



**PROBLEMÁTICA PRÁCTICA EN LA FINANCIACIÓN DE LA RENOVACIÓN O
REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÁNGEL SERRANO DE NICOLÁS

**NOTARIO DE BARCELONA
DOCTOR EN DERECHO
PROFESOR ASOCIADO DERECHO CIVIL
UNIVERSITAT POMPEU FABRA**

WORKING PAPER 1/2024



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



 UNIVERSITAT DE BARCELONA

Abstract: This study attempts to highlight, from an eminently practical point of view – thus discarding theoretical constructions that are unfeasible – the possible ways of obtaining financing with which the community of owners can undertake extraordinary repairs (expenses) and renovations or innovations (improvements). In essence, it is concluded that, given the cost and almost impossibility of a mortgage loan, due to the existence of other previous mortgages, it is necessary to resort to a personal loan, with or without a guarantee, with the problems caused by the liability arising from mortgage loans, and, in particular, to reinforce the reserve fund, which could be pledged, as well as its balance or future credits, such as those generated by advertising of façades or other receivables.

Title: Practical problems in financing the renovation or refurbishment of multi-unit buildings.

Keywords: mortgage loan, personal loan, guarantee, reserve fund, separate assets, assets assigned to a purpose, pledge of balance, pledge of future receivables.

Resumen: El presente estudio trata de poner de relieve, desde una visión eminentemente práctica –descartando, por tanto, las posibles construcciones teóricas inviables– las vías posibles para lograr la financiación con la que la comunidad de propietarios pueda acometer las reparaciones extraordinarias (gastos) y las rehabilitaciones o innovaciones (mejoras). Se concluye, en esencia, que, ante lo costoso y casi imposible, por ya existir otras hipotecas previas, del préstamo hipotecario, se tiene que acudir al préstamo personal, con o sin afianzamiento, con los problemas que da la pretendida responsabilidad hipotecaria, y, singularmente, a reforzar el fondo de reserva, que podría pignorarse, al igual que el saldo o créditos futuros, como los generados por publicidad de fachadas u otras cantidades pendientes de cobro.

Título: Problemática práctica en la financiación de la renovación o rehabilitación de los edificios en propiedad horizontal.

Palabras clave: préstamo hipotecario, crédito personal, afianzamiento, fondo de reserva, patrimonio separado, patrimonio afecto a un fin, pignoración de saldo, pignoración de créditos futuros.

Resum: El present estudi tracta de posar en relleu, des d'una visió eminentment pràctica –descartant, per tant, les possibles construccions teòriques inviables– les vies possibles per aconseguir el finançament amb el qual la comunitat de propietaris pugui escometre les reparacions extraordinàries (despeses) i les rehabilitacions o innovacions (millors). Es conclou, en essència, que, davant el cost i pràctica impossibilitat del préstec hipotecari, en existir altres hipoteques prèvies, s'ha d'acudir al préstec personal, amb o sense garantia, amb els problemes que dona la pretesa responsabilitat hipotecària, i, singularment, a reforçar el fons de reserva, que podria pignorar-se, igual que el saldo o crèdits futurs, com els generats per publicitat en façanes o altres quantitats pendents de cobrament.

Títol: Problemàtica pràctica en el finançament de la renovació o rehabilitació dels edificis en propietat horitzontal.

Paraules clau: préstec hipotecari, crèdit personal, finançament, fons de reserva, patrimoni separat, patrimoni afecte a un fi, pignoració de saldo, pignoració de crèdits futurs.

