

EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. RDL 19/21 DE 5 DE OCTUBRE.

Ángel Pedro Díaz Cano
Abogado

I. Introducción

En fecha 6 de octubre de 2021, se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 19/21 de 5 de octubre, sobre medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificativa, en el contexto de Plan de Recuperación y Transformación y Resiliencia.

Este RDL, viene precedido de la Ley 7/2021 de 20 de mayo, sobre el cambio climático y transición energética.

Esta Ley, en su art. 8, establece que el Gobierno promoverá y facilitará el uso eficiente de la energía y fomentará la renovación y rehabilitación de edificios, tanto públicos como privados, para la consecución de la más alta eficiencia energética y descarbonización para el año 2050.

Con esta “urgencia” por llegar a la descarbonización en el año 2050, la Ley establece que, en un plazo inferior a 6 meses desde su entrada en vigor, el gobierno elaborará un Plan de rehabilitación de viviendas y renovación urbana con el objetivo de mejorar el parque edificado.

Dentro del plazo de los seis meses desde la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de 20 de mayo, se publicó el RDL 19/21, sobre eficiencia energética, que modifica, entre otras normas, el artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Se realiza esta modificación normativa, “*para alcanzar la neutralidad climática de aquí al año 2050*”, mediante Real Decreto Ley; tal y como establece el artículo 86 de la Constitución Española se permite al gobierno dictar decretos leyes en caso de extraordinaria y urgente necesidad, debiendo quedar acreditada la existencia de una conexión entre la situación de urgencia definida y la concreta medida adoptada para poder paliar esa situación. El RDL 19/21 justifica esta urgencia en cuanto al tema aquí tratado de eficiencia energética de edificios con los siguientes argumentos:

1.- Grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular y la necesidad de tomar medidas para revertir esta tendencia, siendo modificaciones de la LPH urgentes,

ya que para poder iniciarse las actuaciones es precisa la oferta que se genere con la puesta en marcha de las medidas.

2.- Urgencia y necesidad para el despegue de este sector estratégico de la rehabilitación de viviendas y que España pueda responder con agilidad a los retos nacionales e internacionales en materia de rehabilitación edificatorias, para cumplir con los compromisos, incluido el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030.

3.- Destinar, a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del plan de Recuperación Transformación y Resiliencia y canalizar las inversiones previstas en el plan.

II Modificación de la LPH. Eficiencia energética

Este Real Decreto Ley 19/21 de 5 de octubre, en su artículo 2 modifica la Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, ampliando el contenido del 17.2, en relación a los acuerdos y su quorum sobre eficiencia energética en los que se den unos requisitos, quedando el artículo redactado de tal forma:

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

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, 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.

El último párrafo del artículo, marcado en negrita, es el contenido añadido por del RD 19/2021 de 5 de octubre y versa sobre los acuerdos para obras o actuaciones que contribuyan a la eficiencia energética o implantación de fuentes de energía renovables.

Con esta nueva redacción del artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, se abre un gran campo y es el de la posibilidad de aprobación de acuerdos sobre eficiencia energética e implantación de sistemas de energías renovables, de cualquier tipo, en los que se den unos requisitos, que se estudian más adelante, con el voto de la mayoría de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación

La introducción de esta nueva mayoría y los requisitos de la misma, para efectuar modificaciones que afecten a la eficiencia energética, supone una nueva posibilidad de aprobación de acuerdos de eficiencia energética que se unen a los ya existentes de los artículos 10.3, 17.1 y 17.3 de la LPH.

Con ello nos encontramos con una Ley de Propiedad Horizontal, que muestra una complejidad para ser entendida en la que se abren diferentes y diversas vías para la aprobación de acuerdos que tengan relación con la mejora de la eficiencia energética, unas medidas se aprueban según unos artículos y otras según otros artículos, cambiando los quorum para su aprobación según se utilice una u otra vía.

Ante este complejo despliegue normativo, procedemos al estudio de las diferentes posibilidades de acuerdos sobre eficiencia energética y sus quórum en la LPH, dejando en último lugar el estudio de la modificación del artículo 17.2 de la Propiedad Horizontal, que se convierte, como se verá, en una forma de aprobar cualquier tipo de acuerdo sobre

eficiencia energética, con mayoría simple, siempre que se den unas condiciones o requisitos especiales.

