

Inmobiliario

Contratos de financiación y avales de comunidades de propietarios para rehabilitación de eficiencia energética

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, BOE 5 octubre.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

El art. 2 del RD Ley modifica el art. 17.2 de la LPH. Los dos primeros apartados no alteran la versión pre-vigente. En consecuencia, será necesario el voto positivo de la mayoría de propietarios y de cuotas para tomar acuerdos a los que se refiere la norma (supresión de barreras), y este acuerdo obligará a los miembros de la comunidad sin importar cuál sea la cuantía de la obra en relación con las cuotas de gastos comunes.

El apartado tercero de la norma es nuevo. Glosamos la norma a continuación:

- **Obras de mejora de eficiencia energética**

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.

- **Mayorías**

Con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

- **Límites**

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.

- **Disidencia**

El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo [es decir, resulta obligado al pago].

- **Contratos de crédito con terceros financiadores**

El mismo régimen se aplicará a 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.

- **Privilegio de cobro**

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 9.1 LPH.

Por su parte, el art. 3 del RDL modifica el art. 9.5 de la LS/2015 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.

“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”.

Finalmente, el RD Ley habilita una línea de avales públicos a esta financiación, para garantizar el recobro de los caudales privados invertidos en los créditos a comunidades. En esta Nota no nos referiremos a este extremo.

Comentario

1. La sustancia de la reforma de las dos leyes es la previsión de un régimen de acuerdos que tengan por objeto la celebración de contratos de crédito con entidades financieras con el fin de financiar las obras de mejora energética a que se refiere la norma. Para adoptar estos acuerdos basta la mayoría (mitad más uno) de propietarios y cuotas, con el límite cuantitativo señalado por la norma.
2. Aunque no está claro, este límite no parece estar previsto para que, excedido, los disidentes no queden obligados, sino, en general, para que se pueda tomar un acuerdo válido de esta clase, de forma que un acuerdo ultra vires resultara impugnabile. Podría pensarse que el disidente tiene bastante con quedar él protegido. Pero no sería cierto. Si un acuerdo excedido en la cantidad resultara vinculante para la mayoría que lo ha acordado, también obligaría los bienes

comunes, de los cuales cada propietario es cotitular de una fracción virtual.

3. Por tanto, un acuerdo que no respetara el límite resultaría impugnabile por el art. 18 LPH. Queda por ver si, como no será improbable, en el curso del tiempo hay que prolongar las derramas más allá de nueve mensualidades, por la carestía sobrevenida de la financiación o por otras razones. ¿Ineficacia sobrevenida del acuerdo?
4. La comunidad de propietarios como ente o sujeto de derecho no puede celebrar contratos con terceros. Los contratos los celebra el órgano de representación, presidente, en nombre de los propietarios constituidos como comunidad. En buena lógica, pues, si el acuerdo se ha tomado debidamente, el presidente podría celebrar el contrato de financiación obligando a todos los propietarios incluso los disidentes. Porque la comunidad como ente no podría ser obligada. A pesar de su lógica conceptual, la cosa no es así.
5. Como bien se representa el art. 22 LPH, la comunidad, como estructura distinta de la suma de sus propietarios, puede contraer deudas, de las que responde la propia comunidad como estructura con su propio patrimonio, que, descontando los elementos comunes, que no se pueden afectar a la financiación, se reduce a sus cuentas bancarias y poco más.
6. Los propietarios individuales responden subsidiariamente de las deudas comunes en la vía un tanto artificial diseñada por el art. 22, y, en sustancia, sólo por la cantidad que correspondería a la cuota correspondiente a la financiación. No respondería cuando esta cuota estuviese ya pagada por él.
7. En consecuencia, no se sabe cómo responderá el propietario si no se ha fijado la cuota de gastos correspondiente a la parte de la deuda externa que le correspondería. A menos que cada propietario se constituyera en deudor (codeudor) de la entidad financiera, por sí o por apoderamiento (no por el simple acuerdo comunitario) conferido al presidente.
8. El acuerdo tomado en la forma prescrita por la ley obliga a todos, incluso a los disidentes. Pero es bien cierto que el acuerdo comunitario no basta a constituir la deuda con la entidad financiera, y hace falta contrato. Con todo, puede ocurrir que el proyecto de contrato se presente a la junta como oferta de la entidad, que es aceptada por la mayoría a que se refiere ahora el art. 17.2. ¿Queda perfeccionado el contrato? ¿Sin que sea firmado por el presidente? la respuesta es negativa.
9. El acuerdo así tomado faculta y obliga al presidente a firmar el correspondiente contrato en los términos acordados. El contrato vinculará a todos los propietarios a los que vincularía el acuerdo, aunque se trate de disidentes. La impugnación del acuerdo – los propietarios no pueden impugnar el contrato – no interrumpe la eficacia ejecutiva del acuerdo, salvo que el juez dicte una medida cautelar.
10. Sería de larga discusión saber si la impugnación judicial del acuerdo correspondiente hace sobrevenidamente ineficaz el contrato de financiación. En mi opinión, no.
11. Los propietarios, incluso con la vinculación que les produce el acuerdo, no devienen codeudores individuales de la deuda financiera de la comunidad, salvo que individualizadamente consientan. No importa

que hayan apoyado el acuerdo con su voto. En consecuencia, el financiador sólo puede dirigirse contra la “comunidad” en los términos del art. 22, y contra los propietarios (todos) en la medida de su cuota interna impagada. Ni tan siquiera son los propietarios codeudores parciales (en función de su cuota) en la relación externa.

12. Así puestos, parece que poco de útil trae la norma nueva. Pero sí hay algo sustancialmente nuevo o, al menos, con duda ya despejada. La LPH nunca se preocupó antes de determinar si las comunidades de propietarios podían tomar acuerdos para endeudarse. Como la comunidad puede tomar ahora este tipo de acuerdos, puede tomar también el acuerdo de pignorar los créditos por gastos generales que resulten de la derrama precisa para pagar el coste de financiación. Observemos que, en virtud de la prenda, el financiador cuasi se subroga en el crédito y especialmente en el privilegio supersenior que el art. 9 reconoce a los créditos por gastos generales. La cosa puede provocar fricciones con acreedores hipotecarios preexistentes, porque el crédito por gastos comunes, unido al carácter refaccionario de la financiación para obras, convertiría al financiador “energético” en acreedor con preferencia absoluta.
13. Pero la comunidad no puede pignorar por estas obras la cuota ordinaria de gastos generales. Porque ésta está afecta al ordinario sostenimiento del inmueble y sus servicios y no puede ser afectada al pago de una deuda contractual.
14. Subrayo en el párrafo anterior el adjetivo contractual. Fuera de la prenda, cualquier acreedor de la comunidad (también el financiador) puede embargar cualquier bien de la comunidad, sin que se le pueda oponer ninguna afectación privilegiada al pago de los gastos ordinarios comunes.
15. ¿Obligará también el acuerdo comunitario respecto de las obras de rehabilitación en los bienes privativos de cada propietario? ¿Es posible que pueda atribuirse individualmente una “mejora” de esta naturaleza sin que el propietario afectado devenga, más allá del art. 22, deudor personal al menos por la parte relativa a su inmueble privativo? Me recuerda la jurisprudencia histórica que resolvió, bien, mediante una especie de levantamiento del velo, la disputa de los terceros constructores contra los cooperativistas de vivienda cuando el crédito de aquéllos no había sido pagado por la cooperativa. Pero quede esto para otra vez.