



Inmobiliario y Urbanismo

2021 10

Fomento de la rehabilitación edificatoria y ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social

Como parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, se ha aprobado el **Real Decreto-ley 19/2021**, de 5 de octubre, que tiene como fin último promover la rehabilitación y eficiencia energética del parque inmobiliario residencial en España.

En este sentido, según los últimos estudios, en España existe un importante déficit de edificios con elevada calificación energética existiendo, por tanto, un importante potencial de rehabilitación energética en el parque residencial. Asimismo, se ha evidenciado que un importante porcentaje de edificios residenciales no dispone de las medidas de accesibilidad y que, incluso, un elevado porcentaje de edificios de más de cuatro plantas tampoco dispone de ascensor.

Por este motivo, mediante este Real Decreto-ley el Gobierno busca alcanzar los objetivos marcados en materia de energía y clima como parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España y, en concreto, acuerda aprobar las siguientes medidas:

- **Incentivos fiscales** con la introducción de tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética en la vivienda habitual.

Asimismo, se prevé la obligación por parte de las Comunidades Autónomas en el

suministro de información relativo a los certificados de eficiencia energética registrados conforme al Real Decreto 390/2021, y las resoluciones de ayuda concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.

- Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, **Propiedad Horizontal** mediante la que se establece un régimen de mayoría simple para (i) la realización de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como (ii) para la solicitud de ayudas y financiación para dichas obras, siempre que el coste no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontadas las ayudas.

El coste de tales obras tendrá la consideración de gastos generales a efectos de la obligación por cada propietario de contribuir para el adecuado sostenimiento del inmueble (art. Noveno.1.e)). Para más información, nos remitimos al análisis realizado en el siguiente artículo de este Boletín.

- **Modificación del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, mediante la que se refuerza la facultad de las comunidades de propietarios en las operaciones

relacionadas con el deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, incluidas las operaciones crediticias.

- **Nueva línea de avales** para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de las obras de rehabilitación que contribuya a la eficiencia energética de los edificios residenciales. Se habilita que las entidades de crédito puedan otorgar préstamos con un plazo de devolución de hasta 15 años a favor de propietarios o co-

munidades de propietarios que prevean realizar dichas obras.

Este Real Decreto-ley 19/2021, está además estrechamente relacionado con 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 de España (“**RD 853/2021**”). Así, mediante este RD 853/2021 se pretenden materializar determinados objetivos del componente 2 del referido Plan y, entre otros, los siguientes:

01. Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española y, en concreto, determinar como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción la actividad de rehabilitación.

Esta Agencia Urbana tendrá como principios claves: la eficiencia energética, asequibilidad en el acceso a la vivienda, descarbonización e integración de renovables, ciclo de vida y circularidad, así como elevados niveles ambientales y de salud.

02. La lucha contra la pobreza energética.

03. La renovación y mejora de las viviendas y los entornos residenciales.

04. La descarbonización de la calefacción y refrigeración del parque mobiliario.

05. Fomentar la digitalización del sector edificatorio en las actuaciones de rehabilitación y promoción de vivienda en alquiler social.

06. Contribuir al impulso de los principios de la Unión Europea en el fomento de las tecnologías limpias y aceleración del uso de las energías limpias, y mejora de la eficiencia energética.

07. Generar y fomentar el modelo de gestión de agente rehabilitador con base en el modelo “llave en mano”.

Con base en lo anterior, mediante el RD 853/2021 se regula los siguientes programas de ayudas:

1. Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Cada uno de estos programas de ayudas se regulan expresamente en los capítulos II y siguientes del RD 853/2021, estableciéndose todos los requisitos necesarios, destinatarios y finalidad de cada ayuda, así como el procedimiento para la concesión de las mismas.

En este sentido, desde el Gobierno Estatal, se prevé que los fondos correspondientes a estas ayudas sean transferidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceu-

ta y Melilla, si bien, serán los gobiernos regionales quienes tramitarán y resolverán los procedimientos de concesión y pago de las ayudas.

Sin duda, esta nueva regulación y promulgación de ayudas inyectará capacidad económica a la sociedad, si bien, será necesario esperar a determinar si, efectivamente, se fomenta la inversión en la rehabilitación de las edificaciones residenciales existentes y si ello contribuye a la reactivación económica del sector tras la grave crisis sufrida por la pandemia del COVID-19.

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 previgente. 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 sobrevinida de la financiación o por otras razones. ¿Ineficacia sobrevinida 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 afectada 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.

Nueva ordenanza sobre licencias y declaraciones responsables en Madrid

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 30 de septiembre de 2021, ha aprobado el proyecto inicial de la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas de Madrid (OLDRUM), que unifica y simplifica en un solo texto las dos ordenanzas que existen en la actualidad (la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU), de 23 de diciembre de 2004, referida al control de uso del suelo y de la edificación, y la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas (OEAA), de 28 de febrero

de 2014, dirigida al control de la implantación y desempeño de actividades económicas) con el objetivo principal de simplificar y reducir las cargas administrativas favoreciendo así el impulso de la construcción y de la actividad económica.