III. Acuerdos del Artículo 17.5 LPH. Punto de recarga eléctrica

Para la instalación de un punto de recarga eléctrica para vehículos en el aparcamiento comunitario, dentro de una plaza individual no es necesario acuerdo de junta, solo comunicación previa por el comunero o comuneros, que se harán cargo de su coste, consumo y mantenimiento

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma

IV.- Acuerdos el Artículo 10.3 LPH (La envolvente).

Según establece el artículo 10.3 LPH :

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los

requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Si aplicamos este artículo a la aprobación de medidas que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, estas deberán versar sobre las actuaciones de la envolvente, entendida como el límite entre el interior habitado y el exterior del edificio, fachada, tejados, ventanas, acristalamientos, marcos molduras de ventanas, cajetines de persianas, tuberías, conductos etc.

Se refiere a la envolvente térmica del edificio, a las medidas de aislamiento del edificio y una mejora en su control climático, que evite el intercambio de temperaturas entre el interior y exterior del edificio, de las zonas de confort o habitables del edificio, no sobre trasteros o garajes, aunque estos limiten con el exterior.

Estas mejoras, conllevan una reducción de consumo energético de los inmuebles, ya que un mal cerramiento, ventanas inadecuadas, canalizaciones no aisladas suponen un mayor gasto en energía, además de una disminución del confort.

Últimamente, se está aplicando para la mejora energética de la envolvente, lo que se denomina el sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) que viene a ser revestir los muros exteriores del edificio con unas placas aislantes, pudiendo darse la circunstancia que esas placas aislantes puedan cambiar la fisonomía o apariencia del edificio.

El quorum requerido para la aprobación de estos acuerdos es de 3/5 de la doble mayoría (propietarios y cuotas), con voto presunto del ausente, pudiendo el propietario que citado

no asistió, mostrar su voto contrario en el plazo de treinta días naturales desde que fue informado del acuerdo adoptado (art. 17.8 LPH)

Una vez que se ha aprobado el acuerdo, este obliga a todos los propietarios (art. 17.9 LPH)

V.- Acuerdo del artículo 17.1 LPH. Aprovechamiento de energías renovables.

Según este artículo, en lo relativo a eficiencia energética, se aplicará el mismo cuando se trate de la instalación de sistemas de energía renovable, por ejemplo, energía solar térmica, captadores solares, sistemas de aerotermia, calderas, suelo radiante, punto carga coche, sistemas de recuperación de calor, estufa pellets, controles de iluminación, leds etc.

Se caracteriza por cuanto se incluyen tanto sistemas que afecten a toda la comunidad como a sistemas que afecten a comuneros de forma individual, privativos

Art.1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasesen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal. No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento,

la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

La principal característica de estos acuerdos es que, en la adopción de las medidas técnicas, exista la posibilidad que no afecten a todos los comuneros, y no se impongan a quien votó en contra; no afectan a toda la comunidad, si no a aquellos que votaron a su favor. A los comuneros que votaron en contra, no les afectará el coste de mantenimiento, pero se consideran las instalaciones como elementos comunes.

Como se ha expuesto pueden ser instalaciones o actuaciones comunes o privativas

-**Instalaciones privativas**, solo afectarán a un solo comunero o varios, pero de forma privativa. En este supuesto la petición la puede realizar el comunero a la comunidad y el quórum necesario para su aprobación es de 1/3 de comuneros que representen a su vez 1/3 de las cuotas. En este caso no se computa el voto presunto del ausente (art.17.8 LPH).

-**Instalaciones comunes sin gasto o coste de instalación**, aunque tengan coste de mantenimiento. Solo afectará a los comuneros que voten a favor de ellas, siendo el quórum necesario para su aprobación el de 1/3 de comuneros que representen 1/3 de cuotas, y en este caso se computa el voto presunto del ausente, art. 17.8 LPH.

-**Instalaciones comunes con gasto o coste de instalación**, En este caso el quórum será el mismo, 1/3 de comuneros que representen 1/3 de cuotas y en este caso no se computa el voto presunto del ausente. El capital para realizar la obra no podrá provenir de fondos comunes existentes o de reserva ni de nuevas derramas comunitarias, deberá ser financiado con aportaciones de los que votaron a favor del mismo y se beneficiarán de la actuación.