SUMARIO

1. PLANTEAMIENTO PRÁCTICO	3
2. PRINCIPAL PROBLEMÁTICA FINANCIERA DERIVADA DE LA PLURALIDAD DE PROPIETARIOS Y DE LA CUANTÍA	5
2.1. PROBLEMÁTICA DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA	5
2.2. PROBLEMÁTICA DE LA FINANCIACIÓN PERSONAL, CON O SIN PIGNORACIÓN O AFIANZAMIENTO DE TERCEROS	7
3. FONDO DE RESERVA Y SU AFECTACIÓN A LA RENOVACIÓN.....	9
4. CONCLUSIÓN.....	11

1. PLANTEAMIENTO PRÁCTICO

La finalidad de la presente aportación es intentar poner de relieve, a la vez que dar una posible solución a los principales problemas que se presentan en la vida cotidiana, cuando se trata de obtener financiación para las obras de renovación o rehabilitación de edificios en propiedad horizontal, sea con financiación exclusiva de los propietarios, y, en este supuesto, tanto mediante préstamos personales a los propios copropietarios, como, y más frecuente, a favor de la comunidad con el afianzamiento personal (y solidario) de los copropietarios; como, por otra parte, también cabe que haya garantía real sobre las diversas entidades en que está configurado el edificio o incluso pignorando algunos fondos que tenga la comunidad para otros fines; finalmente, puede haber también ayudas estatales o de otra índole (como publicidad en las fachadas).

La principal problemática, en la que me detendré, deriva de la pluralidad de propietarios, con su muy diversa situación económica, entre la que no suele faltar el no ser siempre boyante o incluso que el único activo embargable sea la propia vivienda familiar, pues los ingresos mensuales pueden incluso no serlo o en muy escasa cuantía, esta situación personal de los copropietarios dificulta las posibilidades de obtener financiación. A ello, suele unirse, por otra parte, la gran desproporción existente entre los importes que deben invertirse y el valor del inmueble sobre el que recaerá, a su vez, dividido en pisos (vivienda habitual, casi siempre) o local comercial, aunque muy singularmente los primeros sean los problemáticos, pues, en los segundos es lo propio el que se desarrolle alguna actividad económica.

Tampoco puede desconocerse que es la excepción absoluta la existencia de *elementos procomunales*¹, contemplados en el art. 4 *in fine* LPH (al referirse a los de

¹ Aunque fue discutido doctrinalmente (para la LPH, al efecto, MARCOS JIMÉNEZ, “Elementos comunes, procomunales y anejos: caracteres diferenciales y disposición de los mismos”, *RCDI*, nº 518, enero-febrero 1977, p. 138; RUBIO TORRANO, “Consideraciones en torno al departamento procomunal”, *RCDI*, nº 507, marzo-abril 1975, pp. 356-357, y, ya antes, SAPENA TOMÁS, “Naturaleza y disposición de pisos y locales *proindiviso* en propiedad horizontal”, *RCDI*, nº 482, enero-febrero 1971, p. 90); entiendo -y así lo traté en mi tesina -SERRANO DE NICOLÁS, *Los elementos comunes en la propiedad horizontal (Aspectos jurídicos reales)*, Barcelona, tesina defendida en Universidad de Barcelona, 1997, pp. II-136-140 - http://libros-revistas-derecho.vlex.es/source/elementos-comunes-propiedad-horizontal-5998_ que no son sino una

“servicio o utilidad común de todos los copropietarios), y que, al tiempo, se contemplaron para obtener ingresos con los que satisfacer los gastos comunitarios², pero, no obstante su bondad, lo cierto es que no existen (desde luego, en las nuevas construcciones), ni tampoco se contempla que así sea en desafectaciones ulteriores, tal que cuando se desafecta la portería (sea local destinado a la misma o la vivienda del portero); tampoco puede obviarse que su distinta configuración (o atribución de naturaleza jurídica), como elemento privativo o común, incide directamente en orden a su hipotecabilidad, no así en cuanto a su arrendamiento, como fuente de ingresos comunitarios.

Todo lo que se acaba de indicar ya condiciona la modalidad de financiación por la que pueda optarse, o sea, entre la de carácter real (hipoteca) o personal (préstamo personal, con o sin afianzamiento y con o sin pignoración de fondos o incluso créditos futuros), y, desde luego, la habitual exigencia de las Entidades de crédito de responsabilidad solidaria.

