

Foro de Actualidad

España

EL SECTOR INMOBILIARIO DE LAS CIENCIAS DE LA VIDA: RETOS Y OPORTUNIDADES

Diego Armero Montes y Juan Antonio Pérez Rivarés¹

Abogados del Área de Mercantil de Uría Menéndez (Madrid y Barcelona)

El sector inmobiliario de las ciencias de la vida: retos y oportunidades

Las compañías de las ciencias de la vida requieren espacios destinados a oficinas, laboratorios y producción industrial. A menudo precisan espacios que albergan funciones especializadas, como clean rooms o instalaciones de I+D. Las compañías tradicionales han venido ocupando sus propios inmuebles, pero tienden a embarcarse en el sale and lease back. Las start-ups, por su parte, tienden a tomar en arriendo el espacio que precisan. En este contexto, son cada vez más los promotores e inversores inmobiliarios que están empezando a embarcarse en el sector inmobiliario de las ciencias de la vida en nuestro país, siguiendo la estela de los mercados norteamericano y británico. Como acontece con cualquier sector incipiente en su desarrollo, este tipo de proyectos —ya sean relativos a inmuebles nuevos o en reposicionamiento— plantean un buen número de retos, también en el plano jurídico, que conviene considerar. La complejidad urbanística y regulatoria y la profusión normativa autonómica (especialmente en materia sanitaria y ambiental), junto con ciertas especificidades jurídicas en materia arrendaticia y de seguros, son cuestiones que deberían ser abordadas cuidadosamente —con asesoramiento especializado— por los operadores inmobiliarios que se embarquen en la promoción e inversión de inmuebles ligados a esta industria en España.

PALABRAS CLAVE:

SECTOR DE LAS CIENCIAS DE LA VIDA, INMOBILIARIO, PROMOTORES, INVERSORES.

Life sciences real estate: challenges and opportunities

Life sciences companies require a mix of offices, lab space and production facilities. They often need real estate that can house specialist functions, such as clean rooms or R&D facilities. Traditional companies typically occupied their own real estate but are increasingly opting for sale and leasebacks, while start-ups usually lease the space they require. In this context, more and more real estate developers and investors in Spain are looking to embark on projects in the life sciences sector, following the pattern of the North American and British real estate markets. As in any nascent sector, projects (be they for new construction or repositioning) pose a num-

ber of challenges, many of which are legal. Developers and investors in life sciences real estate in Spain face complex planning and regulatory issues, a profusion of regional legislation (specifically concerning health and environmental matters) and special legal features on lease and insurance matters, all of which require careful attention and assistance from specialist advisors.

KEYWORDS:

LIFE SCIENCES SECTOR, REAL ESTATE, DEVELOPERS, INVESTORS.

FECHA DE RECEPCIÓN: 2-7-2022

FECHA DE ACEPTACIÓN: 7-7-2022

Armero Montes, Diego; Pérez Rivarés, Juan Antonio (2022). El sector inmobiliario de las ciencias de la vida: retos y oportunidades. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 60, pp. 113-122 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

No es infrecuente en la actualidad la reflexión sobre el impulso que aporta la actividad inmobiliaria al sector industrial en nuestro país, con la mirada puesta fundamentalmente en los centros de datos (actualmente se cuentan más de setecientos megavatios en promoción en centros de datos en Madrid, Barcelona y Lisboa, con la capital española en cabeza) y en la logística (impulsada especialmente por el comercio electrónico). En este contexto, conviene centrar la atención en la llamada industria de las ciencias de la vida, que incluye actividades biotecnológicas, farmacéuticas y biomédicas.²

Este estudio se refiere a las necesidades de las empresas activas en el sector de las ciencias de la vida en términos de producto inmobiliario y en las oportunidades que brindan a promotores e inversores inmobiliarios, oportunidades que no se hallan exentas de retos o cuestiones específicas, algunas de índole jurídica con componente fuertemente local, que conviene abordar adecuadamente, con asesoramiento especializado, en beneficio de los distintos actores en presencia.

Estas consideraciones parecen oportunas en un momento en que la apuesta de los fondos especializados en invertir en inmuebles ligados a esta industria, plenamente consolidada en el mundo anglosajón, es incipiente en España.

2. Necesidades, oportunidades y actores en presencia

Como es sabido, las compañías dedicadas a la industria de las ciencias de la vida (desde fabricantes de dispositivos médicos hasta grandes compañías biotecnológicas o farmacéuticas) requieren personal cualificado y —no menos importante— inmuebles e infraestructura que alberguen sus actividades de manera adecuada.

