

JORNADA «PROPIETAT HORIZONTAL I RENOVACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS: EL PROBLEMA DEL FINANÇAMENT»,
COORDINADA PER MIRIAM ANDERSON I ESTHER ARROYO
(UNIVERSITAT DE BARCELONA) I FRANCISCO ECHEVERRÍA
SUMMERS (ECHEVERRÍA & SUMMERS ADVOCATS)

Des de la signatura del Pacte Verd Europeu del 2019, les institucions europees i els governs dels diferents estats membres s'han marcat com a objectiu prioritari el cessament total de l'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle per a l'any 2050. A això se suma, ara, que les conseqüències geopolítiques de la invasió russa d'Ucraïna han posat de manifest la importància de reduir la dependència energètica d'Europa respecte de tercers estats. La consecució de tots dos objectius passa per introduir els canvis que siguin necessaris per a optimitzar el consum d'energia en la indústria, en el sector automobilístic i, també, en els edificis d'ús comercial i residencial.

Espanya és el quart país d'Europa amb més habitants que viuen en edificis en règim de propietat horitzontal, i més del 80% del parc immobiliari residencial del nostre país té una baixa qualificació en eficiència energètica (categories E, F i G). Després de la promulgació del Reglament (UE) 2021/1119, del 30 de juny de 2021, pel qual s'estableix el marc per a assolir la neutralitat climàtica, i tenint en compte la necessitat d'aprofitar els fons Next Generation UE, els legisladors espanyol i català han efectuat algunes reformes tendents a facilitar la millora de l'eficiència energètica dels immobles. El passat 15 de juny, la Jornada «Propietat horitzontal i renovació energètica dels edificis: el problema del finançament», celebrada en el marc del projecte «La reforma del crèdit immobiliari: cap a un mercat europeu sostenible, inclusiu i digital» (ref.: PID2021 -127197NB-I00; investigadores principals: Miriam Anderson i Esther Arroyo), va abordar l'anàlisi de les darreres modificacions de la normativa sobre la propietat horitzontal destinades a facilitar la millora de l'eficiència energètica dels edificis residencials.

El primer ponent, Josep Sandiumenge Farré (Universitat Pompeu Fabra) va centrar la seva intervenció en els dubtes que suscita la modificació recent de la normativa sobre adopció d'acords en edificis en règim de propietat horitzontal i, en particular, en les limitacions de despesa que la normativa estableix respecte dels acords destinats a la millora de l'eficiència energètica de l'edifici (art. 553-30.4 del Codi civil de Catalunya [CCCat] i 17 de la Llei 49/1960, del 21 de juliol, sobre la propietat horitzontal [LPH]). El ponent va valorar positivament que el legislador hagi tingut en compte la dificultat que pot suposar, per a alguns propietaris, haver de fer front a les despeses que comporta la renovació energètica del bloc d'habitatges; però també va manifestar que el legislador ha obviat precisar què passa quan l'acord superi els límits previstos. Ara per ara, s'especula sobre si en aquest cas l'acord vincula els propietaris

dissidents fins a la xifra màxima prevista en la llei o si, en canvi, l'acord és impugnoble pels veïns que s'hi hagin mostrat disconformes.

Finalment, Sandiumenge va assenyalar la possibilitat que les comunitats de propietaris puguin actuar en el mercat amb plena capacitat jurídica en totes les operacions relacionades amb la conservació, la rehabilitació i la millora dels edificis, incloent-hi les de caràcter creditici (art. 9 de la Llei del sòl i la rehabilitació urbana).

A això es va referir també M. Carmen González Carrasco (Universitat de Castellà-la Manxa), que va destacar que la norma pretén simplificar la constitució dels anomenats *crèdits verds*. Precisament per a facilitar que la comunitat tingui prou recursos per a afrontar aquestes millores i per a demostrar solvència creditícia, la nova redacció de l'article 21 LPH preveu ara que la junta pugui adoptar «mesures dissuasives» contra els propietaris morosos. La ponent va criticar la deficient tècnica legislativa del precepte, ja que, en lloc d'establir una llista taxada, senzillament exigeix que les mesures adoptades no siguin «abusives» ni «desproporcionades», cosa que pot donar lloc a múltiples contenciosos. Així mateix, va destacar que, tot i que la norma preveu que aquestes mesures dissuasives es puguin incloure en els estatuts, no obstant això no precisa si, en el cas que no sigui així, afecten també l'adquirent successiu de l'immoble afectat.

