoge en su artículo 27, como principio rector de las políticas públicas, el mandato a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de promover, *“de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados, garantizando a su vez el derecho constitucional establecido en el artículo 47”*.

De los párrafos anteriores es fácilmente extractable que la legislación más importante a nivel nacional y autonómico, fija como uno de sus ejes de actuación el realizar políticas tendentes a que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda *“digna y adecuada”*.

Como se puede apreciar, los dos textos fundamentales citados establecen dos cuestiones relacionadas con la vivienda: el derecho al acceso a la misma, y el hecho de que esta sea digna, de modo que la

regulación en la materia va a perseguir garantizar ambas: el acceso a la vivienda, así como unas “condiciones técnicas” de dignidad de la misma.

1.1. El estado de conservación de los edificios en España

Las viviendas existentes adolecen de importantes carencias en términos de eficiencia energética, accesibilidad, salubridad y de conservación. Según el Instituto Nacional de Estadística, INE, cerca del 20% de viviendas existentes tienen un estado de conservación considerado malo o regular.

Según una comunicación científica sobre el estado de conservación de los edificios presentada en el congreso CONTART 2024 [4], el 23,37% de los edificios España presenta un estado de conservación desfavorable, dato este muy alarmante en sí mismo y desde el punto de vista de la eficiencia energética casi el 80 % de los edificios analizados en España tienen una calificación E, F o G, las tres más desfavorables del rango de la evaluación y clasificación de los certificados de eficiencia energética.

Además, a todo ello se suma que la edad media de los edificios en España es de 43 años, lo que hace que cada año que pase las incidencias en los edificios no mantenidos adecuadamente aumenten exponencialmente.

1.2. El deber de conservación

A partir de la Ley del Suelo de 1956 nace por primera vez el concepto de “deber de conservación”, siendo este uno de los conceptos clave y duradero en la normativa urbanística posterior. Ésta recogía de forma textual “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”.

Además, de la norma citada, diversos preceptos del código civil y de los diferentes códigos forales hacen alusión al deber de conservación por parte de los propietarios usuarios. En este aspecto también es necesario destacar lo regulado por la ley 49/1960 de Propiedad Horizontal [5], que contempla, entre otros, en su artículo 10.1, el siguiente mandato: “Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad”.

También la Ley de Ordenación de la Edificación, y el Código Técnico de la Edificación establecen diversas pautas y obligaciones en cuanto a los criterios del deber de conservación de los edificios.

1.3. Evolución de la implantación de los instrumentos de revisión preventiva de edificios en España

Desde comienzos del siglo XXI, comienzan a articularse las primeras normativas que intentan mejorar la cultura del mantenimiento y conservación de los edificios (muy escasa hasta ese momento), y surgen las primeras regulaciones a iniciativa municipal para instaurar las Inspecciones Técnicas de los Edificios (ITE’s), sin embargo, la crisis inmobiliaria posterior produjo una profunda reflexión a este respecto que condujo a la aprobación de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas [6],

entre otras normas, que incorpora a nuestro ordenamiento nuevos instrumentos de planificación y gestión de la rehabilitación y la regeneración urbana y creó el primer instrumento moderno de revisión preventiva de los edificios, el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), que introducía modificaciones importantes sobre las ITE's y revisaba, además del estado de conservación de los edificios, su grado de accesibilidad y de eficiencia energética. Posteriormente se publica el RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana [7] y Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143/2017, de 14 de diciembre, rec. 5493/2013. [8]

Posteriormente, y tras algunos sucesos normativos y jurídicos relevantes, se introduce el año 2021, tras la aprobación del RD 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia [9], el Libro del Edificio Existente (LEEx), que supone un importante grado de mejora sobre el instrumento anterior del Informe de Evaluación de los Edificios.

Actualmente, se está pendiente de la trasposición al ordenamiento jurídico español de la DIRECTIVA (UE) 2024/1275 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios [10], que introduce el instrumento del Pasaporte de renovación de los edificios, que en el caso español se va a integrar casi con toda probabilidad en el Libro del Edificio Existente.