Desde la perspectiva inmobiliaria, las compañías de las ciencias de la vida requieren una combinación de espacios destinados a oficinas, a laboratorios y a producción industrial. A menudo precisan espacios que albergan funciones especializadas, como *clean rooms* o instalaciones de I+D. Las compañías tradicionales han venido ocupando sus propios inmuebles, pero tienden a

embarcarse en el *sale and lease back*. Las *start-ups*, por su parte, tienden a tomar en arriendo el espacio que precisan.

Ello está conduciendo a los inversores inmobiliarios a centrar crecientemente su atención en este nicho, diversificando sus carteras, en la medida en que es previsible que las necesidades de espacios para albergar laboratorios y plantas de producción se incrementen exponencialmente, máxime en un momento en que —a raíz de la pandemia del COVID-19— la industria de las ciencias de la vida está apostando por adaptar su cadena de suministro a una ubicación más local. Se trata de activos que, en general, requieren inversión más elevada que otros tipos de activos inmobiliarios y que, al tiempo, son susceptibles de generar mayores retornos.

Desde la óptica del promotor inmobiliario, promover instalaciones para laboratorios en solares o edificaciones inicialmente pensadas para albergar oficinas o actividad industrial puede ser una opción económicamente interesante, si bien transformar edificios de oficinas o industriales en laboratorios o espacios de I+D es un proceso costoso y complejo. Dejando al margen consideraciones de índole regulatoria, la infraestructura que requiere este tipo de producto inmobiliario es más exigente que la propia de oficinas o edificios industriales al uso, al requerir *amenities* especializadas (como *clean rooms*, *vivariums* o habitaciones de presión negativa). La intensidad del capital requerido para promover este tipo de producto inmobiliario puede variar en función de cuál sea el tipo de actividad que se albergará. La intensidad en la demanda de capital requerida será menor, por ejemplo, en el caso de una compañía biotecnológica que opere fundamentalmente en el entorno digital (y, por tanto, desde un punto de vista inmobiliario requerirá espacio de oficinas ordinario) que en el caso de una farmacéutica o biotecnológica tradicional, que requerirá laboratorios sofisticados.

El conocido como “inmobiliario relativo a las ciencias de la vida” engloba, *lato sensu*, la actividad inmobiliaria que se refiere a los activos raíces que albergan la logística farmacéutica (incluidos almacenes), áreas de I+D (incluyendo laboratorios y campus), oficinas (destinadas solo a tareas administrativas o también a laboratorios) y plantas de producción (actividades industriales)³.

Los laboratorios, necesarios para realizar experimentos físicos, en ocasiones se ubican en edificaciones específicamente dedicadas a este uso, mientras que otras veces se emplazan en inmuebles de uso mixto que albergan oficinas y laboratorios. Ello puede plantear complejas cuestiones prácticas desde un punto de vista urbanístico, como más adelante se dirá.

Por otra parte, dado que las necesidades de investigación de las compañías del sector pueden evolucionar a lo largo del tiempo (y, por tanto, durante la vigencia de su contrato de arrendamiento), a resultas de esa evolución puede ser necesario reposicionar, ampliar o trasladar la parte del edificio inicialmente destinada a laboratorio a otra parte de la misma edificación. Esta necesidad de flexibilidad puede verse restringida por los términos del arrendamiento, por el planeamiento urbanístico o por la normativa sanitaria o ambiental aplicable.

Se trata de cuestiones prácticas que deben merecer la atención de promotores e inversores inmobiliarios, así como de los operadores de la industria de las ciencias de la vida que ocupan este tipo de inmuebles.

3. Retos a que se enfrentan promotores e inversores

En este contexto, durante los últimos meses son cada vez más los promotores e inversores inmobiliarios que están empezando a embarcarse en el sector inmobiliario de las ciencias de la vida en nuestro país, siguiendo la estela de los mercados norteamericano y británico. Como acontece con cualquier sector incipiente en su desarrollo, este tipo de proyectos —ya sean relativos a inmuebles nuevos o en reposicionamiento— plantean un buen número de retos, también en el plano jurídico, que conviene considerar. En estas líneas, que en algunos casos se centran específicamente en el caso de los laboratorios por ser los tipos de activos —de entre los que nos ocupan— que mayores especificidades plantean, se mencionarán sucintamente algunas de esas cuestiones.