Lo que en sí no es problema es que, el edificio en propiedad horizontal, sea o no una persona jurídica, salvo que lo se pretenda es que el administrador de la misma pudiera hipotecar sin consentimiento de los propietarios, lo que es, sencillamente, inconcebible en nuestra actual realidad económica y concepción de la propiedad horizontal.

Desde esta perspectiva, y con la pretensión de ofrecer soluciones viables y no meras especulaciones teóricas tan logradas como inviables, se va a presentar un esbozo de dicha situación y de las posibilidades que brinda nuestra actual legislación positiva, pues no parece que vaya a darse ninguna modificación legislativa, y, por ello, la solución tendrá que venir desde la permisibilidad financiera, pues tampoco parece que el impago se frecuente, no en vano lo que se hipoteca o se podría ver afectado es la vivienda familiar habitual.

clase de los privativos (eso sí, en copropiedad de todos y en proporción a su cuota); por ello, el legislador catalán les llama, acertadamente, *elementos privativos de beneficio común*, cfr. art. 553-34 CCCat, me he referido, de conjunto, en mi artículo de Internet, SERRANO DE NICOLÁS, “Régimen Básico de la Propiedad Horizontal en el nuevo Código Civil Catalán”, 1 julio 2007 - <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4299-regimen-basico-de-la-propiedad-horizontal-en-el-nuevo-codigo-civil-catalan/> - ú. c. 8.1.2024; en concreto, en el epígrafe “**Inexistencia de categorías intermedias en el edificio en régimen de propiedad horizontal entre los elementos privativos y comunes en el nuevo CCC**”. Es de advertir que en el Derecho español está regulada la propiedad horizontal por la Ley de 21 de julio de 1960 (= LPH), modificada puntualmente en diversas ocasiones, siendo la reforma más relevante y amplia, ya que regula también los complejos inmobiliarios, la efectuada por Ley 8/1999, de 6 de abril (la examiné, en lo más relevante, en SERRANO DE NICOLÁS, “El nuevo régimen jurídico de la Propiedad Horizontal”, *La Llei de Catalunya*, 3 mayo 1999, pp. 1-7).

² Singularmente, se propuso, por MONET ANTÓN, *Problemas de técnica notarial en la adquisición de pisos y locales en edificio por construir*, separata de la conf. 8 junio 1963, Valencia, 1967, *passim*.

2. PRINCIPAL PROBLEMÁTICA FINANCIERA DERIVADA DE LA PLURALIDAD DE PROPIETARIOS Y DE LA CUANTÍA

Como se ha anunciado la financiación tropieza, esencialmente, con una pluralidad de propietarios, y, a la vez, con la de que los edificios que necesitan rehabilitación e incluso innovación tecnológica (aunque estos edificios puedan ser de más reciente construcción y mejor mantenimiento), suelen ser propiedad de personas con escasos ingresos mensuales, sea o no por ser pensionistas (y ello en elevado porcentaje de propietarios y cuotas para el quorum necesario), y, por ello, no pueden realizar aportaciones más allá de la cuota ordinaria, e incluso de ser factible tendrá que ser no ya a lo largo de meses, sino incluso de algún año tras otro, por lo que se deberá ir conservando en el fondo de reserva (a lo que me referiré *infra*). Llegados aquí y con esta problemática, pues cuando hay posibles económicos la discusión será de cómo o no hacer la reforma o innovación, la cuestión es plantearse a qué financiación acudir, personal o hipotecaria, y en ambos casos, por ser cláusula siempre presente, si puede ser la responsabilidad parciaria, o, necesariamente, solidaria.

