



**FINANCIACIÓN BANCARIA, COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS Y SOSTENIBILIDAD.
REFLEXIONES DESDE LA PERSPECTIVA BANCARIA**

XAVIER INIESTA TORRES

RESPONSABLE DE LA ASESORÍA JURÍDICA DEL
NEGOCIO HIPOTECARIO RETAIL EN CAIXABANK

WORKING PAPER 8/2023



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



 UNIVERSITAT DE BARCELONA

Abstract: Considering the neutrality goals set by the EU and given the difficulties of energy renovation of the Spanish housing stock, the paper considers ways of financing sustainable projects, paying particular attention to the problems that arise in condominiums, and the need for financial institutions' asset portfolios to become truly sustainable.

Title: Banking financing, condominiums and sustainability. Views from a banking perspective.

Keywords: Banking financing, condominiums, sustainability, energy-efficient renovation work, building stock, next generation funds

Resumen: A la luz de los objetivos de neutralidad establecidos por la UE y vistas las dificultades que presenta la renovación energética del parque inmobiliario español, el trabajo plantea vías de financiación de proyectos sostenibles, prestando particular atención a los problemas que surgen en las comunidades de propietarios, y a la necesidad de que la cartera de activos de las entidades financieras devenga realmente sostenible.

Título: Financiación bancaria, comunidad de propietarios y sostenibilidad. Reflexiones desde la perspectiva bancaria.

Palabras clave: financiación bancaria, comunidad de propietarios, sostenibilidad, renovación energética, parque inmobiliario, fondos next generation

Resum: Atesos els objectius de neutralitat establerts per la UE i tenint en compte les dificultats que presenta la renovació energètica del parc immobiliari espanyol, el treball planteja vies de finançament de projectes sostenibles, prestant particular atenció als problemes que sorgeixen en les comunitats de propietaris, i a la necessitat que la cartera d'actius de les entitats financeres esdevingui realment sostenible.

Títol: Fiançament bancari, comunitat de propietaris i sostenibilitat. Reflexions des de la perspectiva bancària.

Paraules clau: finançament bancari, comunitat de propietaris, sostenibilitat, renovació energètica, parc immobiliari, fons next generation

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ¿CUÁL ES EL PAPEL DE LA BANCA RESPECTO A LA SOSTENIBILIDAD?	3
3. ¿ES VIABLE FINANCIAR A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?	4
4. ¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CONTINGENCIAS JURÍDICAS QUE PUEDEN PRESENTARSE EN LA FINANCIACIÓN BANCARIA A LAS CCPP?	5
5. ¿ESTARÁ SUJETO EL PRÉSTAMO QUE FINANCIA LA EJECUCIÓN O INSTALACIÓN DE UNA REFORMA SOSTENIBLE A LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO (LCCI)?	6
6. ¿HAY OTRAS VÍAS DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLES?	6

1. INTRODUCCIÓN

A partir de la promulgación del Reglamento (UE) 2021/1119 de 30 de junio de 2021, la UE proyecta fijar un umbral mínimo de eficiencia energética de los edificios (con base en una escala europea armonizada de la letra A a la G) que el parque de edificios en España difícilmente podrá cumplir, lo que obligará a los propietarios de edificios divididos en régimen de propiedad horizontal a afrontar importantes inversiones con este propósito.

A la par, el Decreto 853/2021 publicado el 6 de octubre, pone a disposición de las comunidades autónomas el aprovechamiento de los Fondos *Next Generation* en materia de rehabilitación energética, en paralelo a la aprobación de los avales ICO y BEI para favorecer la financiación a las comunidades de propietarios (en adelante, CCPP).

En este contexto, a continuación, se plantean algunas vías de financiación de proyectos sostenibles y los principales retos que el sector bancario debe afrontar para asegurar su buen fin, y contribuir con ello a que el parque inmobiliario en España y la cartera de activos de las entidades financieras, sean realmente más sostenibles.

2. ¿CUÁL ES EL PAPEL DE LA BANCA RESPECTO A LA SOSTENIBILIDAD?

El sector bancario puede desarrollar un importante rol para facilitar la transición energética a través de acompañar a sus clientes y proveer los flujos de capital hacia nuevos sectores de la economía sostenibles para frenar el cambio climático, dentro de su función de intermediario social en el control de las inversiones que financia, como pilar fundamental para que, de forma global, evolucionemos realmente hacia la sostenibilidad de nuestros edificios.