3.1. Complejidad regulatoria y urbanística

En el marco de la actividad promotora inmobiliaria y en el concreto caso de los laboratorios, al margen de la necesidad de comprobar —desde un punto de vista de la normativa sanitaria y ambiental⁴ aplicable en cada caso concreto, teniendo en cuenta la dispersión y profusión de normas autonómicas— la hipotética existencia de restricciones sobre el tipo de laboratorio que puede implantarse en cada ubicación específica, resulta necesario analizar las posibles restricciones o limitaciones que pueda imponer el planteamiento urbanístico en cada caso.

3.1.1. COMPONENTE URBANÍSTICO

En la práctica se plantean supuestos que, en el plano urbanístico, revisten cierta complejidad técnico-jurídica. Así, por ejemplo, en algunos casos el uso de laboratorio (incluidos superficie en planta y maquinaria) es permitido por el planeamiento urbanístico en un concreto solar, hasta cierto porcentaje de su edificabilidad total, en tanto que uso asociado al de oficinas, al que debe estar legal y funcionalmente vinculado. En este contexto pueden plantearse cuestiones prácticas complejas, como la concreta cuestión relativa a si parte de la superficie de planta y de la maquinaria del laboratorio podrían tener la consideración de instalaciones generales (y, en tal caso, no debería considerarse a efectos del cómputo del porcentaje máximo de edificabilidad que puede destinarse a laboratorio, sino que debería tener la consideración de uso genérico de oficinas).

En consecuencia, la realización de un ejercicio concienzudo de *due diligence* por equipos jurídicos y técnicos especializados resulta de capital importancia para acometer con éxito la promoción de este tipo de inmuebles.

3.1.2. ASPECTOS REGULATORIOS

En el plano regulatorio, es necesario valorar la concreta actividad desarrollada por el operador de ciencias de la vida. La intensidad del control por parte de la Administración competente en materia sanitaria dependerá de ese tipo de actividad.

Así, mientras que los centros sanitarios están sujetos a previa autorización administrativa que suele tener un amplio listado de condiciones, los servicios sanitarios que puntualmente se presten en

una organización cuya actividad principal puede no ser sanitaria están sujetos a un control menos intenso. En el caso concreto de los laboratorios, no es descabellado que pueda concurrir la prestación de algún servicio sanitario, o la realización de pruebas diagnósticas, o la existencia de un banco de tejidos, por ejemplo, pudiendo catalogarse como centros asistenciales sin internamiento o simplemente como servicios sanitarios integrados en una organización no sanitaria, en función de las prestaciones en cada caso concreto.

Puede darse el caso de que se trate de laboratorios que incluyan la producción de productos sanitarios o medicamentos. En tal supuesto, además de la normativa de centros, servicios y establecimientos sanitarios⁵ a que nos acabamos de referir, habrá que estar a la normativa específica que regula las autorizaciones para este tipo de actividad productiva⁶. La casuística es muy variada. Piénsese también en aquellos laboratorios con algún tipo de actividad radiológica, sujetos a ciertos permisos del Consejo de Seguridad Nuclear, o aquellos que utilicen células y tejidos humanos⁷.

Por tanto, es esencial realizar el ejercicio completo de *due diligence* que permita valorar de qué actividad se trata en cada caso y qué controles son aplicables, de manera que, en función de ello, el promotor inmobiliario pueda decidir el grado de exigencia y control sobre el cumplimiento de la normativa aplicable a la actividad del arrendatario que desea realizar, teniendo en cuenta los riesgos asociados a su concreta actividad.

Por otra parte, los permisos necesarios para desarrollar la actividad deberán ser valorados por el inversor inmobiliario en el marco de su *due diligence* examinando tanto la normativa estatal como la autonómica.

3.2. Algunas cuestiones arrendaticias

Al abordar cuestiones arrendaticias relativas a este tipo de activos, conviene tener presente la distinción entre los denominados laboratorios “húmedos”⁸ y los llamados laboratorios “secos”⁹. El motivo es que los primeros, por su naturaleza, suelen implicar factores de riesgo adicionales. A resultas de ello, buena parte de las consideraciones que siguen se refieren fundamentalmente a los laboratorios húmedos.

