

Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia [BOE-A-2022-9838]

ASPECTOS CIVILES DE LA LEY 10/2022, 14 JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Tres son las razones que justifican la necesidad y la urgencia de las reformas operadas por la [Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia](#) [BOE n.º 142, de 15-VI-2022]:

- 1) Necesidad de adoptar medidas de aplicación inmediata que permitan revertir el grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular.
- 2) Necesidad de cumplir, por parte de España, los compromisos incluidos, entre otros, en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030.
- 3) Oportunidad de destinar a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Avanzando en la aplicación del principio de eficiencia energética primero (art. 5), dicha ley introduce medidas en el ámbito de la fiscalidad, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y fórmulas para facilitar la financiación de las actuaciones de rehabilitación, fundamentalmente.

En el ámbito del Derecho civil, destacan las modificaciones efectuadas en la [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal](#) [BOE n.º 176, de 23-VII-1960], con el fin de promover la realización de reformas y mejoras en los edificios por parte de las comunidades de propietarios, facilitando la toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética del edificio o a implantar fuentes de energía renovable de uso común, así como el acceso a la financiación bancaria para tal fin. Concretamente:

- A) Se añade un nuevo párrafo al art. 17.2, en virtud del cual se establece un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Así, al igual que venía sucediendo con la adopción de acuerdos por parte de la junta de propietarios en relación con 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 [sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 10.1.b)], aunque implicasen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige ahora el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la

mayoría de las cuotas de participación para los acuerdos relativos a «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 entes 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». La diferencia entre ambos supuestos reside en que, en el caso de las obras de accesibilidad, adoptado válidamente el acuerdo para su realización, «la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes». En el caso de las obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética a que acabamos de hacer referencia el acuerdo solo puede adoptarse por mayoría simple de propietarios y cuotas si su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supera la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el art. 17.4.

- B) Se precisa que el coste de las referidas obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en el art. 9.1e) de la propia Ley 49/1960 (art. 17.2 *in fine*). En concordancia con ello, se modifican también las obligaciones del propietario, a fin de incluir la aportación a los mencionados gastos. En este sentido, se modifica el primer párrafo del art. 9.1 f) de la Ley 49/1960, dejando claro que es obligación de los propietarios «Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el art. 10.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el art. 17.2 de esta ley». Dicho fondo de reserva —cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad— debe estar dotado con una cantidad de, al menos, el 10 por ciento de su último presupuesto ordinario. Nótese a este respecto que el [Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler \[BOE n.º 55, de 5-III-2019\]](#) elevó la cuantía destinada a este fondo de reserva del 5 % al 10 %, contemplando su disposición transitoria 2.ª la posibilidad de efectuar ese incremento a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encontrara en curso a la fecha de entrada en vigor del referido real decreto-ley. Con cargo a dicho fondo de reserva, como ya venía diciendo este precepto, «la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales».

- C) Se introducen modificaciones en el art. 21, que afectan al régimen del impago de los gastos comunes, las medidas preventivas de carácter convencional, la reclamación judicial de la deuda, la mediación y el arbitraje. A estos efectos:
- Se permite a la junta de propietarios acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación (ej. establecer intereses superiores al interés legal o privar temporalmente del uso de servicios o instalaciones), siempre y cuando no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Tales medidas no pueden tener carácter retroactivo y pueden incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y este no se haga efectivo.
 - Se afirma claramente que la comunidad podrá reclamar del obligado al pago de todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes (ya sean ordinarios o extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva), a través del proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. Podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, por su parte, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento cuando así lo acuerde la junta de propietarios.
 - Se establece que, si se reclama mediante el procedimiento monitorio, deberá acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente; en dicho certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Asimismo, deberá aportarse documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. En la petición inicial del procedimiento monitorio se pueden incluir: 1) las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda; y 2) todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.
 - Se mantiene la norma de acuerdo con la cual, en caso de oposición por parte del deudor a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. En todo caso, el tribunal acordará el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. Se faculta, no obstante, al deudor para enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal (anterior art. 24.5, hoy 21.4).

- Se mantiene también la norma relativa a la obligación del deudor de pagar los honorarios de abogado y procurador que intervengan en representación de la comunidad en el proceso de reclamación de las cantidades debidas a la comunidad con los límites fijados en el art. 394.3 LEC, puntualizando ahora que se incluyen «los de ejecución, en su caso» (anterior art. 24.6, hoy art. 24.5).
- Se contempla expresamente la posibilidad de acudir a mediación-conciliación o arbitraje para resolver los conflictos en torno a la reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier otra cuestión relacionada con la obligación de contribuir en los mismos.

Directamente conectadas con estas modificaciones se encuentran las ejecutadas en el [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](#) [BOE n.º 261, de 31-X-2015], con el fin de reforzar las facultades de las comunidades de propietarios con plena capacidad jurídica para las operaciones crediticias relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación o con la rehabilitación y mejora de los edificios [modificación del art. 9.5 a) y h)].

El impulso de las obras de rehabilitación viene de la mano de la creación, en el art. 4, de una línea de avales, por un plazo de 20 años, para la cobertura parcial, por cuenta del Estado, de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. Mediante esta línea de avales se ofrecerá cobertura para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años, en virtud de convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

La Ley 10/2022 entró en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, el 16 de junio de 2022.

Felisa-María CORVO LÓPEZ
 Profesora Contratada Doctor de Derecho civil
 Universidad de Salamanca
marcorvo@usal.es