2. DESARROLLO / METODOLOGÍA

Para la realización de este estudio se ha procedido de acuerdo a un sistema metodológico muy concreto utilizando la infraestructura de algunos de los Colegios de la Arquitectura Técnica. El proceso ha sido el siguiente:

- Toma de datos previos por parte de los autores, en base a fuentes existentes y a consulta de publicaciones.
- Realización de una encuesta entre algunos de los Colegios Oficiales de la Arquitectura Técnica de España, de forma que se ha obtenido información de todas las Comunidades Autónomas.
- Armonización de las fuentes y de los datos obtenidos.
- Comprobaciones en textos legales.

A partir de esta información existente se han elaborado las tablas y gráficos que figuran a continuación con la información resultante, que, adelantando el punto de conclusiones, cabe destacar que es muy variable de unas comunidades autónomas a otras.

En algunos casos y ante la dificultad de clasificación en una u otra categoría se ha optado por la opción más próxima en contenido.

3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Se muestra, a continuación, en la tabla 1, una ficha por cada Comunidad Autónoma en la que se especifica su situación legal y de implantación actual en materia de instrumentos revisión preventiva de los edificios de alcance autonómico.

Tabla 1. Datos de la situación actual de los instrumentos autonómicos de revisión preventiva de edificios

Andalucía	Instrumento	Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Todos
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
	Registro público disponible	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.
	Enlace al registro (si existe)	No especificado
Aragón	Instrumento	No existe a nivel autonómico. Sólo una inspección técnica de edificaciones que nunca se ha activado.
	Primera inspección obligatoria	No
	Periodicidad de renovación	No
	Usos obligados	No
	Aspectos evaluados	Ninguno
	Normativa que lo regula	ITE. Solo es obligatoria en los municipios de Zaragoza y Huesca
	Registro público disponible	No especificado
Balears	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Todos
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	CAIB Auoevaluacio Edificis Islas Baleares
Canarias	Instrumento	Inspección Técnica del Edificio
	Primera inspección obligatoria	80 años
	Periodicidad de renovación	20 años
	Usos obligados	Colectivo (residencial, administrativo, oficinas, comercial docente, hospitalario...)
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (Artículo 269. Inspección técnica de edificaciones.)
	Registro público disponible	No
Enlace al registro (si existe)	No disponible	
Cantabria	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial Colectivo
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	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
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	Registros municipales que lo envían al registro autonómico
	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios

Castilla La Mancha	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Varios
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	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
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	https://vivienda.castillalamancha.es/registro-iee-castilla-la-mancha
Castilla y León	Instrumento	Inspección Técnica del Edificio
	Primera inspección obligatoria	40 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	. Todos (municipios > 20000 habitantes) . Residencial colectivo (municipios 5000 - 20000 habitantes o municipios 2000- 5000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana)
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética, Análisis prestacional u otros
	Normativa que lo regula	DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la 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.
	Registro público disponible	Sí
Enlace al registro (si existe)	http://www.regitecyl.es/regite/informaciones_generales	
Cataluña	Instrumento	Inspección Técnica del Edificio
	Primera inspección obligatoria	45 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial (excluyendo unifamiliares separados 1,5 metros o más de la vía pública o fincas adyacentes)
	Aspectos evaluados	Conservación, eficiencia, accesibilidad, plan de uso y mantenimiento
	Normativa que lo regula	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.
	Registro público disponible	Sí
Enlace al registro (si existe)	Inspecció tècnica dels edificis (ITE) - Certificat d'aptitud de l'edifici. gencat.cat	
Comunidad Foral de Navarra	Instrumento	Inspección Técnica del Edificio
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial Colectivo
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios.
	Registro público disponible	Sí
Enlace al registro (si existe)	https://administracionelectronica.navarra.es/InformeEdificios/ConsultaCiudadana.aspx	
Comunidad Valenciana	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética, algunas prestaciones, Itinerario de rehabilitación

