

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### JEFATURA DEL ESTADO

**9838** *Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley:

#### PREÁMBULO

I

España tiene importantes retos en materia de rehabilitación y mejora del parque de vivienda para favorecer el ejercicio del derecho constitucional, y un gran potencial de crecimiento en términos de empleo y actividad económica. En lo que se refiere a la situación del parque de vivienda, en términos generales, se caracteriza por una elevada antigüedad. Según datos del último Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística, más de la mitad de los edificios residenciales es anterior a 1980, es decir, anterior a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios. Esta situación afecta a cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y a unos 9,7 millones de viviendas principales.

Asimismo, si se analiza la calidad de los edificios existentes a partir de su calificación energética, se observa que más del 81,0 % de los edificios existentes se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética. Por el contrario, se observa que los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, apenas representan el 0,3 % del total en el caso de las emisiones, y se sitúan en el 0,2 % en el caso de consumo energético. A ello se suma que más de un 75 % de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 plantas o más, alrededor de un 40 % no dispone de ascensor.

Sin embargo, a pesar de este importante potencial de mejora del parque edificatorio, el sector de la actividad de rehabilitación residencial en nuestro país se caracteriza por un menor ritmo que en los principales países de nuestro entorno, estando situada la tasa media de rehabilitación efectiva del parque de vivienda aproximadamente entre 8 y 10 veces por debajo de las medias de los principales países de nuestro entorno, un ritmo claramente insuficiente para responder a los retos marcados por las estrategias y planes nacionales, y las exigencias que establece la Unión Europea.

Entre estos planes y estrategias debe destacarse la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE), cuya actualización 2020 presentada ante la Comisión Europea, y evaluada por el BPIE (*Buildings Performance Institute Europe*) como la mejor de las estrategias nacionales presentadas en cumplimiento del mandato de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, marca las vías de apoyo a la renovación de los parques de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, transformándolos en parques inmobiliarios con alta eficiencia energética

y descarbonizados antes de 2050, facilitando la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo.

Por su parte, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, establece la meta de alcanzar la rehabilitación energética de 1,2 millones de viviendas a lo largo del periodo 2021-2030, incrementando el ritmo de rehabilitación hasta aproximarse a la cifra de 300.000 rehabilitaciones de vivienda al año, con lo que se pone de manifiesto la necesidad de adoptar medidas para incrementar de manera exponencial la actividad de rehabilitación residencial, multiplicando por diez en la presente década la cifra actual situada en el entorno de las 30.000 rehabilitaciones anuales de vivienda.

Y ello en el marco de una dinámica europea en la que se pone de manifiesto la necesidad de afrontar una auténtica oleada de renovación por parte de todos los Estados de la Unión Europea, en la que la renovación del parque inmobiliario se considera fundamental tanto para alcanzar el objetivo a medio plazo de la neutralidad climática de aquí a 2050, como para impulsar a corto plazo el empleo y la actividad en este contexto de recuperación y crecimiento post pandemia, a lo que se suma la oportunidad sin precedentes de concentrar un importante volumen de recursos en este sector de actividad estratégico a través de la ejecución del conjunto de reformas e inversiones previstas en el Componente 2, «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana», del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Precisamente para lograr la consecución de dichos objetivos medioambientales, en el marco europeo se ha aprobado el Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088. Gracias al establecimiento de los criterios de taxonomía se puede determinar si una actividad económica se considera medioambientalmente sostenible a efectos de fijar el grado de sostenibilidad medioambiental de una inversión. En este sentido, el cumplimiento de los criterios de taxonomía ocupará un papel central en la consecución de los objetivos medioambientales.

## II

Todo ello se encuadra en el nuevo instrumento de recuperación *Next Generation EU*, que permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes. El 7 de octubre de 2020 se aprobó el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

El Plan tiene un primer eje destinado a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos, incluyéndose específicamente el referido Componente 2 centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en

ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

De manera complementaria y en línea con el marco europeo, se pueden destacar los siguientes principios generales en la aplicación de las políticas relativas a la transformación energética y sostenible de la edificación como cuestión de interés público y principal agente de descarbonización:

a) Considerar el principio de eficiencia energética primero, como eje principal en las estrategias para la descarbonización de la edificación y de la economía.

b) Prestar especial atención a la salud de los ocupantes, buscando un equilibrio entre la calidad del ambiente interior y el consumo energético en la rehabilitación de edificios.