3.2.1. GESTIÓN DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

En ciertos laboratorios húmedos será preciso almacenar y usar sustancias peligrosas, y contratar —cuando estas se conviertan en un residuo— los servicios de un gestor autorizado para su valorización o eliminación. Este es un aspecto que conviene tener en cuenta en cualquier arrendamiento relativo a este tipo de espacios. En este contexto, por influencia de la práctica contractual anglosajona, los arrendadores pueden tender a imponer a los arrendatarios del sector (operadores de las ciencias de la vida) elementos como los siguientes en el marco de los contratos de arrendamiento que negocien con ellos:

- i. la obligación específica del arrendatario de contratar los servicios de un gestor autorizado para el debido tratamiento de los residuos no peligrosos y peligrosos que genere la actividad (al margen de la obligación genérica del arrendatario de cumplir con la normativa aplicable);

- ii. la obligación específica del arrendatario de manipular la sustancias peligrosas con seguridad y en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales;
- iii. prescripciones relativas al cumplimiento de la normativa europea REACH (*Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals*)¹⁰, que regula la protección de la salud humana y del medio ambiente frente al riesgo que puede conllevar la fabricación, comercialización y uso de sustancias químicas;
- iv. limitaciones del tipo de sustancias peligrosas permitidas en el espacio arrendado (como quizá exijan las pólizas de seguros);
- v. controles del arrendador relativos a la gestión por el arrendatario de las sustancias peligrosas conforme a la normativa aplicable;
- vi. obligaciones del arrendatario de informar periódicamente al arrendador sobre la gestión, manipulación y eliminación de sustancias peligrosas;
- vii. obligaciones del arrendatario de informar periódicamente al arrendador sobre la correcta gestión de los residuos derivados de la actividad; y/o
- viii. el derecho del arrendador a realizar inspecciones periódicas para comprobar que el arrendatario cumple con tales obligaciones y requisitos.

Sin embargo, conviene a los arrendadores tener en cuenta en este contexto que (en el marco jurídico español, a diferencia de lo que sucede en jurisdicciones anglosajonas) disponer de la facultad contractual de exigir información y del derecho contractual de inspección les impone, de algún modo, la obligación de ejercitar dichos derechos y facultades de modo diligente, para evitar que la falta de ejercicio de esos derechos y facultades contractuales se vuelva en su contra en términos de responsabilidad frente a terceros, dado que ello incrementaría su estándar de diligencia y, por tanto, su falta de ejercicio podría tener la consideración de negligencia omisiva (artículos 1902 y 1903 del Código Civil).

En derecho español, por tanto, está jurídicamente fundado el principio de Peter Parker según el cual "*un gran poder conlleva una gran responsabilidad*" (*with great power comes great responsibility*).

Los arrendatarios, por su parte, aspirarán a que las obligaciones de información o de gestión que asuman contractualmente no conlleven un nivel de responsabilidad superior al exigido por la normativa aplicable, y que los derechos de inspección del arrendador no sean excesivamente amplios, tomando en consideración la naturaleza habitualmente confidencial de las actividades en este sector.

3.2.2. DESCONTAMINACIÓN

Al margen de la obligación de reposición a origen en términos habituales que en ocasiones se pacta en el caso de inmuebles destinados a oficinas¹¹, los arrendadores de espacio destinado a actividades relacionadas con la industria de las ciencias de la vida¹² probablemente pretenderán —en la mesa de negociación del contrato de arrendamiento— la asunción por el arrendatario de obligaciones contractuales en materia de descontaminación del inmueble, en caso de resultar esta necesaria, cuando expire el contrato de arrendamiento o el arrendatario cese en el ejercicio de su actividad.

Cuando ni arrendador ni arrendatario tengan el conocimiento especializado necesario para determinar el cumplimiento del estándar satisfactorio de descontaminación que permita satisfacer los requerimientos normativos aplicables, cabe considerar la posibilidad de que el contrato de arrendamiento contenga una remisión a lo que establece el bloque normativo de prevención y control integrados de la contaminación y la normativa sobre suelos contaminados¹³.

Lógicamente, si en la práctica un arrendatario abandona el inmueble sin haber dado cumplimiento a sus obligaciones de mitigación del riesgo de contaminación u otras previstas en la normativa de contaminación del suelo y las aguas subterráneas, el arrendador correrá el riesgo de verse obligado a llevar a cabo esas actuaciones, y no le quedará más remedio que ejercer las oportunas acciones de repetición contra el arrendatario, con invocación de la normativa que regula esas obligaciones o de conformidad con el contrato si en este se previó dicha circunstancia.

Es, por tanto, de máximo interés que el contrato regule estas situaciones para la adecuada resolución de cualquier controversia ambiental que se pueda suscitar a la expiración de su vigencia o con motivo del cese de la actividad investigadora o industrial de las ciencias de la vida.