2.1. PROBLEMÁTICA DE LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA

En la *financiación hipotecaria* deberá hipotecarse cada piso (o incluso local), art. 107.11 LH; aunque, el artículo 8, 4º LH permitiría -al margen de que no se dé nunca en la práctica- que lo fuese todo el edificio, incluso dividido horizontalmente, pero por no darse en la práctica, ni ser viable, caso de tenerse que ejecutar por incumplimiento, no procede detenerse en su consideración, y, por ello, hay que centrarse en la hipoteca sobre cada piso (o local), que presenta como principales cuestiones, que suelen darse habitualmente, las siguientes, así:

- a) *Desproporción del préstamo con el valor de cada piso o local*, esto hace que los gastos sean desproporcionados al importe solicitado (incluso aunque se trate de un único préstamo hipotecario con distribución de responsabilidad hipotecaria para cada piso o local); y ello, al margen de que la tasación hipotecaria (que será de múltiples entidades, tantas como pisos o locales se hipotequen) la tenga que satisfacer la Entidad de crédito³, e incluso que no exista ya hipoteca previa, lo que, de haberla, la haría a esta de segundo rango, con su problemática como se verá *infra*;
- b) *Responsabilidad solidaria de todos los copropietarios (frente a la posibilidad de que fuese parciaria)*, el préstamo hipotecario -para que pueda ser hipotéticamente viable- tendrá que ser único, aunque necesariamente con distribución de su responsabilidad hipotecaria entre cada uno de los pisos, *cfr.* arts. 119 a 121 LH y arts. 216 a 221 RH; no obstante, y así, lo principal es el préstamo (y lo accesorio la

³ Para la relevancia de la tasación hipotecaria me remito a ANDERSON, "La tasación de la finca a efectos de la hipoteca y de su ejecución", en ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Vivienda e hipoteca*, Madrid, Tecnos, 2018, pp. 185-240, singularmente, pp. 216-228.

hipoteca) y, además, es práctica unánime, en las Entidades de crédito, que todos los copropietarios respondan solidariamente (y no parciariamente, aunque no haya obstáculo para que así fuese, o sea, en proporción a su cuota o cantidad que se les financie), por lo que el incumplimiento de algunos afectaría a los demás, lo que retrae totalmente a que consientan esta modalidad los demás copropietarios, singularmente cuando lo que se hipoteca es la vivienda familiar habitual; y no cabe duda, aunque se haya podido teorizar otra cosa, que hipoteca y prenda, como ya he señalado en otro lugar⁴, son accesorios porque necesariamente nacen “para asegurar el cumplimiento de una obligación principal” (art. 1857.1º CC), de cualquier clase que sea (art. 1861 CC y art. 105 LH); son, además, *derechos de garantía* y, también y quizás más trascendente, *de realización de valor* (art. 1858 CC), y en este aspecto la titularidad con pluralidad de titulares o deudores, y el cómo esté configurada la relación jurídica entre ellos, sean deudores o acreedores, sería decisiva para la legitimación y forma de determinación de los deudores y acreedores hipotecarios, al efecto, art. 227 RH⁵; pero lo cierto es que es exigencia habitual y de casi imposible modificación el que la responsabilidad sea parciaria de cada copropietario y, a la vez, codeudor;

- c) *Dificultad en la ejecución hipotecaria, o práctica imposibilidad de realizarse en tiempo adecuado para poderlo considerar garantía de realización de valor*⁶, pues, por la desproporción entre valor del piso y de lo que responde (raramente será de un diez por ciento entre la deuda y el valor de la finca hipotecada), difícilmente se logrará, aunque se despache ejecución, el lanzamiento del piso, sobre todo si es la vivienda familiar y habitada por personas vulnerables⁷, que no es infrecuente;
- d) *Existencia de otra hipoteca previa (vigente o todavía sin cancelar registralmente)*, no es infrecuente, sino que es incluso lo habitual, sobre todo, si el edificio es de nueva construcción o adquisición reciente (tal que de menos de un cuarto de siglo), que ya esté hipotecado para financiar la adquisición, e incluso a veces,

⁴ SERRANO DE NICOLÁS, “Capítulo I. La organización de un bien tenido por diversas personas”, en NASARRE AZNAR (dir.), *Bienes en común*, Valencia Tirant lo Blanch, 2015, pp. 139-147,

⁵ Así, GARCÍA GARCÍA, *Legislación hipotecaria y del Registro Mercantil*, 32ª ed., Cizur Menor, Civitas-Thomson Reuters, 2011, p. 320 nota (478) al art. 227 RH, destaca que su amparo sería el art. 155.2º LH y que tiene aplicación en la hipoteca constituida a favor de una pluralidad de acreedores mancomunados sobre la misma finca, y, también, cuando se pacta la igualdad de rango, “a estos efectos”.

