



**GARANTIAS QUE SE PUEDEN CONSTITUIR REGISTRALMENTE
PARA ASEGURAR LA FINANCIÓN DE OBRAS DE RENOVACIÓN DE
EFICIENCIA ENERGÉTICA**

PALOMA TORRES AMATE

REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD

WORKING PAPER 3/2024



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



 UNIVERSITAT DE BARCELONA

Abstract: From the point of view of the role that the Land Registry can play toward the renovation wave of buildings, his paper discusses the need to promote legislative reforms in order to guarantee the creditor's position when financing the renovation of multi-unit buildings. Existing legislation provides for mortgages and other encumbrances on each unit, but the energy renovation of buildings requires adaptations to overcome difficulties arising, inter alia, from the informality of agreements reached by communities of owners, the principles governing land registration and the regulation of preferences among registered creditors.

Title: Land Registry securities to finance energy-renovation works.

Key words: Energy renovation of buildings, Land Registry, multi-unit buildings, mortgage, encumbrance over land, land registration principles, creditor's preference

Resumen: Partiendo de la perspectiva del papel que puede jugar el Registro de la Propiedad en la renovación energética de los edificios, este trabajo plantea la necesidad de promover reformas legislativas que aseguren la posición del acreedor que financia la renovación de edificios organizados en régimen de propiedad horizontal. La legislación en vigor contempla la hipoteca, la anotación preventiva de créditos refaccionarios y afecciones reales, pero se requieren adaptaciones que permitan superar las dificultades que surgen, entre otros, de la falta de documentación pública de los acuerdos de la comunidad, de los principios registrales o de la regulación de la prelación de créditos.

Título: Garantías que se pueden constituir registralmente para asegurar la financiación de obras de renovación de eficiencia energética.

Palabras clave: Renovación energética de los edificios, Registro de la Propiedad, propiedad horizontal, hipoteca, afección real, anotación preventiva de crédito refaccionario, principios registrales, prelación de créditos.

Resum: Partint de la perspectiva del paper que pot jugar el Registre de la Propietat en la renovació energètica dels edificis, aquest treball planteja la necessitat de promoure reformes legislatives que assegurin la posició del creditor que finança la renovació d'edificis organitzats en règim de propietat horitzontal. La legislació en vigor contempla la hipoteca, l'anotació preventiva de crèdits refaccionaris i afeccions reals, però es requereixen adaptacions que permetin superar les dificultats que sorgeixen, entre altres, de la manca de documentació pública dels acords de la comunitat, dels principis registrals o de la regulació de la prelació de crèdits.

Títol: Garanties que es poden constituir registralment per tal d'assegurar el finançament d'obres de renovació d'eficiència energètica.

Paraules clau: Renovació energètica dels edificis, Registre de la Propietat, propietat horitzontal, hipoteca, afecció real, anotació preventiva de crèdits refaccionari, principis registrales, prelació de crèdits.

Sumario

1.	INTRODUCCIÓN. DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA A LOS OBJETIVOS DE NEUTRALIDAD DE LA UE	3
2.	GARANTÍAS CON CONSTANCIA REGISTRAL PARA LA RENOVACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.....	4
2.1.	LA HIPOTECA, SU PROBLEMÁTICA Y POSIBLES SOLUCIONES	4
2.2.	LA AFECCIÓN REAL DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS	6
2.2.1.	LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO.....	6
2.2.2.	LA AFECCIÓN REAL EN GARANTÍA DEL DESTINO SUBVENCIONADO	6
3.	CONCLUSIÓN	7

1. INTRODUCCIÓN. DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA A LOS OBJETIVOS DE NEUTRALIDAD DE LA UE

Centraré la exposición en las distintas garantías que se pueden constituir registralmente en obras de renovación de eficiencia energética. Pero antes de entrar en materia, creo que es relevante hacer una breve referencia a la trascendencia actual que tiene la eficiencia energética en el Registro, para ver de dónde partimos.