En los casos que se haya llegado al acuerdo y se haya realizado la instalación de eficiencia energética, los comuneros que votaron en contra de la misma y a los que no les afecta, tienen la posibilidad, a posteriori, de solicitar poder hacer uso de esa instalación, abonando el importe que le hubiese correspondido en su momento, actualizado, aplicando el interés legal del dinero. En este caso es comprensible que ese dinero nuevo aportado no redunde en las cuentas de la comunidad, sino a favor de los comuneros que financiaron la instalación.

VI. Acuerdo del artículo 17.3 LPH . Mejora eficiencia energética e hídrica

Este artículo, menciona por primera vez en la Ley la posibilidad de acuerdos que afecten específicamente a la eficiencia hídrica, en cuanto a la posibilidad de control del consumo de agua, así con reutilización de agua o cualquier otra posibilidad de eficiencia hídrica:

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado

Nos encontramos con otro acuerdo de mejora de eficiencia energética, con un contenido muy genérico, cualquier acción que mejore la eficiencia energética, incluyendo en esto, la mejora o implantación de los suministros, cuyo acuerdo estaba regulado en el art. 17.1 LPH

La verdadera diferenciación de estos acuerdos, con los del articulo 17.1 LPH, es que el art. 17.1 LPH es más restrictivo en cuanto al contenido del acuerdo, ya que solo trata del tema de sistemas de suministros, mientras que el 17.3 es genérico para cualquier mejora de eficiencia energética, incluyendo la hídrica.

En los acuerdos del artículo 17.1 cabe la posibilidad que lo aprobado no afectara a los que hubiesen votado en su contra, privando al disidente al uso obtenido de la mejora adoptada, mientras que el art. 17.3 no se pueden excluir a comuneros del uso de la actuación sobre energía renovable, aunque hubiere votado en su contra.

En el caso que lo acordado no pudiera excluir a quien votó en contra y obligue a todos los comuneros, el acuerdo deberá adoptarse por la vía del artículo 17.3 LPH

En el supuesto de este artículo, también se da la posibilidad que el acuerdo afecte a la comunidad o de forma privativa.

-Acuerdo que afecte de forma privativa. Refiere a aquellos acuerdos que no se puedan adoptar, por su contenido, por la vía del artículo 17.1 y tendrán el mismo quorum para su aprobación que es de 1/3 de comuneros que representen 1/3 de las cuotas, sin que se compute el voto del ausente. (art.17.8 LPH) .

-Acuerdo que afecte a toda la Comunidad. En este caso afecta a todos los propietarios, sin que se pueda excluir del uso de la mejora a ninguno, siendo el quórum necesario para la adopción del acuerdo 3/5 de propietarios que represente 3/5 de cuotas de participación, con voto presunto del ausente.

VII.- Acuerdos del Artículo 17.2 LPH. Eficiencia Energética o implantación de fuentes de energía renovables

Por último, más importante y con una perspectiva de generar controversia judicial, nos encontramos con el contenido reformado mediante el Real Decreto Ley 19/2021 de 5 de octubre, que pretende facilitar la adopción de los acuerdos que tengan que ver con la mejora eficiencia energética de los edificios, en un parque muy deteriorado y además poder hacer despegar el sector económico de la rehabilitación de viviendas y cumplir con los compromisos de mejora medioambiental.

El contenido del artículo modificado ya ha quedado reproducido al inicio de este estudio, siendo las características más importantes de esta nueva redacción,

A) El hecho que abarca los acuerdos de cualquier tipo sobre eficiencia energética e implantación de energías renovables, por lo que contempla, en cuanto a su contenido, todos los supuestos de las vías de los demás artículos sobre adopción de acuerdos de energías renovables o mejora energética.

B) Otra característica importante para la adopción de estos acuerdos es que requieren de un quorum fácil de conseguir, pese a que los acuerdo puedan tener una gran envergadura económica y afecten de gran forma a la apariencia exterior del edificio, incluso modificando la misma como pudiera ser la implantación de un recubrimiento SATE.

Según la exposición de motivos del RDL 19/2021 de 5 de octubre, en su punto V, se hace constar el establecimiento de “*un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras*” y con posterioridad en el texto se establece un quorum necesario para la aprobación de este acuerdo, consistente en una la mayoría de propietario que representen la mayoría de las cuotas, teniendo en cuenta el voto presunto de los ausentes

C) La imposibilidad que el propietario disidente no resulte obligado, si su cuota de la mejora supera tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. (art. 17.4)

Para poder darse la aprobación de estos acuerdos con una mayoría simple con voto ausente se deben de dar una serie de requisitos.