c) Atender al ciclo de vida completo de los edificios, como marco de referencia para todas las políticas asociadas con la edificación, incluidas las medidas de descarbonización, de fomento de la economía circular, así como de racionalización y uso eficiente del agua.

d) Garantizar la economía circular, considerando el ciclo de vida del edificio en lo relativo al consumo de recursos, de energía y en generación de emisiones.

e) Fomentar la digitalización de los nuevos edificios y de los existentes, para favorecer un mayor control, gestión y transparencia en lo relativo a su funcionamiento y consumos.

f) Reforzar la ejemplaridad de la Administración, que debe ir más allá de las exigencias legales para acelerar la curva de aprendizaje en la rehabilitación, el diseño y construcción de edificios cada vez más eficientes.

g) Prestar especial apoyo público a la rehabilitación hasta que adquiera la dimensión y escala necesaria para la descarbonización de los edificios, eliminando posibles barreras y priorizando medidas encaminadas a favorecer y canalizar la inversión privada y la lucha contra la pobreza energética.

h) Promover una cultura y un marco normativo encaminados a asegurar el mantenimiento, conservación y mejora de los edificios, implicando a sus usuarios y propietarios como agentes principales en la descarbonización del sector.

i) Impulsar y apoyar el desarrollo de comunidades energéticas, facilitar la venta de servicios de demanda y flexibilidad, la agrupación y agregación de activos de energía distribuida en mini-redes y una mayor democratización del sistema energético, empoderando a los consumidores.

j) Reforzar la coordinación horizontal interministerial y entre los distintos niveles de la administración estatal, autonómica y local, asegurando el más rápido y eficaz despliegue de las estrategias y programas nacionales en materia de clima y energía, así como en la rehabilitación de viviendas.

k) Asegurar que los regímenes de certificación y cualificación, incluidos, en su caso, los programas de formación, estén disponibles para las profesiones relacionadas con la eficiencia energética, incluidos los proveedores de servicios energéticos, los proveedores de auditorías energéticas, los gestores energéticos, los expertos independientes y los instaladores de elementos de construcción, de conformidad con la normativa aplicable, garantizando la fiabilidad de la contribución a los objetivos nacionales y europeos en materia de eficiencia energética y descarbonización.

l) Fomentar el control y la verificación de la calidad de las actuaciones mediante inspecciones documentales y de obra, y monitorización con el objeto de verificar que los resultados obtenidos responden adecuadamente a lo proyectado, lo que servirá para ajustar las políticas relativas a la edificación y mejorar la calidad de la construcción.

m) Impulsar el valor cultural y arquitectónico de la edificación, de manera tal que las actuaciones de rehabilitación energética y otras obras de mejora de los edificios sean

compatibles con los deberes de protección, mantenimiento, preservación y conservación de los edificios catalogados e inventariados en los diversos instrumentos de protección histórico-artística.

### III

Las claves de la situación en materia de rehabilitación residencial expuestas anteriormente sirven de marco para los motivos que justifican la urgencia y necesidad de las medidas incluidas en esta ley, y que se sintetizan a continuación.

El grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular, y la necesidad de adoptar medidas de aplicación inmediata para revertir esta tendencia constituye el primer motivo que justifica la extraordinaria y urgente necesidad de las medidas incluidas en la ley, que incluyen medidas en el ámbito de la fiscalidad, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y en el establecimiento de medidas en el ámbito de la financiación a las actuaciones de rehabilitación, entre otras. Para poder llevar a cabo las inversiones de rehabilitación edificatoria, así como los hitos marcados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se precisa de las medidas extraordinarias que garanticen la ejecución de las actuaciones en el parque edificatorio. Estas modificaciones tienen carácter urgente, ya que para poder iniciarse las actuaciones es precisa la oferta que se genera a través de la puesta en marcha del contenido de estas medidas.

El segundo motivo que pone de manifiesto la urgencia y necesidad de las medidas deriva de la importancia de que España responda con la máxima agilidad a los retos nacionales y europeos en materia de rehabilitación edificatoria para cumplir con nuestros compromisos incluidos, entre otros, en el referido Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que marca un crecimiento de la actividad rehabilitadora de carácter exponencial y sin precedentes en nuestro país, que requiere la adopción de medidas urgentes como las incluidas en la ley que favorecen el despegue de este sector estratégico.