La Banca ha incorporado la sostenibilidad en su ideario y planes estratégicos. Una muestra inequívoca de este compromiso es la creación de la *Net zero banking Alliance*, promovida por la ONU en abril de 2021 con 129 entidades financieras, con la aspiración de modificar para el 2050 el objeto de sus préstamos e inversiones hacia operaciones

sostenibles, para así conseguir emisiones netas de gases de efecto invernadero cero en sus carteras.

Con estos mimbres, nos encontramos ante una oportunidad única para desarrollar un ecosistema que permita el impulso de proyectos de rehabilitación de edificios y viviendas que impacten positivamente en la sostenibilidad.

3. ¿ES VIABLE FINANCIAR A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?

Es una realidad que, durante los últimos años, el sector bancario ha colaborado de manera puntual con el colectivo de CCPP. Sin embargo, la banca actualmente es consciente del rol que puede desempeñar para facilitar la transición energética de sus clientes en particular, y la sociedad en general.

Asimismo, hay algunos estímulos normativos que pueden permitir traccionar este tipo de financiaciones. Principalmente:

A) La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, que:

1. Permite mayorías simples de propietarios que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación para la aprobación de mejoras energéticas.
2. Regula de forma más detallada el proceso monitorio especial para reclamación de deudas por parte de las CCPP.
3. Amplía el destino del fondo de reserva de las CCPP a la realización de las obras que contribuyan a la mejora de eficiencia energética acreditables a través del certificado de eficiencia energética.
4. Permite que el coste de la obra o financiación, dado que es un gasto general, sea satisfecho por todos los propietarios, incluso por aquellos que disientan del acuerdo.

B) La modificación de la Ley del Suelo, que refuerza la capacidad jurídica a las CCPP para toda operación, incluidas las crediticias, relacionadas con el deber de conservación rehabilitación y mejora de los edificios.

El art. 9 RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, reconoce que podrán actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para las operaciones relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, incluida la obtención de financiación para dichas obras. Por tanto, se les reconoce un cierto grado de personalidad.

A ello hay que sumar que se les reconoce capacidad para actuar en el tráfico jurídico bajo la representación de su presidente. Es decir, se puede formalizar un contrato con una comunidad de propietarios. Adicionalmente, cuentan con un patrimonio separado colectivo. Por lo tanto, puede estar afecto a la responsabilidad que

asumen con la financiación. (arts. 10.1, 9.1.f y 22 LPH). También se les reconoce responsabilidad frente a terceros con sus fondos y créditos (art. 22 LPH) y tienen capacidad procesal para demandar y ser demandadas ante los tribunales (arts. 13.3 LPH, 7 LOPJ y 6.1. 5º y 544 LEC).

4. ¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CONTINGENCIAS JURÍDICAS QUE PUEDEN PRESENTARSE EN LA FINANCIACIÓN BANCARIA A LAS CCPP?

Superado el debate de su personalidad jurídica y facultad de contratar, las principales contingencias jurídicas que pueden presentarse en la financiación a las CCPP se centran en cuatro aspectos claves:

El primer aspecto clave es la forma de prestar el consentimiento de la parte prestataria (la CCPP), dado que se requiere que los acuerdos de ejecución y financiación de la comunidad, en lo referente a las mayorías alcanzadas, se ajuste a la Ley de Propiedad de Horizontal, Estatutos y a la doctrina del TS. Ello precisa de:

- A) Un control de legalidad de los acuerdos de la comunidad. Son cuatro los acuerdos principales que deben aprobarse por una comunidad de propietarios para delinear la arquitectura básica en estas operaciones de financiación, a saber: i) el acuerdo de obras, instalaciones, mantenimiento o mejoras a desarrollar en la comunidad; ii) la solicitud de la financiación al banco; iii) el acuerdo de formalización de la financiación con el banco; y iv) la constitución de las cuotas o derramas necesarias para cubrir toda la financiación.
- B) Acreditar los cargos de la CCPP.
- C) Acreditar la certificación de eficiencia energética.

El segundo aspecto clave es el diseño y formalización de las garantías de pago, por las dificultades que plantean los impagos de una CCPP, que no contarán con una garantía hipotecaria, sino personal, dado que las CCPP no son propietarias de los elementos comunitarios, que ostentan los copropietarios de las distintas unidades inmobiliarias. Ello lleva a poner en valor tanto la solvencia como la fidelización de la CCPP en el entorno de la entidad financiadora, lo que podría excluir un determinado perfil económico de CCPP.

