

## I. INTRODUCCIÓN

La aprobación 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 (el “**RD 19/2021**”) ha supuesto la modificación (i) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (la “**LPH**”) y (ii) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“**Ley del Suelo**”). El RD 19/2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 6 de octubre de 2021 y entró en vigor el mismo día de su publicación.

## II. OBJETO Y ALCANCE

De conformidad con la Exposición de Motivos del RD 19/2021, con carácter general, el parque de vivienda de España está compuesto en su mayoría por edificios de elevada antigüedad, siendo más de la mitad de los edificios residenciales anteriores a 1980. Es decir, se construyeron con anterioridad a la entrada en vigor de la primera normativa que regulaba las condiciones térmicas de los edificios. Estaríamos hablando de más de 5,5 millones de edificios residenciales. En cuanto a la eficiencia energética de estos, más del 81 % de los edificios existentes están situados dentro de las categorías inferiores o menos eficientes (letras E, F, G) en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios, en cuanto a consumo energético. Por el contrario, los edificios que alcanzan la calificación más alta, la letra A, únicamente conforman el 0,3 % del total en el caso de las emisiones, situándose en el 0,2 % respecto a consumo energético.

Por tanto, la aprobación del RD 19/2021 se produce ante un doble contexto. Por un lado, la tendencia europea a la renovación del parque inmobiliario, entendida esta, como una de entre otras muchas medidas necesarias para alcanzar el objetivo de [neutralidad climática en el año 2050](#). Por otro lado, aprovechar el instrumento de recuperación *Next Generation EU*, todo ello dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España (el “**Plan de Recuperación**”), que establece las líneas maestras para la modernización y recuperación de la economía española tras la pandemia provocada por el COVID-19.

El Plan de Recuperación incluye expresamente el impulso de medidas destinadas a la rehabilitación y mejora de la calidad y de la accesibilidad del parque edificatorio de España y tanto la LPH como la Ley del Suelo contienen modificaciones que detallamos a continuación.

### III. MEDIDAS ADOPTADAS

- Ley de Propiedad Horizontal: se introduce un nuevo apartado al artículo 17.2 para establecer que “[L]a 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 de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve 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”.

En virtud de esta reforma, el propietario que esté en contra del acometimiento de las reformas especificadas en el nuevo apartado del artículo 17.2 de la LPH no podrá ostentar el derecho de exoneración al que le faculta el artículo 17.4 por el cual (i) no quedaría obligado y (ii) no se le podría modificar la cuota. Adicionalmente, al quedar encuadrados dentro de los gastos generales, los potenciales créditos de la comunidad de propietarios frente a los comuneros ostentan la cualidad de preferentes a la hora de ser ejecutados, de conformidad con el artículo 1.923 del Código Civil.

- Ley del Suelo: se modifica el artículo 9 de la Ley del Suelo con el fin de fortalecer las facultades de las comunidades de propietarios para que ostenten plena capacidad jurídica a fin de llevar a cabo operaciones crediticias, tanto las relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, como con la rehabilitación y mejora de los edificios. En particular, se establece expresamente en el apartado h) del artículo 9 de la Ley del Suelo que las comunidades de propietarios podrán “[S]olicitar 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”.*

#### IV. CONSIDERACIONES FINALES

El requisito de mayoría simple de cabezas y cuotas a efectos de la aprobación de los acuerdos para la rehabilitación y mejora energética de los edificios favorece la promoción y consecución de los objetivos para los que ha sido aprobado el RD 19/2021. Además, es relevante (i) que el propietario disidente no resulta exonerado de su obligación a contribuir con las reformas destinadas a la mejora de la eficiencia energética y (ii) el estatus preferencial de los créditos en favor de la comunidad de propietarios, en tanto en cuanto el coste de las obras destinadas a la mejora de la eficiencia energética, la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales de la comunidad de propietarios.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

**Daniel Tienda**

**Socio Inmobiliario**

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

**Enrique Pérez**

**Asociado Inmobiliario**

España

enrique.perez@caseslacambra.com

\*\*\*\*

España

© 2021 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

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