	Normativa que lo regula	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. 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. Resolución de 3 de marzo de 2015, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el documento reconocido con código DRD 08 denominado «Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio».
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	Enlace al registro (si existe): Visor IEEV.CV
Comunidad de Madrid	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial Colectivo
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	Decreto 103/2016, de 24 de octubre, por el que se regula el IEE y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	Enlace al registro (si existe): RIEE Comunidad de Madrid
Extremadura	Instrumento	No existe
	Primera inspección obligatoria	No
	Periodicidad de renovación	No
	Usos obligados	No
	Aspectos evaluados	Ninguno
	Normativa que lo regula	No
	Registro público disponible	No
	Enlace al registro (si existe)	No disponible
Galicia	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios/Inspección Técnica del Edificio
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial Colectivo
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	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.
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	https://regiae.xunta.gal/regiaePub/
La Rioja	Instrumento	No existe
	Primera inspección obligatoria	No
	Periodicidad de renovación	No
	Usos obligados	No
	Aspectos evaluados	Ninguno
	Normativa que lo regula	ITE. Solo obligatoria en Logroño
	Registro público disponible	No
	Enlace al registro (si existe)	No disponible
País Vasco	Instrumento	Inspección Técnica del Edificio
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial

	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética*, Plan de uso y mantenimiento
	Normativa que lo regula	Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco. * Según DECRETO 254/2020, los edificios residenciales de titularidad privada destinados a uso residencial vivienda deberán disponer de CEE vigente inscrito en el Registro de CEE del País Vasco, con anterioridad al 31 de diciembre de 2022.
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	https://www.euskadi.eus/web01-apite/es/ac17aConsultaITEsWar/ciudadania/inicio
Principado de Asturias	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial Colectivo
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	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.
	Registro público disponible	Sí
	Enlace al registro (si existe)	https://sede.asturias.es/-/dboid-6269000005559544707573
Región de Murcia	Instrumento	Informe de Evaluación de Edificios
	Primera inspección obligatoria	50 años
	Periodicidad de renovación	10 años
	Usos obligados	Residencial Colectivo y Hoteles y Residencias
	Aspectos evaluados	Conservación, Accesibilidad, Eficiencia energética
	Normativa que lo regula	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. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
		Registro público disponible
	Enlace al registro (si existe)	https://iee.carm.es/iee/ciudadanos/censo

En base a todo ello, puede extractarse que existe una gran variedad de instrumentos, alcances y contenido de los instrumentos de revisión preventiva de los edificios, existiendo una disparidad que para nada puede justificarse a nivel técnico ni de estado de conservación de los edificios.

Tal como se refleja en la Figura 1, no existe una concordancia clara entre diferentes instrumentos, ni sobre los usos de los edificios sobre los que debe de ser aplicada, observando una gran variabilidad entre diferentes comunidades autónomas.

Como aspecto destacable, cabe citar que, en tres comunidades autónomas, Aragón, La Rioja y Extremadura todavía no existe este instrumento creado a nivel autonómico ni, por lo tanto, su correspondiente registro, existiendo únicamente ordenanzas locales de inspecciones técnicas de edificios en muy pocos municipios con un prisma de revisión de acuerdo a unos estándares ya antiguos, que únicamente se ocupan del estado de conservación de algunos elementos.

En el caso de Cataluña, se articula, aunque de forma débil el plan de renovación del edificio.

	Instrumento	1ª Inspección Obligatoria (años)	Periodicidad (años)	Usos Obligados	Registro Público	Conservación	Accesibilidad	Eficiencia Energética	Análisis prestacional (otros)	Plan de Uso y Mantenimiento	Itinerario de Rehabilitación
Andalucía	Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones	50	10	Todos	No						
Aragón											
Baleares	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Todos	Si						
Canarias	Inspección Técnica del Edificio	80	20	Colectivo (residencial, administrativo, oficinas, comercial docente, hospitalario...)	No						
Cantabria	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Residencial Colectivo	Si						
Castilla-La Mancha	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Todos	Si						
Castilla y León	Inspección Técnica del Edificio	40	10	Todos (municip.> 20000 hab.) Residencia colectiva (municip. 5000 - 20000 hab. o municip. 2000- 5000 hab. que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana)	Si						
Cataluña	Inspección Técnica del Edificio	45	10	Residencial (excluyendo unifamiliares separados 1,5 metros o más de la vía pública o fincas adyacentes)	Si						
Comunidad Foral de Navarra	Inspección Técnica del Edificio	50	10	Residencial Colectivo	Si						
Comunidad Valenciana	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Residencial	Si						
Comunidad de Madrid	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Residencial Colectivo	Si						
Extremadura											
Galicia	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Residencial Colectivo	Si						
La Rioja											
País Vasco	Inspección Técnica del Edificio	50	10	Residencial	Si						
Principado de Asturias	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Residencial Colectivo	Si						
Región de Murcia	Informe de Evaluación de Edificios	50	10	Residencial Colectivo, Hoteles y Residencias	Si						