En primer lugar, conviene señalar que desde el año 2007 (con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, que transpuso una directiva de 16 de diciembre de 2002), se estableció que los propietarios tenían la obligación de poner a disposición de los futuros compradores o arrendatarios un certificado de eficiencia energética (CEE) que incluyese información objetiva sobre dicha eficiencia y valores de referencia, con el fin de que los futuros adquirentes pudiesen evaluar la eficiencia y compararla con otros edificios de la misma zona, favoreciendo así la promoción de edificios de alta eficiencia energética. Por tanto, desde 2007, este certificado de eficiencia se protocoliza en las escrituras de compraventa y la calificación energética se refleja en el Registro, vía *nota marginal*, que es una nota de publicidad noticia, para que los terceros conozcan cual es esta calificación energética. Eso sí, en el Registro se refleja dicha calificación sea cual sea, sin que se exija por ahora ningún estándar mínimo de eficiencia. Lo que sí hay que destacar es que, la falta de entrega del certificado de eficiencia energética no impide que se autorice la escritura de compraventa ni que se inscriba en el Registro. Y ello porque no hay ningún precepto (en el RD 390/2021, de 1 de junio) que prohíba al adquirente exonerar al transmitente de la obligación de entregarle este certificado de eficiencia energética (así lo ha declarado reiteradamente La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Resoluciones de 20 de marzo y 16 de septiembre de 2019).

Sin embargo, cosa distinta ocurre con las escrituras de declaración de obra nueva terminada, salvo las antiguas, en las que el art. 28 TRLSRU sí que exige, como requisito para inscripción, la entrega del CEE (Resoluciones de 2 de abril de 2013 y 19 abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

En todo caso, con independencia de la operación ante la que nos encontremos, siempre que conste acreditada la calificación energética con el correspondiente certificado de eficiencia, se hace constar mediante nota marginal (art. 9a LH).

Hechas estas pinceladas acerca de la trascendencia actual que tiene la eficiencia energética en el Registro, ya sí que paso a centrarme en la cuestión planteada. La Comisión Europea publicó en 2019 el Pacto Verde Europeo (COM/2019/640) que prevé como actuación clave la «renovación energética» en el sector de la construcción. De ahí la importancia que tiene examinar el tema de cómo garantizar la financiación concedida para este tipo de obras.

2. GARANTÍAS CON CONSTANCIA REGISTRAL PARA LA RENOVACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

2.1. LA HIPOTECA, SU PROBLEMÁTICA Y POSIBLES SOLUCIONES

En primer lugar, empezando con la garantía por excelencia en el Registro, estaría la hipoteca de los pisos y locales, la cual tiene una serie de inconvenientes en edificios en régimen de propiedad horizontal.

El primero de ellos deriva del hecho de que estos edificios están integrados por una pluralidad de pisos y locales, que son fincas registrales independientes, con distintos propietarios, con las dificultades que ello conlleva, ya que estos propietarios tienen que consentir para que su finca quede gravada con hipoteca, por exigencias del *principio registral de tracto sucesivo*. Y como todos podemos imaginar, no es fácil que todos los propietarios de un edificio estén de acuerdo en que sus fincas queden hipotecadas.

En la actualidad, la prestación del consentimiento por parte de los propietarios a la hipoteca se realiza en escritura. Pues bien, tratándose de edificios, para evitar que todos los propietarios de un edificio tengan que acudir personalmente a la notaría, podría admitirse (con la correspondiente reforma) que la prestación del consentimiento se realizase en la correspondiente reunión de junta de propietarios, donde ya se aprobase la obra de renovación energética, su financiación y la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los distintos pisos/locales con arreglo a su cuota de participación. Sin embargo, estos acuerdos de junta de propietarios presentan una serie de problemas:

- a) El primero de ellos sería el relativo a la forma, ya que en la actualidad estos acuerdos se reflejan en un acta, que no deja de ser un documento privado, redactada por el secretario de la comunidad. Y si tenemos en cuenta que en estas reuniones de la Junta lo que se va a acordar es la hipoteca de los distintos pisos o locales, sí que sería conveniente modificar la legislación civil incrementando las garantías en las reuniones de junta de propietarios donde se adopten acuerdos de este tipo. Entiendo que una buena manera sería la intervención notarial en estas reuniones de junta de propietarios, y que fuese el propio Notario el que controlase correctamente la asistencia de los propietarios, el ejercicio correcto del derecho a voto, la adopción de los acuerdos con las mayorías suficientes etc., y que este acuerdo quedase reflejado en acta notarial, que ya sí que es un documento público. Además, este punto se facilitaría mucho tras la reciente reforma operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones notariales y registrales. Esta ley permite que los Notarios puedan autorizar mediante videoconferencia instrumentos públicos, como son las actas de juntas generales de sociedades. Por lo que no habría inconveniente para que se termine permitiendo que los notarios autoricen mediante videoconferencia las actas de junta de propietarios donde se acuerde la hipoteca de los pisos en garantía de la obra de renovación energética.

- b) Un segundo problema que tendrían estos acuerdos de la junta de propietarios, (además del de la forma que acabamos de exponer, que podría solucionarse con la intervención notarial), estaría relacionado con las mayorías necesarias para adoptar los acuerdos de renovación de eficiencia energética si lo que se quiere es inscribir la hipoteca de los pisos o locales. En la actualidad tanto la LPH como el Libro V Cc de Cataluña (art 553.25), exigen tan solo mayoría simple para adoptar este tipo de acuerdos y esta mayoría simple es totalmente incompatible con el principio registral de tracto sucesivo, que como ya hemos visto exige que los propietarios consientan que sus fincas queden hipotecadas. Por ello, con arreglo a este principio de tracto sucesivo, sería necesario modificar la legislación civil exigiendo unanimidad o, al menos, una mayoría más cualificada que la simple si se trata de hipotecar los pisos o locales. Una solución podría ser que, si algún propietario se niega a prestar el consentimiento, se podría suplir el mismo por la autoridad judicial (que fuese el juez el que evaluase todas las circunstancias concurrentes en el caso) o incluso acudir a un procedimiento de resolución de conflictos como el de la mediación registral (art. 103bis LH) en la que el registrador, asesorando a los propietarios, les ayudaría para que alcanzasen un acuerdo.

Pues bien, hasta ahora hemos visto como posible propuesta de reforma legislativa el que la prestación del consentimiento por parte de los propietarios a la hipoteca se realice:

- a) en reunión de junta de propietarios,
- b) con intervención notarial,
- c) incrementando las mayorías necesarias para adoptar estos acuerdos.

Sin embargo, aun salvando estos puntos, lo cierto es que, con la regulación actual, la hipoteca de los pisos o locales sigue teniendo inconvenientes para los acreedores: uno de ellos deriva del *principio registral de prioridad* con arreglo al cual, si una finca está gravada con una carga inscrita en el Registro, la misma tiene preferencia sobre la finca frente a las cargas que se inscriban con posterioridad. El problema que muchos de los pisos y locales están como regla general hipotecados (en garantía de los préstamos concedidos para adquirirlos). Es por eso que los bancos no suelen conceder préstamos hipotecarios, si ya hay una hipoteca u otra carga inscrita con anterioridad, por la preferencia que tiene esta hipoteca previa. Este punto solo podría solventarse si se modificase a nivel estatal la normativa de prelación de créditos, dando preferencia a estos créditos hipotecarios en garantía de obras de eficiencia hasta una determinada cuantía.

Otro inconveniente para los acreedores sería que, si se ha distribuido la responsabilidad hipotecaria entre los distintos pisos o locales, que es lo normal, surgen tantas hipotecas como fincas hipotecadas y en caso de impago, el acreedor tiene que iniciar ejecuciones separadas para cada piso o local cuyo propietario impague, conforme al principio de ejecución separada, y esto, sin duda alguna, va a resultar muy costoso y poco práctico para los acreedores. Por lo que este aspecto también tendría que modificarse, regulando un procedimiento de ejecución hipotecaria más ágil y simplificado para este tipo de hipotecas.