1.- Necesidad de un certificado que acredite la eficiencia energética o la implantación de energías renovables. Este certificado, es el definido en el artículo 2 b ó e del RDL 390/21 de 1 de junio, que deroga el RD 235/13 de 5 de abril.

Este certificado lo podrá realizar el técnico competente según establece el art. 2.u del RDL 390/21 de 1 de junio, en la práctica, por lo general, será un arquitecto, un aparejador o un ingeniero el que realice tal informe.

Es un informe que puede ser elaborado por el técnico de la empresa que realiza el proyecto de mejora energética o implantación de sistema de energía renovable, empresa que seguramente esté interesada en que se den todos los requisitos para la aprobación del presupuesto aportado con la mayoría más fácil para conseguir el acuerdo.

Tal y como se menciona en el artículo, puede la certificación ser de tres formas, o se certifica la mejora energética de un proyecto o se certifica la implantación de fuente de energía renovable o se certifican ambas.

2.- Solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por la comunidad de propietarios para la realización de las actuaciones. En este caso bastaría

con la solicitud de una ayuda, de una subvención, de una financiación, para que se cumpla este requisito.

No se requiere la concesión de esa ayuda o financiación, lo que sería complicado antes de aprobar el acuerdo, por cuanto difícilmente se va a otorgar una ayuda o una financiación a un acuerdo que todavía no se ha adoptado. Puede darse el caso que el acuerdo se apruebe y no se otorgue la financiación ni subvención o ayuda de tipo alguno.

Es factible que la subvención se apruebe, pero que no exista presupuesto para hacer entrega de la misma, como pasó hace unos años en la Comunidad de Madrid, en la que se aprobaron subvenciones a las Comunidades de Propietarios para la reforma de ascensores, y la partida presupuestaria no era suficiente para el pago de todas ellas.

3.- Limita la ley la cuantía para que pueda darse el quórum de mayoría simple, y lo hace de la manera siguiente:

“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”.

Con esta redacción del artículo es previsible la aparición de múltiples problemas ya para conocer el importe de la cantidad límite hay que descontar las ayudas públicas o subvenciones, que serán las ayudas solicitadas, pero aún no concedidas, por cuanto difícilmente se van a conceder las ayudas cuando todavía no existe el acuerdo.

Podrá darse el caso que las ayudas solicitadas sean de importe elevado, ello permita la aprobación con el quórum de mayoría simple y pasado el tiempo las subvenciones se concedan por una cuantía muy inferior a la que se solicitaron, y con esa cuantía de subvenciones concedidas, el quórum del acuerdo ya aprobado debería haber sido de 3/5.

Lo mismo ocurre con la financiación, que es un dato que establece la ley para determinar ese límite de nueve mensualidades, cuando se llega al acuerdo, la financiación todavía no ha podido ser concedida, por cuanto aún no ha sido aprobada por junta la realización de la obra.

VII. Conclusión.

La modificación del artículo 17.2 de la LHP introducida por RDL19/2021 de 5 de octubre, es un verdadero cajón de sastre en donde se puede incluir cualquier medida de mejora de eficiencia energética o implantación de fuentes de energía renovables, con una mayoría simple, con voto presunto del ausente,

Se pueden realizar obras, mejoras o instalaciones de gran envergadura económica en las que cuando se apruebe la realización de la obra o instalación, no se conozca con exactitud de si se van a cobrar subvenciones o si existe una financiación aprobada, siendo un acuerdo que afecta a todos los comuneros. El problema que se puede dar es que una vez aprobadas las obras, no exista subvención o esta sea de cuantía escasa y el coste de las misma pueda ser inviable para la economía de alguno de los propietarios, al ser muy superior a la nueve mensualidades ordinarias de gastos común anualmente, que en su momento se calcularon con la previsión de unas ayudas no conseguidas.

Es evidente que este artículo y los acuerdos adoptados en base al mismo, van a ser una fuente de problemas para comuneros, comunidades, administradores de fincas, y van a dar trabajo a los tribunales de justicia para la resolución de los mismos.