Y, finalmente, el tercer motivo que justifica la urgencia y la necesidad de las medidas adoptadas deriva de manera directa de la oportunidad de destinar a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para lo cual es preciso adoptar las medidas necesarias para acelerar el crecimiento de la actividad y canalizar las inversiones previstas en el propio Plan específicamente dirigidas al ámbito de la rehabilitación edificatoria residencial.

### IV

La ley se estructura en un único Título, y contiene cinco artículos, cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones finales.

El Título único recoge las diferentes medidas para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial.

Con objeto de avanzar en el cumplimiento de los objetivos de rehabilitación de edificios, necesarios para alcanzar los retos marcados en materia de energía y clima, y como parte del desarrollo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, el artículo 1 modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para introducir tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del Impuesto aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de

vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética.

La primera deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, permite una deducción de hasta un 20 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre y hasta el 31 de diciembre de 2022, con una base máxima de deducción de 5.000 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración, acreditable a través de la reducción de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda.

La segunda deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, permite una deducción de hasta un 40 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el mismo plazo temporal que la deducción anterior, hasta un máximo de 7.500 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través de la reducción del referido indicador de consumo de energía primaria no renovable del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejoren la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

Finalmente, se establece una tercera deducción, por obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominante residencial, que será aplicable sobre las cantidades satisfechas por el titular de la vivienda por las obras realizadas desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2023, en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio en el que se ubica, siempre que se acredite a través de certificado de eficiencia energética, una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. En esta tercera deducción, el contribuyente titular de la vivienda podrá deducirse hasta un 60 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta un máximo de 15.000 euros.

Con la introducción de estas deducciones, la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» recogido en el número 26 del Anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, en cuanto a la promulgación de un real decreto-ley (el Real Decreto-Ley 19/2021, del que trae causa la presente ley) que regule los incentivos en el IRPF para apoyar al referido programa de rehabilitación.

Asimismo, en el desarrollo de las actuaciones se respetará el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, *Do No Significant Harm*), así como las condiciones recogidas para la referida inversión C02.I01 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y se corresponde con el campo de intervención 025bis «Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética» del Anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y su normativa de desarrollo, en particular la Comunicación de la Comisión Guía técnica (2021/C 58/01) sobre la aplicación del principio de «no causar un perjuicio

significativo», así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID), las actuaciones deberán respetar el llamado principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, *Do No Significant Harm*). Ello incluye el cumplimiento de las condiciones específicas previstas en la Componente 2, así como en la inversión C02.I01 en la que se enmarcan dichas actuaciones tanto en lo referido al principio DNSH, como al etiquetado climático y digital, y especialmente las recogidas en el Anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del documento del Componente del Plan.

Por último, el artículo 1 establece que no se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el 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.

Asimismo, se incluyen en el mismo Título I, a través del artículo 2, determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Asimismo, se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960. En concordancia con lo señalado, se modifican igualmente las obligaciones del propietario, a los efectos de incluir la aportación a los mencionados gastos. Por otra parte, se introducen modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.

De este modo, con la presente ley se cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la reforma C02.R06 «Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación» recogido en el número 25 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, al introducirse las modificaciones previstas de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, con el fin de promover la realización de reformas y mejoras en los edificios por parte de las comunidades de propietarios, así como el acceso a la financiación, teniendo en cuenta que el objetivo de la modificación es facilitar la toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y facilitar el acceso a la financiación bancaria.

El artículo 3 modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de reforzar las facultades de las comunidades de propietarios con plena capacidad jurídica para las operaciones crediticias, tanto las relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, como con la rehabilitación y mejora de los edificios.

Asimismo, con objeto de impulsar las obras de rehabilitación, en el artículo 4 se crea una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. A través de esta nueva línea de avales se ofrecerá cobertura para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años, en virtud de convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

La creación de esta línea de avales, aunque no se configura propiamente como un hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que se

encuentre recogido en el anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, constituye un instrumento que se encuentra recogido en el Componente 2, «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana», del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el marco de la reforma C02.R06 «Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación» y de la inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales», y que contribuye a la creación de un entorno favorable para el desarrollo de la actividad de rehabilitación residencial.

El artículo 5 se refiere al principio de eficiencia energética primero.