El notari Àngel Serrano de Nicolás va parlar sobre les dificultats amb què es pot trobar la comunitat de propietaris a l'hora de sol·licitar finançament a les entitats bancàries. Va exposar que una de les possibles barreres a la concessió de finançament pot derivar del fet que l'entitat financera exigeixi que tots els propietaris responguin solidàriament del deute adquirit, cosa que, naturalment, pot generar reticències entre alguns veïns. També va aventurar que, segurament, la majoria dels préstecs no disposaran d'una garantia real hipotecària, ateses les dificultats que això comporta en un context en què els elements comuns no poden ser gravats amb una hipoteca.

Així ho va confirmar després Xavier Iniesta Torres, advocat de l'assessoria jurídica de CaixaBank i responsable de Negoci Hipotecari Retail de l'entitat, que va emfatitzar que la immensa majoria dels préstecs que es concediran seran de caràcter personal, amb la possibilitat que, en determinats casos, es constitueixin garanties reals accessòries de caràcter pignoratiu que recaiguin sobre els saldos de comptes corrents de la comunitat, sobre els fons de reserva d'aquesta o sobre els drets de crèdit davant dels comuns. A més, també va insistir en la importància del fet que la jurisprudència del Tribunal Suprem atribueixi a les comunitats de propietaris la condició de consumidor, cosa que contribuirà que aquestes siguin objecte d'una tutela especial.

Posteriorment, la registradora Paloma Torres Amate va abordar les garanties que actualment es poden constituir en l'àmbit de les obres de millora de l'eficiència energètica. Com els ponents anteriors, va destacar que la garantia hipotecària presenta diversos inconvenients. El primer deriva del principi registral de prioritat. Molts dels habitatges ja estan hipotecats actualment, per la qual cosa els prestadors són reticents a atorgar un segon préstec hipotecari. Un altre dels problemes és l'eventual execució

hipotecària: caldria iniciar-ne una per cada propietari que no pagués. Aquests obstacles només podrien ser superats amb una modificació de l'ordre de prelación que privilegiés els crèdits concedits per a millorar l'eficiència energètica de l'edifici i una reforma de la regulació processal que permetés acumular processos d'execució hipotecària.

Paloma de Barrón Arniches (Universitat de Lleida) va plantejar la possibilitat que el dret d'opció de compra (art. 568-8 i seg. CCCat) pugui conformar una garantia real alternativa a la hipoteca. Va indicar que l'opció de compra és idònia per a delimitar la responsabilitat del deutor sobre un bé concret sense vulnerar la prohibició del pacte comissori (art. 1859 del Codi civil espanyol) gràcies al pacte marcià, en què les parts determinen quins criteris de valoració s'han de seguir en l'exercici de l'opció de compra per a evitar l'enriquiment injust del creditor.

L'advocat Josep Maria Espinet Asensio va afirmar que és imperatiu convertir el fons de reserva en un instrument útil que pugui servir com a garantia pignorativa per al creditor que proporciona el finançament necessari per a emprendre les millores d'eficiència energètica, però Enrique Vendrell Santiveri, expresident del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida, que va destacar àmpliament els avantatges de la legislació catalana, va exposar que no hi està d'acord perquè entén que el fons de reserva no es va crear per a garantir les obligacions de la comunitat, sinó per a fomentar l'estalvi en les comunitats de propietaris.

La Jornada va concloure amb la intervenció de Francisco Echevarría Summers (advocat i professor de la Universitat de Barcelona), qui va remarcar que si bé és imprescindible adequar els edificis als nous estàndards energètics, això no pot derivar en una situació de sobreendeutament dels propietaris. Les entitats bancàries tenen el deure de desviar els fluxos de capital cap a unes inversions que, sens dubte, contribueixen a aconseguir objectius d'interès general i impulsen la sostenibilitat energètica. Precisament per això ho han de fer de manera que fomentin un consum responsable, sostenible i inclusiu. Aquest és un objectiu compartit ara per la majoria dels països europeus. Per aquesta mateixa raó, es va planificar la celebració, l'endemà, d'una conferència internacional que va fomentar el debat jurídic entre acadèmics de tot el continent.

Enrique Peruga Pérez

Investigador predoctoral en dret civil (AGAUR FI)

Universitat de Barcelona