⁶ *Vid.*, para la amplia problemática surgida en la ejecución de la hipoteca al hilo de la crisis económico-financiera del 2008, SERRANO DE NICOLÁS, “Crisis hipotecaria: Una crónica de la muerte anunciada de la hipoteca inmobiliaria como derecho de realización de valor, en su actual configuración”, en VV. AA., *Estudios homenaje a José Luis Mezquita del Cacho*, Madrid-Barcelona-Buenos Aires-Sao Paulo, 2013, pp. 215-271.

⁷ Puede verse su problemática en DOMÍNGUEZ LUELMO, “Especialidad de la vivienda habitual como objeto de la hipoteca”, en ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Vivienda e hipoteca*, Madrid, Tecnos, 2018, pp. 241-334, con especial consideración al Código de Buenas Prácticas, pp. 249-256; y, pp. 295-296, para la suspensión del lanzamiento.

aunque ya satisfecha la deuda, que todavía conste la carga hipotecaria en el Registro de la Propiedad. Esta situación de previa existencia -en el Registro de la Propiedad- de otra hipoteca (o no cancelada registralmente la que ya está pagada) no impide, desde luego, que se vuelva a hipotecar, así lo admite el art. 107.3º LH; pero una cosa es la posibilidad teórica y otra lo que la práctica demuestra, incluso lo que la legislación especial -del mercado hipotecario- exige si se quiere sujetar a esta legislación especial del mercado hipotecario⁸, con las ventajas en tipos de interés que ello conlleva, pues la exigencia, de esta legislación, conforme a la que se dan la inmensa mayoría de los préstamos hipotecarios, es que se trate de primera hipoteca sobre la finca, lo que en un caso será imposible por ya estar hipotecada, y, desde luego, no poderse cancelar y, en otro, los gastos que conllevaría su cancelación notarial y registral.

Por todo lo expuesto, sin duda, no parece, la financiación hipotecaria la vía más factible en la práctica.

2.2. PROBLEMÁTICA DE LA FINANCIACIÓN PERSONAL, CON O SIN PIGNORACIÓN O AFIANZAMIENTO DE TERCEROS

En la financiación con garantía personal, sea préstamo o crédito (disponible conforme se ejecuten las obras, y conforme a ello se devengarán los intereses), sí es obvio que se evitan los dichos problemas hipotecarios, pero aquí subsiste el mismo problema -que también se da en el préstamo hipotecario- de la responsabilidad solidaria, y, además, agravado (al no haber garantía hipotecaria), pues cualquier copropietario se resistirá a responder del impago de cualesquiera de los otros, sobre todo, por no haber dicha otra garantía, y ello aunque sea hipotético el impago de algún otro copropietario; y, en

⁸ *Vid.*, al efecto, RD 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 [actualmente derogada por la disposición derogatoria única a) del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre de 2021], de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. (BOE de 2 de mayo) (Corrección de errores BOE de 31 de agosto de 2010), que literalmente dice: “Artículo 7. *Titularidad de los bienes.* = 1. Las hipotecas han de estar constituidas sobre bienes que pertenezcan *en pleno dominio y en su totalidad al hipotecante. Dicho pleno dominio no podrá hallarse sujeto a condiciones, prohibiciones de disponer, plazos, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase, salvo que unos y otras no afecten a la hipoteca, se pospongan a ella o se cancelen previamente a la emisión de títulos.* = No se considerarán carga, a estos efectos, las afectaciones por razón de impuestos devengados por el Estado, la Administración Autónoma o la Administración Local, ni las responsabilidades derivadas del artículo 99 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio. = 2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la finca hipotecada podrá pertenecer a distintas personas en participaciones indivisas, o con titularidad sobre los derechos integrantes del dominio, siempre que la hipoteca se haya constituido sobre la totalidad de las participaciones o derechos como una sola, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947. = 3. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal: = a) Si la hipoteca recae sobre el edificio en su conjunto deberá haberse constituido y estar inscrita en la forma que previene el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947. = b) Si la hipoteca recae sobre los pisos o locales, éstos deberán constar inscritos en folios separados” (párrafo destacado sin cursiva en el original).