## V

Finalmente, la ley incluye cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones finales. La disposición adicional primera establece el límite máximo de la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, aprobada en el artículo 4 de la ley. La disposición adicional segunda autoriza al Instituto Social de la Marina a donar al Cabildo de Lanzarote determinados bienes de su propiedad. La disposición adicional tercera establece la creación de la Escala Superior de Especialista en Transportes, Infraestructuras y Seguridad de los Organismos Autónomos y las Agencias Estatales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la modificación de la Escala de Titulados Superiores de los Organismos Autónomos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. La disposición adicional cuarta introduce una nueva disposición adicional en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, referida al cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medioambiente.

Por su parte, la disposición final primera establece los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar normas en las distintas materias, y las disposiciones finales segunda y tercera habilitan el desarrollo reglamentario y establecen la fecha de entrada en vigor de la norma, respectivamente.

## VI

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general, respecto a su artículo 1. Los artículos 2, 3, 4, 5 y las disposiciones adicionales de esta ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup>, 23.<sup>a</sup> y 25.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, de la planificación general de la actividad económica, de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, de legislación básica de protección del medio ambiente y de bases del régimen energético.

## TÍTULO ÚNICO

### Medidas para impulsar la actividad de rehabilitación residencial

**Artículo 1.** *Deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las

leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se añade una nueva letra g) en el apartado 3 de la disposición adicional decimotercera, que queda redactada de la siguiente forma:

«g) A las Comunidades Autónomas respecto de los certificados de eficiencia energética registrados y las resoluciones definitivas de ayuda que hayan sido concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, junto con la relación de números de referencia catastrales a los que se refieran.»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional quincuagésima que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional quincuagésima. *Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2022 por las obras realizadas durante dicho período para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2023.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda cuando se reduzca en al menos un 7 por ciento la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

2. Los contribuyentes podrán deducirse el 40 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2022 por las obras realizadas durante dicho período para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2023.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30 por ciento el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación



energética de la vivienda para obtener una clase energética "A" o "B", en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.

La base máxima anual de esta deducción será de 7.500 euros anuales.

3. Los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial en el que se hayan llevado a cabo desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de 2023 obras de rehabilitación energética, podrán deducirse el 60 por ciento de las cantidades satisfechas durante dicho período por tales obras. A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética "A" o "B", en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas.

No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.

La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022 y 2023 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2024.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

4. No darán derecho a practicar las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores, cuando la obra se realice en las partes de las viviendas afectas a

una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

En ningún caso, una misma obra realizada en una vivienda dará derecho a las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores. Tampoco tales deducciones resultarán de aplicación en aquellos casos en los que la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción recogida en el apartado 3 de esta disposición.

La base de las deducciones previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras, así como a las personas o entidades que expidan los citados certificados, debiendo descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

A estos efectos, se considerarán como cantidades satisfechas por las obras realizadas aquellas necesarias para su ejecución, incluyendo los honorarios profesionales, costes de redacción de proyectos técnicos, dirección de obras, coste de ejecución de obras o instalaciones, inversión en equipos y materiales y otros gastos necesarios para su desarrollo, así como la emisión de los correspondientes certificados de eficiencia energética. En todo caso, no se considerarán en dichas cantidades los costes relativos a la instalación o sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.

Tratándose de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente a que se refiere el apartado 3 anterior vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades satisfechas por la comunidad de propietarios, a las que se refiere el párrafo anterior, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

5. Los certificados de eficiencia energética previstos en los apartados anteriores deberán haber sido expedidos y registrados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la práctica de estas deducciones serán válidos los certificados expedidos antes del inicio de las obras siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas.

6. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, y 5 del artículo 68 de esta ley.»

Tres. Se modifica el apartado 4 de la disposición adicional quinta que queda redactado de la siguiente forma:

«4. No se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas concedidas en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital. Tampoco se integrarán en el ejercicio 2021 y siguientes las concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en

ejecución del Programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluido en el Programa de regeneración y reto demográfico del Plan de rehabilitación y regeneración urbana del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como su concesión directa a las comunidades autónomas; el Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla; y el 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; y el Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas térmicos de energías renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.»

*Artículo 2. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.*

La Ley 49/1960, de 21 de julio sobre propiedad horizontal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la letra f) del apartado 1 del artículo noveno, que queda redactada en los siguientes términos:

«f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo diecisiete, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de

financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.»

Tres. Se modifica el artículo veintiuno, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo veintiuno. *Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.*

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.»

*Artículo 3. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la letra a) del artículo 9.5, que queda redactada en los siguientes términos:

«a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios.»

Dos. Se modifica la letra h) del artículo 9.5, que queda redactada en los siguientes términos:

«h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.»