Pendientes aún de su aprobación definitiva y asumiendo que esta no va a modificar su actual redacción, como principales novedades de la OLDRUM respecto de la regulación anterior podemos citar las siguientes:

| MATERIA | OMTLU y OEAA | OLDRUM |
|--|---|---|
| Sobre el alcance de la colaboración público-privada | Implantaban un sistema basado en la intervención de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECUs). Pese a su amplitud, su intervención se limitaba a los supuestos de implantación de actividades económicas | Las ECUs pasan a denominarse Entidades Colaboradoras . Su intervención se extiende también al ámbito residencial . Con ello, su ámbito de intervención deviene universal , con la sola exclusión de (i) las actuaciones que requieran licencias temporales o provisionales o que se refieran a situaciones de fuera de ordenación absoluta ; (ii) las actuaciones de comprobación para el funcionamiento de actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas ; y (iii) las actuaciones que se realicen sobre el dominio público . |

| MATERIA | OMTLU y OEAA | OLDRUM |
|--|--|--|
| Sobre la obtención de Información Urbanística | <p>Como medios de información urbanística, los interesados disponían de los siguientes instrumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consulta urbanística Común. - Cédula Urbanística. - Consulta Urbanística Especial. - Consulta Urbanística sobre proyectos con soluciones prestacionales. | <p>A los anteriores añade el informe de viabilidad urbanística (básica). Se podrá solicitar con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable, al objeto de conocer la viabilidad de la actuación pretendida, salvo que la misma estuviera sujeta a algún procedimiento de control ambiental. El informe deberá emitirse en el plazo de un mes (ampliable un mes más) y producirá efectos vinculantes¹.</p> |
| Procedimientos de control urbanístico | <p>OMTLU (actos de uso del suelo y edificación):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licencia de obras. - Licencia de primera ocupación y funcionamiento. - Declaración responsable². - Comunicación previa³. <p>OEAA (implantación de actividades):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licencia de actividad. - Licencia de primera ocupación y funcionamiento (actividades sujetas a licencia). | <p>Se unifican los instrumentos de control para uso de suelo y edificación y actividades. Solo se regulan la licencia y la declaración responsable y desaparece la comunicación previa:</p> <p>a) Declaración responsable. Título habilitante universal para ejecución de obras, primera ocupación y funcionamiento salvo exclusión.</p> <p>b) Licencias de obras y primera ocupación y funcionamiento. Aplicables a las actuaciones incluidas en el Anexo I así como para las contempladas en la Ley 2/2012, a solicitud del interesado⁴).</p> |

| MATERIA | OMTLU y OEAA | OLDRUM |
|--------------------------------|--------------|--|
| Nuevas categorías de licencias | N/A | <p>a) Licencia Básica. En los casos de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total (necesitados de licencia de obras), se podrá solicitar una licencia básica previa a la licencia urbanística⁵. Tras su concesión, el interesado podrá iniciar los trabajos amparados en la misma sin perjuicio de que, durante su ejecución, deberá continuar los trámites necesarios para la obtención de la licencia urbanística⁶.</p> <p>b) Licencia para actividades temporales. Permite el desarrollo de actividades temporales (hasta un máximo de 6 meses en espacios privados, sin que se prevea una duración máxima para los públicos) tanto en locales y establecimientos con licencia o declaración responsable para el ejercicio de una actividad como en recintos y espacios abiertos, públicos o privados, con instalaciones eventuales portátiles o desmontables.</p> |

¹ Siempre que la actuación no se hubiera modificado y que la normativa de aplicación fuera la misma.

² Frente al régimen tradicional que exigía la obtención de una previa licencia para la ejecución de obras, se permite que éstas se ejecuten mediante declaración responsable siempre que se trate de obras relativas a la implantación, modificación y el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (en adelante "Ley 2/2012"), requieran o no proyecto técnico de obra de edificación. *Sensu contrario*, quedan excluidas del régimen de declaración responsable (siendo necesaria la obtención de una licencia de obras previa a la ejecución de los trabajos), aquellas obras en los edificios existentes que requieran de un proyecto de obras de edificación y que no se refieran a las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012.

³ Teniendo en cuenta las modificaciones introducidas por la Ley 1/2020 de 8 de octubre por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

⁴ Las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, podrán tramitarse por el procedimiento de licencia (en lugar de por declaración responsable) cuando así lo solicite el interesado.