menor medida, podrá existir también problemas para que se obtenga financiación, según de qué importes se trate, singularmente cuando se pretende la financiación sin existir *garantías pignoraticias o prendarias*, que sí podrían darse, tal que pignorando depósitos (de la propia comunidad de propietarios, aunque difícilmente los tendrá si necesita financiación), o el mismo fondo de reserva (o la parte destinada a las dichas obras), o incluso, y, eso sí, como créditos futuros, las cantidades todavía pendientes de cobro por la comunidad (tal que lo que se tenga que satisfacer por anuncios en las fachadas u otras ayudas o cantidades pendientes de percibir, incluso de los mismos copropietarios).

Junto a lo que precede pueden destacarse otras dos cuestiones, así:

- a) *El afianzamiento*, puede ser también algo habitual, aquí no de los mismos copropietarios (que ya responden con todo su patrimonio, art. 1911 CC, si se les concede a todos y cada uno de ellos, o, por no necesitar financiación todos, solo a los que la necesiten) sino de terceros, en este caso el problema es nuevamente el de la solidaridad; junto a ello conviene recordar *la posible condición de consumidores de los fiadores*, por serlo frente a una Entidad de crédito, ya que aquí *no se da el régimen de la accesoriedad (frente a la mercantilidad, que lo principal sí arrastra a lo accesorio), sino que cada fiador lo será, o no, frente a la Entidad de crédito*, aunque lo sea o no el deudor, y, por otra parte, tampoco conviene olvidar que *la fianza, incluso solidaria y con renuncia a los beneficios de excusión, división y orden, es, siempre, no solo accesorio -como garantía que es- sino también subsidiario*⁹, con la consiguiente relevancia a la hora de reclamar la deuda o si el caso fuese de que se caiga en situación concursal.
- b) *La propia comunidad de propietarios como deudora del préstamo o crédito personal*, nada impide que se conceda a la misma comunidad de propietarios, que sería la primera deudora, aunque no tenga personalidad jurídica, de la misma forma, que como se verá, es la “titular” del fondo de reserva (en la forma que se indica *infra*); desde luego, no es fácil que así sea, y justo, no lo es en la práctica, por carecer de personalidad jurídica, y, sobre todo, por no tener fondos propios, salvo lo que sea el fondo de reserva. En este supuesto de que se conceda el

⁹ Estas dos notas de accesoriedad y subsidiariedad de la fianza las destacan, como elementos estructurales, las SSTS 2944/2014, de 8 julio 2014 y STS 103/2019, de 19 febrero 2019, y me he referido a ellas, y, singularmente, a cómo debe entenderse la remisión del art. 1822,2 CC, en SERRANO DE NICOLÁS, “Capítulo XXIII. Afianzamiento de préstamos hipotecarios: subsidiariedad, carácter abusivo de la fianza y sobregarantías”, en IZQUIERDO BLANCO y ADÁN DOMÉNECH (dirs.), *Todo ejecución hipotecaria. Oposición a la ejecución hipotecaria*, Barcelona, Bosch-Wolters Kluwer, 2018, pp. 819-846; y, desde otra perspectiva, SERRANO DE NICOLÁS, “Afianzamiento: La transparencia como necesaria coincidencia entre jurisprudencia y práctica”, *vLex-Revista jurídica sobre consumidores*, núm. especial, marzo, 2021, pp. 108-125 <https://vlex.es/vid/afianzamiento-transparencia-necesaria-coincidencia-864257839> Son también relevantes, en orden al afianzamiento, la STS 1711/2023, de 11 diciembre 2023, y el estudio de MARÍN LÓPEZ, M. “Cláusulas abusivas en el contrato de fianza. Las SSTS 684/2022, de 19 de octubre, y 685/2022, de 21 de octubre”, *Revista CESCO*, 24 octubre 2022 - http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Clausulas_abusivas_en_el_contrato_de_fianza.pdf