■ Elemento evaluado
■ No existe regulación o no se evalúa este elemento

Figura 1. Estado comparativo de los instrumentos de revisión preventiva de los edificios autonómicos

4. CONCLUSIONES

En esta comunicación se ha mostrado un estudio comparativo de los diferentes instrumentos de revisión preventiva de los edificios que existen en España. Estos instrumentos son importantísimos para evitar problemas graves en los edificios, en las personas o en los bienes, como consecuencia de derrumbes, desprendimientos, situación de ruina sobrevenida, etc.

Más de 12 años después de la publicación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que pretendía establecer un instrumento único comparable en todo el territorio nacional y 8 años después de la sentencia 143/2017 del Tribunal Constitucional, parece que se ha legislado de manera muy poco uniforme, estando unas comunidades autónomas muy adelantadas respecto a otras en cuanto a los estándares de revisión preventiva y conservación de edificios respecto a otras. A título de ejemplo cabe citar que existen todavía tres comunidades autónomas, en las que todavía no se ha regulado un instrumento obligatorio de revisión preventiva de los edificios de carácter autonómico ni su correspondiente registro, existiendo únicamente ordenanzas locales de inspecciones técnicas de edificios en muy pocos municipios con un prisma de revisión de acuerdo a unos estándares

que únicamente se ocupan del estado de conservación de algunos elementos constructivos de los edificios.

Como aspecto positivo cabe citar que tras la aprobación del RD 853/2021 se ha creado el Libro del Edificio Existente como instrumento completo y transformador. Además, y como conclusión final, es opinión de los autores que el LEEEx en general está llamado a ser el gran protagonista futuro de las políticas de rehabilitación en España.

5. AGRADECIMIENTOS

Se nombra en la presente comunicación técnica a todas aquellas personas que, habiendo participado en este proyecto de un modo u otro, no figuran como autores de la misma y, en especial, a Andrea Sánchez Pueyo, Rodolfo Schäfer Gállego, Raúl Ubide Borao, Luis Lastres Pozano, Mariano Mas Cano, Rafael Gracia Aldaz y Julia Izquierdo Estallo.

6. BIBLIOGRAFÍA

[1] United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), *The Right to Adequate Housing*. Geneva: United Nations, 2009.

[2] L. de la Cruz et al., “Análisis del estado de conservación del parque edificatorio español”, en *Actas del Congreso CONTART 2024*, Madrid, España, 2024.

[3] *Constitución Española. (1978)*. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978.

[4] Jefatura del Estado, *Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón*. Boletín Oficial del Estado, nº 97, de 23 de abril de 2007.

[5] Jefatura del Estado, *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*. Boletín Oficial del Estado, nº 176, 23 de julio de 1960.

[6] Jefatura del Estado, *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. Boletín Oficial del Estado, nº 153, 27 de junio de 2013.

[7] Ministerio de Fomento, *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*. Boletín Oficial del Estado, nº 261, 31 de octubre de 2015.

[8] Tribunal Constitucional, *Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre (Recurso de inconstitucionalidad 5493/2013)*. Boletín Oficial del Estado, nº 15, 17 de enero de 2018.

[9] Ministerio de la Presidencia, Gobierno de España, *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. Boletín Oficial del Estado, nº 239, 6 de octubre de 2021.

[10] Parlamento Europeo y Consejo de la Unión Europea, *Directiva (UE) 2024/1275, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios (refundición)*. Diario Oficial de la Unión Europea, L 2024/1275, 8 de mayo de 2024.