Por tanto, vemos que para fomentar hipotecar los pisos y locales en garantía de obras de renovación de eficiencia en edificios, resulta imprescindible que nos apartemos del modelo

clásico de hipoteca, tal y como está previsto en la normativa vigente y que se regule un nuevo tipo de hipoteca en garantía de obras de renovación energética que solucione los problemas antes mencionados.

2.2. LA AFECCIÓN REAL DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

Además de la hipoteca, una segunda garantía que se podría reflejar en el Registro si se regulase su funcionamiento y su reflejo registral es la afección real de los pisos al pago de gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, que está prevista en el artículo 553-5 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña como en la LPH (en esta última hasta un máximo de 4 anualidades). Pues bien, dentro de estos gastos comunes extraordinarios podríamos incluir los gastos correspondientes a obras de renovación de eficiencia energética.

En cuanto al posible reflejo registral de esta afección real en los distintos pisos o locales, se podría hacer mediante nota marginal como ocurre con las afecciones urbanísticas, y lo cierto es que este sería un asiento bastante más sencillo que la inscripción de hipoteca. Para practicar esta nota marginal, sería necesario acuerdo de la junta de propietarios (aprobando la obra y su financiación), al que le serían aplicable las mismas consideraciones que antes hemos expuestos en cuanto a la intervención notarial en estas reuniones. Y además sería necesario que en la correspondiente reforma se determinase qué rango tiene esta afección real frente a cargas anteriores, para solucionar el problema derivado del principio de prioridad que antes hemos expuesto.

2.2.1. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO

Una tercera garantía en el ámbito registral, que es muy desconocida y de muy poco uso en la práctica, ya que los acreedores prefieren acudir a la hipoteca, sería la anotación preventiva de crédito refaccionario. Esta anotación se constituye en favor del que realiza la obra, para garantizar el préstamo o crédito que se contrae para construir o reformar un bien inmueble. Conviene tener en cuenta que también tienen la consideración de créditos refaccionarios las subvenciones públicas que se conceden para reformar o rehabilitar de edificios. Por tanto, vemos como esta anotación está pensada para este ámbito del que estamos tratando, de garantizar la financiación de obras de renovación de eficiencia en edificios.

Como punto a favor de esta anotación destacaría que, la misma se practica presentando en el Registro el contrato de crédito refaccionario con una solicitud pidiendo la anotación, lo que facilita mucho su práctica, si lo comparamos con la hipoteca.

Sin embargo, hay que señalar que esta anotación produce, respecto del crédito refaccionario, los efectos propios de la hipoteca, y por tanto seguiría teniendo el problema derivado del principio de prioridad que antes hemos visto.

2.2.2. LA AFECCIÓN REAL EN GARANTÍA DEL DESTINO SUBVENCIONADO

Por último, es preciso hacer referencia a la afección prevista en el art. 31 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que prevé que, si se ha concedido una subvención pública para adquirir, construir, rehabilitar o mejorar bienes se fijará un período durante el cual

se debe destinar la finca al fin concreto para el que se le ha concedido la subvención, y esta obligación de destino, así como el importe de la subvención, quedaría reflejada en el registro de la propiedad.

Si se incumple esta obligación de destino, el beneficiario de la subvención tendría que reintegrar el importe de la misma, y la finca quedaría afecta al pago de este reintegro, para lo cual se practica la correspondiente nota marginal de afección.

3. CONCLUSIÓN

A modo de conclusión, conviene volver a destacar que, para fomentar las garantías que se puedan constituir registralmente en edificios, resulta necesario que se reforme la legislación civil y registral para que estas garantías tengan operatividad y se puedan constituir de una manera útil y práctica. Sin olvidar que estas reformas tienen que ir acompañadas de políticas públicas para evitar la discriminación, de modo que, en terminología europea, no se deje a nadie atrás.



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