préstamo o crédito directamente a la comunidad de propietarios, y por carecer de personalidad jurídica, al margen de que respondan, *preferentemente*, sus propios bienes (o fondos) o de los que sea acreedora, *subsidiariamente sí responderán los copropietarios*, pero aquí, a diferencia del afianzamiento solidario, únicamente responderá cada copropietario (y, necesaria y legalmente, todos) por razón de su cuota, *cfr.* art. 553-4.1 CCCat.

La solución, para más fácil financiación, sería la responsabilidad parciaria de cada copropietario (por razón de su deuda, que no ineludiblemente tiene que ir unida a su cuota, sino a lo que solicita como préstamo o crédito), e incluso, en su caso, que cada uno pueda tener o no fiador, según su solvencia.

3. FONDO DE RESERVA Y SU AFECTACIÓN A LA RENOVACIÓN

Nacido el fondo de reserva, art. 553-6 CCCat¹⁰ y art. 9.f) LPH¹¹, con la finalidad de tener un remanente, con el que poder hacer frente a las diversas contingencias, que -con carácter eventualmente, extraordinario- pueden darse en la comunidad horizontal, aparece, sin duda, como la vía más adecuada para tener los fondos suficientes para las posibles rehabilitaciones o innovaciones.

El primer problema que se puede plantear es el de *su titularidad y responsabilidad, con la consiguiente afectación*, para ello debe acudir a los propios textos positivos, así el art. 553-6.2 CCCat señala que la titularidad, cabe entender que por carecer de personalidad jurídica, es *“de todos los propietarios”* (con mayor precisión, sin embargo, indica el art. 9.f) LPH que la *“titularidad corresponde a todos los efectos a la*

¹⁰ En su texto literal dice: *“Artículo 553-6. Fondos de reserva. = 1. En el presupuesto de la comunidad debe figurar una cantidad no inferior al 5 % de los gastos comunes destinada a la constitución de un fondo de reserva. = 2. La titularidad del fondo de reserva es de todos los propietarios y el fondo queda afectado a la comunidad sin que ningún propietario tenga derecho a reclamar su devolución en el momento de la enajenación del elemento privativo. = 3. El fondo de reserva debe figurar en contabilidad separada y debe depositarse en una cuenta bancaria especial a nombre de la comunidad. Los administradores solo pueden disponer de él, con la autorización de la presidencia, para atender gastos de la comunidad imprevistos de carácter urgente o, con la autorización de la junta de propietarios, para hacer frente a las obras extraordinarias de conservación, reparación, rehabilitación, instalación de nuevos servicios comunes y seguridad, así como para las que sean exigibles de acuerdo con las normativas especiales. = 4. Los remanentes del fondo de reserva de cada año se acumulan en el fondo del año siguiente” (sin cursiva en el original).*

¹¹ Literalmente dice: *“f) 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 artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley. = El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario. = Con cargo al fondo de reserva 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” (sin cursiva en el original).*

comunidad”), pero, posteriormente, matiza el propio art. 553-6.2 CCCat, que “debe depositarse en una cuenta bancaria especial a nombre de la comunidad”, o sea, la titular -al menos bancaria- es la comunidad de copropietarios (y no cada uno de los copropietarios), al margen de que carezca de personalidad jurídica, lo que en sí no impide configurarse como *un patrimonio autónomo* (con sus propios órganos, o sea, y como se contempla expresamente, el administrador y, en lo menester, el presidente y la junta, que no cada uno de los copropietarios), a la vez que, aunque los titulares sean todos los propietarios, se trata de *un patrimonio separado del personal de cada copropietario*, pues no responde de sus deudas personales, ni puede reclamarlo al enajenar su entidad; por otra parte, además, el propio art. 553-6.2 CCCat le establece una especial afectación, o sea como si de *un patrimonio destinado a un fin* se tratase, pues, en efecto, aunque los titulares son los copropietarios, el mismo queda afecto a la comunidad y a unas finalidades concretas; en consecuencia, en el CCCat este fondo de reserva queda *individualizado a través de la cuenta bancaria y su contabilidad especial, por su responsabilidad es patrimonio separado*, y, desde luego, *por su afectación (patrimonio destinado a un fin)*, por establecerlo expresamente la ley a favor de la comunidad y para unos *gastos (o mejoras, no es ahora el caso de entrar en su distinción y consecuencias)*, muy concretos¹².