Principales novedades en materia de certificación energética

Con fecha 2 de junio de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se actualiza el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Como principales novedades, desde un punto de vista práctico, podemos destacar las siguientes:

| MATERIA | Real Decreto 235/2013, de 5 de abril | Real Decreto 390/2021, de 1 de junio |
|------------------------------------|--|---|
| <p>Ámbito de aplicación</p> | <ul style="list-style-type: none"> a) Edificios de nueva construcción. b) Edificios existentes (o parte de ellos) que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor. c) Edificios (o partes de ellos) en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público. | <p>Se amplía a:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Edificios (o parte de ellos) de la Administración Pública con una superficie útil total superior a 250 m², con independencia de la afluencia de público. (ii) Edificios (o parte de ellos) en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan una serie de condiciones. (iii) Edificios (o parte de ellos) administrativos, sanitarios, comerciales, residenciales públicos, docentes, culturales, recreativos, de restauración, ligados al transporte (i.e. aeropuerto), deportivos y lugares de culto con una superficie útil total superior a 500 m². (iv) Edificios que tengan que pasar la Inspección Técnica del Edificio. |

| MATERIA | Real Decreto 235/2013, de 5 de abril | Real Decreto 390/2021, de 1 de junio |
|--|--|---|
| Proceso de certificación. Visita presencial obligatoria de un técnico competente | Durante el proceso de certificación, el técnico competente debía realizar las pruebas y comprobaciones necesarias. | Durante el proceso de certificación, el técnico competente debe realizar una visita al inmueble, con una antelación máxima de tres meses antes de la emisión del CEE. La fecha de la visita, así como la descripción de las pruebas y comprobaciones. Llevadas a cabo por el técnico competente durante la misma deberán consta en el CEE. |
| Registro | Los CEE debían presentarse, por el promotor, o propietario, en su caso, al órgano competente de la CCAA en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. | Los CEE, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML), deben presentarse por el promotor, o propietario, en su caso, al órgano competente de la CCAA en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. Para que el CEE del edificio tenga validez legal tiene que estar debidamente registrado. El plazo para el registro será el que establezca cada CCAA o Ceuta y Melilla en su caso, o en su defecto, será de un mes desde la fecha de emisión. |
| Validez del certificado de eficiencia energética | El certificado tenía una validez de 10 años. | Se exceptúa del anterior plazo los edificios con calificación energética G , cuyos CEE tienen una validez de 5 años. |

| MATERIA | Real Decreto 235/2013, de 5 de abril | Real Decreto 390/2021, de 1 de junio |
|--|---|---|
| <p>Información sobre el certificado de eficiencia energética</p> | <p>Cuando el edificio existente (o parte del mismo) sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad, el CEE será puesto a disposición del adquirente.</p> <p>Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.</p> | <p>Cuando el edificio existente (o parte del mismo) sea objeto de contrato de compraventa, una copia del CEE debidamente registrado y la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de compraventa.</p> <p>Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o de parte del edificio, una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de arrendamiento y se entregará al arrendatario una copia del documento de Recomendaciones de uso para el usuario.</p> <p>Además, se prevé la obligación de que tanto los particulares como las empresas, muestren la calificación energética en la publicidad de alquiler o venta de los edificios.</p> |

Breves noticias/novedades adicionales

Madrid. Flexibilización de trámites para la implantación de placas fotovoltaicas para autoconsumo

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad, ha hecho pública la eliminación de este requisito, lo que supone un ahorro importante de tiempo (hasta seis meses) en la tramitación de las instalaciones solares.

El Puerto de Santa María. Nulidad del Plan General de 2012

El Tribunal Supremo ha dictado sendas sentencias por las que confirma la nulidad completa del Plan General de Ordenación Urbana del Puerto de Santa María, aprobado el 21 de febrero de 2012. Con dicha nulidad, se recupera la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana aprobada el 18 de diciembre de 1991.

[Ver aquí](#)

Galicia. Pasaporte COVID en albergues turísticos

El Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha autorizado a la Xunta el poder exigir la presentación del certificado COVID-19 para acceder a los albergues turísticos que cuenten con un aforo del 75% en los espacios de alojamiento compartido.

[Ver aquí](#)

Comunidad Valenciana. Reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas

En desarrollo de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda, se ha aprobado el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, en el que se incluyen, entre otros, los conceptos de vivienda deshabitada, causas justificadas de desocupación, o el procedimiento para la declaración de viviendas deshabitadas.

[Ver aquí](#)

Palma. Nulidad de la prohibición de arrendar pisos con fines turístico en bloques de viviendas

El Tribunal Superior de Justicia de Baleares ha anulado la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) de uso residencial. Se afirma que no existían razones imperiosas de interés general la prohibir el uso turístico en vivienda plurifamiliares.

[Ver aquí](#)

Vigo. Exposición pública del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Desde el día 13 de octubre, se encuentra en exposición pública el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Vigo.

[Ver aquí](#)

Para cualquier información adicional dirigirse al Área de Derecho Inmobiliario y Urbanístico Gómez-Acebo & Pombo Abogados S. L. P.,
Paseo de la Castellana 216, Madrid - 28046 (Tel.: 91 582 91 00)

Advertencia legal: Este boletín sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

© Gómez-Acebo & Pombo Abogados, 2021. Todos los derechos reservados.