*Artículo 4. Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.*

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera parcial para hacer frente a los gastos necesarios para llevar a cabo obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta veinte años, se desarrolle una línea de avales que ofrezcan cobertura parcial del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años.

2. Las cuantías objeto de la cobertura serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de las obras de rehabilitación siempre que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este artículo y en su normativa de desarrollo.

3. A la línea de avales referida en el presente artículo podrán acceder todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación, de acuerdo con las condiciones aplicables, los criterios y requisitos que se definan a través de un Acuerdo del Consejo de Ministros. Dicho Acuerdo no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. El Acuerdo de Consejo de Ministros referido en el apartado anterior implicará la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la línea de avales se realizará «ex post» por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación, y los avales que se concedan en virtud de la nueva línea deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), en los términos previstos en Real Decreto 130/2019, de 8 marzo que regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

6. En caso de ejecución de los avales otorgados, se seguirá para el conjunto del principal de la operación avalada el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no avalada por el Estado, de acuerdo con la normativa y prácticas de las entidades financieras, y no serán de aplicación los procedimientos y las prerrogativas de cobranza previstos en el artículo 116 bis y 10.1 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Corresponderá a las entidades financieras la formulación de reclamaciones extrajudiciales o ejercicio de acciones judiciales por cuenta y en nombre del Estado para la recuperación de los importes impagados de créditos de la Hacienda Pública derivados de la ejecución de estos avales. No obstante, las entidades de crédito no podrán conceder aplazamientos, fraccionamientos y quitas de las cantidades reclamadas por cuenta y en nombre del Estado sin recabar previamente su aprobación por parte del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros se podrán otorgar autorizaciones generales en determinados supuestos para conceder a dichas operaciones aplazamientos y fraccionamientos. Asimismo, mediante real decreto del Consejo de Ministros, previo dictamen del Consejo de Estado, se fijarán las condiciones en que estas entidades podrán proceder a las operaciones de quita generales.

7. En caso de declaración de concurso del deudor avalado serán de aplicación las reglas generales de representación y defensa en juicio establecidas en la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas. Los créditos derivados de la ejecución de estos avales podrán quedar afectados por los acuerdos extrajudiciales de pagos y se considerarán pasivo financiero a efectos de la homologación de los acuerdos de refinanciación. Asimismo, si el deudor reuniera los requisitos legales para ello, el beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho se extenderá igualmente a los citados créditos.

8. Los créditos de la Hacienda Pública derivados de la ejecución de los avales otorgados al amparo de esta línea de avales ostentarán el rango de crédito ordinario en caso de declaración de concurso del deudor avalado.

#### Artículo 5. *Principio de eficiencia energética primero.*

1. Esta ley de medidas urgentes avanza en la aplicación del principio de eficiencia energética primero, contribuyendo así a una sociedad inclusiva, justa y próspera con una economía moderna, eficiente en recursos y competitiva.

2. De acuerdo con el principio de eficiencia energética primero, las soluciones de eficiencia energética deben tenerse prioritariamente en cuenta dentro de un análisis de coste-

beneficio en la planificación, las políticas y las principales decisiones de inversión relacionadas tanto con el sector energético como con los sectores no energéticos, cuando estos últimos sectores tengan un impacto en el consumo de energía y en la eficiencia energética.

3. Con carácter general, se considerarán soluciones de eficiencia energética aquellas destinadas a reducir el consumo energético y optimizar el sistema energético, en particular las encaminadas a la reducción y gestión de la demanda, a la obtención de ahorros energéticos, a la flexibilización del sistema energético y a la minimización de pérdidas en la generación, transporte y distribución de energía.

4. La edificación participa tanto del sector energético como de los no energéticos porque además de ser consumidor constituye el activo energético distribuido con mayor tamaño y mayor potencial de eficiencia energética en su ámbito primordial que es la reducción de la demanda, favoreciendo la incorporación adicional de sistemas de generación, almacenamiento e intercambio, conectados con redes y otros usos energéticos a escala urbana.