Esta específica configuración como *patrimonio separado afecto a un fin*, y la necesaria existencia de una cuenta especial, que nada impide que sean varias, según el destino que se le quiera dar a los fondos (para mayor especificación), permite también su más fácil pignoración en garantía de un posible préstamo o crédito con el que financiar las obras o reformas¹³.

Se trataría, pues, de diferenciar -a través de cuentas corrientes bancarias diferenciadas- las cantidades procedentes de cuotas ordinarias y de las extraordinarias -con también posibles cuentas distintas- destinadas a las rehabilitaciones o innovaciones, dado que lo que no cabe es crear distintos fondos de reserva (pero sí distintas cuentas bancarias), pues caso de deudas de la comunidad podrían embargarse cualesquiera; pero, sí podría lograrse y sería factible en la práctica, el que los ingresos y, consiguientes, distintos fondos por razón de las distintas cuotas, el que se ingresen en distintas cuentas bancarias, o incluso entidades de crédito, para así poder diferenciar

¹² Entre las varias obras, destinadas al estudio del patrimonio y sus clases e incluso los gastos y mejoras, puede acudir por su novedad, a LINACERO DE LA FUENTE, *Derecho civil I*, 3ª ed., Valencia, Tirant lo blanch, 2023, pp. 251-279.

¹³ Para *la pignoración de saldos en cuentas*, entre otros, y con estudio de las SSTS de 27 diciembre 1985 y 19 septiembre 1987, SÁNCHEZ GUILARTE, “Pignoración de saldos en depósitos bancarios e inmovilización de saldos de anotaciones en cuenta”, en ALONSO UREBA-BONARDELL LENZANO-GARCÍA VILLAVERDE (coords.), *Nuevas entidades, figuras contractuales y garantías en el mercado financiero*, Madrid, Civitas, 1990, pp. 647-674; y. para *la prenda de los derechos de crédito*, GIL RODRÍGUEZ, “La prenda de los derechos de crédito”, en NIETO CAROL-MUÑOZ CERVERA (coords.), *Tratado de garantías en la contratación mercantil*, t. II Garantías reales, vol. 1, Garantías mobiliarias, Madrid, Civitas, 1996, pp. 333-375.

claramente los importes y sus finalidades, e incluso poderlos pignorar unos sí y otros no en garantía de un crédito o préstamo de superior importe.

4. CONCLUSIÓN

Es necesario distinguir entre lo que teóricamente es posible y lo que en la práctica es viable, por razón de los gastos y la posibilidad de articularlo, por tanto, aunque podría acudir a un préstamo hipotecario, lo cierto es que en la práctica resulta casi inviable; por ello debe acudir a la financiación personal, siendo lo más adecuado un crédito personal (con o sin garantías personales o reales, tipo pignoración de fondos, incluso futuros) del que se vaya disponiendo conforme se realizan los pagos por la ejecución de la obra, que junto a garantizar el destino de los fondos a la Entidad financiera, también garantiza a los deudores el menor pago de intereses, pues solo se pagará de las cantidades dispuestas.

Finalmente, debe considerarse que el fondo de reserva es un auténtico patrimonio separado (del personal de los copropietarios) afecto a un fin concreto, y, por ello, con su propio régimen, en lo que es la administración y disposición y, también, la responsabilidad.



Este obra está bajo una
[licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)