3.2.3. SERVICIOS Y SUMINISTROS

Los promotores inmobiliarios deberían tomar en consideración —cuando diseñen nuevos proyectos o el reposicionamiento de edificios existentes— que los ocupantes de este sector a menudo precisan recibir ciertos servicios con determinados estándares que no necesariamente se ponen a disposición de los ocupantes ordinarios de espacios de oficinas. Se trata de arrendatarios que, en efecto, pueden precisar un estándar reforzado de servicios y suministros que garantice una continuidad sin interrupciones para evitar que se perjudique su actividad. Por lo que se refiere a fontanería y circulación de aire, los operadores de este sector habitualmente requerirán mayor capacidad, solidez de infraestructura y acceso a sistemas de *back-up* que los que precisan ocupantes de oficinas de otros sectores (especialmente, cuando se trata de laboratorios húmedos).

Una de las cuestiones que puede plantearse (especialmente en el marco del espacio destinado a I+D y a recolección de datos) en el contexto de la negociación de los términos del contrato de arrendamiento es qué parte —arrendador o arrendatario— debería asumir contractualmente la responsabilidad por la pérdida de datos derivada de un fallo en los servicios del edificio. Parece razonable pensar que, dada la importancia de la conservación de datos, debería ser el arrendatario quien implementara un sistema de datos sólido que archive periódicamente los datos que

procesa: parece complejo que el arrendador garantice la funcionalidad y robustez de un sistema que no controla. En este contexto, puede convenir al arrendador explicitar en el contrato que no es responsable de la pérdida de materiales o datos que sufra el arrendatario a resultas de la interrupción de los servicios o suministros.

En este orden de cosas, los operadores de este tipo de industria pueden precisar, para espacios destinados a laboratorios o investigación, un estándar en servicios de seguridad superior al habitual en edificios de oficinas al uso. Cuando el operador de este sector que requiera al arrendador un estándar superior de servicios de seguridad solo ocupe parte del edificio en que esté instalado, el arrendador tenderá a reservarse contractualmente la facultad de repercutir el coste adicional de seguridad derivado de ese estándar superior al concreto arrendatario que lo demande, sobre la asunción de que los demás arrendatarios del edificio pueden negarse a pechar con el coste adicional.

3.3. Especificidades en materia de seguros

En el supuesto de inmueble arrendado para este tipo de industria, entra en juego la responsabilidad civil locativa que, como cobertura específica del seguro de responsabilidad civil del arrendatario, cubre los daños causados al inmueble alquilado. Su suscripción será recomendable en la medida que, aun cuando los daños puedan ser cubiertos por la póliza del arrendador, en principio serán responsabilidad del arrendatario los daños causados al inmueble alquilado (artículo 1563 del Código Civil), por lo que existiría la posibilidad de repetición conforme al artículo 43 de la Ley de Contrato de Seguro¹⁴.

Asimismo, los arrendadores deberían comprobar que sus pólizas encajan con la actividad proyectada y sus peculiaridades, que pueden requerir algún tipo de cobertura específica con repercusión en el cálculo de la prima. En el caso de laboratorios húmedos y de manipulación de sustancias peligrosas, convendrá verificar, en particular, si es necesaria una cobertura específica de responsabilidad ambiental. El seguro de responsabilidad civil del arrendatario debería prever también la cobertura de esta contingencia.

Aunque el coste de asegurar inmuebles arrendados a un operador de ciencias de la vida no debería ser sustancialmente superior que en el caso de inmuebles destinados a otros usos, el arrendador deberá considerar específicamente la actividad proyectada por el operador, para verificar si procede gestionar modificaciones en la cobertura de su póliza, repercutiendo en su caso el coste al arrendatario. Lógicamente, en el caso de promociones de uso mixto en que coexistan diferentes arrendatarios, los arrendadores podrían considerar ajustar la repercusión del coste del seguro en función del tipo de ocupante de que se trate en cada caso.

En definitiva, el arrendador deberá contratar un buen seguro de daños ajustado a las especificidades de la actividad proyectada y el arrendatario deberá disponer de una buena cobertura de responsabilidad civil que cubra los daños causados al arrendador y a terceros.

4. Consideraciones finales

Este breve artículo trata de identificar algunas de las oportunidades que ofrece y de los retos que plantea a promotores e inversores inmobiliarios la industria de las ciencias de la vida. A medida que el sector de las ciencias de la vida continúe desarrollándose en nuestro país, crecerá la demanda de espacio para alojar sus actividades, y en este contexto los operadores inmobiliarios que se embarquen en la promoción e inversión de inmuebles ligados a esta industria en España deberían tomar en consideración cuestiones como las que en las anteriores líneas han quedado reseñadas.