*Disposición adicional primera. Límite máximo de la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, aprobada en el artículo 4 de esta ley.*

En relación con la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética aprobada en el artículo 4 de esta ley, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá conceder avales por un importe máximo de 1.100 millones de euros, pudiendo aplicar por Acuerdo de Consejo de Ministros el remanente no aplicado a la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, aprobada en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

*Disposición adicional segunda. Transmisión de bienes inmuebles.*

Se autoriza al Instituto Social de la Marina, previa conformidad de la Tesorería General de la Seguridad Social, para que done al Cabildo de Lanzarote los bienes de su propiedad que se relacionan en el anexo, previa aceptación por éste de la donación de los mismos. La formalización de dicha donación deberá efectuarse en un plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

*Disposición adicional tercera. Creación de la Escala Superior de Especialistas en Transportes, Infraestructuras y Seguridad de los Organismos Autónomos y las Agencias Estatales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y modificación de la Escala de Titulados Superiores de los Organismos Autónomos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.*

1. Se crea la Escala Superior de Especialistas en Transportes, Infraestructuras y Seguridad de los Organismos Autónomos y las Agencias Estatales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Esta Escala se estructura en las siguientes especialidades:

a) Transporte, Movilidad e Infraestructuras, a la que corresponde ejercer funciones de nivel superior en técnicas aplicadas y en estudios y experimentación en diferentes sectores de actividad de los organismos autónomos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

b) Seguridad en el Transporte Aéreo, a la que corresponde ejercer funciones de nivel superior de estudio, gestión y propuesta de carácter administrativo, en el ejercicio de las competencias y potestades atribuidas a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

c) Operaciones y navegación aérea, a la que corresponde ejercer funciones técnicas de nivel superior en el ejercicio de las competencias y potestades atribuidas a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en los ámbitos de las operaciones aéreas y de los sistemas y prestación de servicios de navegación aérea.

d) Seguridad e Interoperabilidad Ferroviaria, a la que corresponde ejercer funciones de nivel superior de estudio, gestión y propuesta de carácter administrativo, en el ejercicio de las competencias y potestades atribuidas a la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria.

Esta escala queda clasificada profesionalmente en el Subgrupo A1 previsto en el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, exigiéndose para su acceso estar en posesión del título universitario de Grado.

2. Se crean las Especialidades de Propiedad Industrial y de Metrología en la Escala de Titulados Superiores de los Organismos Autónomos del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Dichas especialidades quedan adscritas al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Esta escala queda clasificada profesionalmente en el Subgrupo A1 previsto en el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, exigiéndose para su acceso estar en posesión del título universitario de Grado.

3. Se declara a extinguir la Escala de Técnicos Facultativos Superiores de Organismos Autónomos del Ministerio de Fomento (código 6200) así como las especialidades creadas en la disposición adicional primera de la Ley 1/2011, de 4 de marzo, por la que se establece el Programa Estatal de Seguridad Operacional para la Aviación Civil y se modifica la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea: Especialidad transporte aéreo; Especialidad operaciones aéreas y Especialidad navegación aérea (6200A, 6200B y 6200C).

Los funcionarios pertenecientes a la escala declarada a extinguir, no se integrarán en la Escala que se crea en esta disposición.

4. Se adapta la denominación de la Escala de Titulados de Escuelas Técnicas de Grado Medio de Organismos Autónomos del Ministerio de Fomento por la de Escala de Titulados de Escuelas Técnicas de Grado Medio de Organismos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Asimismo, en la citada Escala (6209):

a) Se crea la especialidad de Seguridad e Interoperabilidad Ferroviaria (Código a determinar).

b) Se mantienen las siguientes especialidades preexistentes: Operaciones Aéreas (Código 6209B) y Navegación Aérea (Código 6209C).

c) Se suprime la especialidad de Transporte Aéreo (Código 6209A).

Disposición adicional cuarta. *Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

Se modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, introduciendo una nueva disposición adicional novena, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. *Cumplimiento del principio de no causar daño significativo en el medio ambiente.*

Todas las intervenciones que se realicen en los edificios que se encuentren financiadas con cargo a fondos de la Unión Europea o a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, deberán cumplir, además de lo previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo, los requisitos exigidos en el marco de los referidos fondos con objeto de respetar el principio de no causar daño significativo en el medio ambiente.»



Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

1. El artículo 1 de esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

2. Los artículos 2, 3, 4, las disposiciones adicionales y la disposición final primera de esta ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup>, 23.<sup>a</sup> y 25.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existen, de la planificación general de la actividad económica, de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, de legislación básica de protección del medio ambiente y de bases del régimen energético.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno podrá dictar las normas reglamentarias necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en esta ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,  
Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 14 de junio de 2022.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,  
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN

[www.safinco.com](http://www.safinco.com)

## ANEXO

**Relación de viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad de Puerto del Arrecife de Lanzarote (Las Palmas) objeto de donación por el Instituto Social de la Marina al Cabildo Insular de Lanzarote, previa aceptación por este de la donación de los mismos. Dispuesta en la disposición adicional segunda**

Dirección según Catastro	Finca registral	Referencia catastral
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:01.	27893	1949801DS4014N0001UQ
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:02.	27894	1949801DS4014N0002IW
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:05.	27895	1949801DS4014N0005AT
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:06.	27896	1949801DS4014N0006SY
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:01.	27897	1949801DS4014N0013HP
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:02.	27898	1949801DS4014N0014JA
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:07.	27899	1949801DS4014N0007DU
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:08.	27900	1949801DS4014N0008FI
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:03.	27901	1949801DS4014N0015KS
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:04.	27902	1949801DS4014N0016LD
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:09.	27903	1949801DS4014N0009GO
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:10.	27904	1949801DS4014N0010DU
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 Pl: 01 Pt:05.	27905	1949801DS4014N0017BF
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:06.	27906	1949801DS4014N0018ZG
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:11.	27907	1949801DS4014N0011FI
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:12.	27908	1949801DS4014N0012GO
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:07.	27909	1949801DS4014N0019XH
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:01 Pt:08.	27910	1949801DS4014N0020BF
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:03.	27911	1949801DS4014N0003OE
CL CLAVIJO Y FAJARDO 2 P1:00 Pt:04.	27912	1949801DS4014N0004PR
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01.	27913	1950701FT4015S0001HZ
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01.	27914	1950701FT4015S0002JX
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR.	27915	1950701FT4015S0003KM
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ.	27916	1950701FT4015S0004LQ
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR.	27917	1950701FT4015S0005BW
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ.	27918	1950701FT4015S0006ZE
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR.	27919	1950701FT4015S0007XR
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ.	27920	1950701FT4015S0008MT
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR.	27921	1950701FT4015S0009QY
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ.	27922	1950701FT4015S0010XR
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR.	27923	1950701FT4015S0011MT
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ.	27924	1950701FT4015S0012QY
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR.	27925	1950701FT4015S0013WU

Dirección según Catastro	Finca registral	Referencia catastral
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ.	27926	1950701FT4015S0014EI
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:DR.	27927	1950701FT4015S0015RO
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:IZ.	27928	1950701FT4015S0016TP
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:DR.	27929	1950701FT4015S0017YA
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:01 Pt:IZ.	27930	1950701FT4015S0018US
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01.	27931	1950701FT4015S0019ID
CL CLAVIJO Y FAJARDO 18 Es:2 P1:00 Pt:01.	27932	1950701FT4015S0020YA
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:01.	27933	1948401DS4014N0001OQ
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:02.	27934	1948401DS4014N0002PW
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:03.	27935	1948401DS4014N0003AE
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:04.	27936	1948401DS4014N0004SR
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:05.	27937	1948401DS4014N0005DT
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:06.	27938	1948401DS4014N0006FY
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:07.	27939	1948401DS4014N0007GU
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:08.	27940	1948401DS4014N0008HI
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:09.	27941	1948401DS4014N0009JO
CL BENITO PEREZ ARMAS 10 P1:00 Pt:10.	27942	1948401DS4014N0010GU
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:02.	28053	2048301DS4014N0001ZQ
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:04.	28054	2048301DS4014N0002XW
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:06.	28055	2048301DS4014N0005WT
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:06.	28056	2048301DS4014N0006EY
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:06.	28057	2048301DS4014N0013UP
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:06.	28058	2048301DS4014N0014IA
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:08.	28059	2048301DS4014N0007RU
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:08.	28060	2048301DS4014N0008TI
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:08.	28061	2048301DS4014N0015OS
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:08.	28062	2048301DS4014N0016PD
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:10.	28063	2048301DS4014N0009YO
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:10.	28064	2048301DS4014N0010RU
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:10.	28065	2048301DS4014N0017AF
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:10.	28066	2048301DS4014N0018SG
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:12.	28067	2048301DS4014N0011TI
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:12.	28068	2048301DS4014N0012YO
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:12.	28069	2048301DS4014N0019DH
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:01 Pt:12.	28070	2048301DS4014N0020AF
CL ADOLFO TOPIAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:14.	28071	2048301DS4014N0003ME
CL ADOLFO TOPHAM MARTINON 10 P1:BJ Pt:16.	28072	2048301DS4014N0004QR