Notas

- 1 Los autores agradecen sus aportaciones a Antonio Gómez Cid (Urbanismo, Madrid), Ana María Sabiote (Regulatorio, Madrid), Jaime Calvo (Medio Ambiente, Barcelona) y Julio Iglesias (Seguros, Madrid).
- 2 Este artículo no aborda la actividad inmobiliaria relativa a actividades asistenciales, ya sea generales (actividad hospitalaria, grandes clínicas) o especializadas (clínicas oncológicas, de reproducción asistida, etc.).
- 3 Además, como es sabido, la promoción de inmuebles para albergar empresas de este sector (p. ej., sedes de compañías biotecnológicas o farmacéuticas) tiende a incrementar el nivel de rentas de los activos residenciales circundantes, en la medida en que el establecimiento de compañías de este tipo probablemente devenga en fuente de atracción de empleados cualificados y bien remunerados dispuestos a satisfacer rentas arrendaticias adecuadas por habitar viviendas de calidad.
- 4 Aunque estas líneas se centran en el caso de los laboratorios, desde el punto de vista ambiental suscita mayor preocupación la implantación de instalaciones productivas.
- 5 Con carácter básico, el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre la autorización de centros, servicios y establecimiento sanitarios, que después han desarrollado la mayoría de las comunidades autónomas (véase como ejemplo el Decreto 51/2006, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid).
- 6 Real Decreto Legislativo 1/2015, de 14 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios, o Real Decreto 1591/2009, de 16 de octubre, por el que se regulan los productos sanitarios, o Real Decreto 824/2010, de 25 de junio, por el que se regulan los laboratorios farmacéuticos, además de la normativa europea (Reglamento (UE) 2017/745, del Parlamento y del Consejo, de 5 de abril, sobre productos sanitarios, entre otros).
- 7 Sujetos al Real Decreto-ley 9/2014, de 4 de julio, por el que se establecen las normas de calidad y seguridad para la donación, la obtención, la evaluación, el procesamiento, la preservación, el almacenamiento y la distribución de células y tejidos humanos y se aprueban las normas de coordinación y funcionamiento para su uso en humanos.
- 8 Los laboratorios húmedos son aquellos en que los compuestos químicos y medicamentos de orientación líquida o gaseosa se manejan con diferentes opciones de líquidos o fases gaseosas. Todo el recorrido requiere chorro de aire directo y tuberías específicas para el trasvase de agua y gases diferentes.
- 9 Los laboratorios secos son aquellos en que se llevan a cabo análisis computacionales y matemáticos en un modelo generado por ordenador para la estrategia de simulación en el mundo físico.
- 10 Reglamento (CE) n.º 1907/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de diciembre de 2006 (DO L 396 de 30.12.2006, p. 1), según ha sido modificado y rectificado.
- 11 En ocasiones, al arrendador le interesará gozar de la facultad contractual de optar, a la terminación del arrendamiento, por exigir al arrendatario (i) la reposición del inmueble a su estado originario o (ii) que el *fit-out* instalado por el arrendatario quede total o parcialmente en beneficio del inmueble en caso de que dicho *fit-out* no sea excesivamente específico y, por tanto, sea reutilizable por un futuro ocupante del sector.
- 12 Piénsese en los laboratorios húmedos y, en mayor medida, en las plantas en que se desarrolle una actividad industrial productiva, dado el mayor impacto de estas últimas desde el punto de vista ambiental.
- 13 A nivel estatal, conviene tener en cuenta el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (BOE n.º 316, de 31 de diciembre de 2016, p. 91806), y los artículos 13.4 y 13.5 del Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación (BOE n.º 251, de 19 de octubre de 2013, p. 85173). Para promociones en Cataluña, la referencia normativa es el artículo 66.2 de la Ley autonómica 20/2009, de 4 de diciembre, de prevención y control ambiental de las actividades (BOE n.º 12, de 14 de enero de 2010, p. 3062), que prescribe que *“la persona titular de la actividad debe acreditar que ha tomado las medidas necesarias para evitar cualquier riesgo de contaminación y que la incidencia ambiental en el lugar que se llevaba a cabo la actividad ha quedado reducida al mínimo”*.
- 14 Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (BOE n.º 250, de 17/10/1980), según ha sido modificada.