Entre las garantías de pago que podrían incluirse, además de la garantía personal de las CCPP, se encuentran: i) la cesión de derechos de crédito, acciones materiales y procesales de la comunidad contra los propietarios por las cuotas o derramas vinculadas a la financiación; ii) la prenda de saldos en cuentas corrientes; y iii) la prenda de créditos sobre derechos de terceros (e.g. subvenciones y ayudas públicas).

En este sentido, aunque no sea propiamente una garantía, también podría condicionarse la entrega del capital prestado a unos determinados hitos relacionados con el avance del proceso de reforma en caso de financiaciones de obras relevantes.

El tercer aspecto clave es que, en caso de impago por la comunidad de propietarios, ésta responderá directamente de dichas obligaciones con los bienes de la comunidad, que son los fondos y créditos a su favor (generalmente saldos bancarios a favor de la comunidad y, en su caso, cuotas o derramas pendientes de pago). Solo subsidiariamente, responden los copropietarios del inmueble, siendo su responsabilidad mancomunada y circunscrita a la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho y que no se encuentre al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad.

Y el cuarto aspecto clave es que las CCPP con una mayoría de comuneros-personas físicas son y deben protegerse como consumidores (STS de 13 de abril de 2021).

Así lo expresa la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio, sobre transparencia de servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos y, en consecuencia, deben recibir la información precontractual establecida normativamente, para consolidar un correcto proceso de contratación.

5. ¿ESTARÁ SUJETO EL PRÉSTAMO QUE FINANCIA LA EJECUCIÓN O INSTALACIÓN DE UNA REFORMA SOSTENIBLE A LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO (LCCI)?

Después de la Resolución de la DGRN (DSJYFP) de 20 de diciembre de 2019 es pacífico que las financiaciones con garantía personal con finalidad de reforma o rehabilitación de una finca no entran dentro del ámbito de aplicación de la LCCI, porque se interpreta que la expresión *“adquirir o conservar derechos de propiedad”* (art. 2.1 b de la LCCI) es distinto a la finalidad que nos ocupa, que sería la de *“conservar la cosa objeto de la propiedad”*.

6. ¿HAY OTRAS VÍAS DE FINANCIACIÓN SOSTENIBLES?

La labor de financiación bancaria no se agota en la comunidad de propietarios, también incluye la concesión de financiación con garantía hipotecaria para reformas donde se hipoteca la vivienda a reformar, o se amplía el capital de la cartera hipotecaria ya existente.

No obstante, es preciso enfatizar ciertos elementos configuradores de la eficacia de la garantía hipotecaria que explicarían la simplificación de las coberturas hipotecarias, o la residual aplicación del art. 140 LH, al prever limitar toda responsabilidad en una financiación hipotecaria a la responsabilidad hipotecaria de la finca, excluyendo la responsabilidad personal prevista en el art. 1911 Código Civil:

- A) Nueva inclusión de trámites en el proceso de ejecución. Ley 12/23, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda prevé una conciliación previa a la interposición de

demanda (para grandes tenedores, vivienda habitual ejecutada y personas vulnerables) que incorpora nuevos trámites al proceso que extenderán el tiempo de duración de estos procesos con respecto a los tiempos medios observados en otros vecinos europeos, Estados miembros de la Unión.

- B) Privilegio especial limitado en sede concursal: A partir de la STS de 11 abril de 2019, la garantía hipotecaria sólo cubre los intereses moratorios anteriores a la declaración de concurso. Adicionalmente, a partir de la STS de 8 de junio de 2020, la suspensión del devengo de intereses beneficia no solo al obligado principal, sino también a sus fiadores.
- C) Alto coste como garantía: En sede de contratos con consumidores, la mayoría de los gastos de constitución de una hipoteca, incluido el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (STS 16 de octubre de 2018), los asume la entidad prestamista.
- D) Y en el caso concreto de la financiación de las CCPP, existe un aspecto adicional a considerar, como es la naturaleza de afección real y preferencia crediticia que ostentan las afecciones derivadas de los créditos de las CCPP frente a los comuneros, por gastos generales, si bien no gozan de prioridad registral frente a otras cargas preinscritas (que se mantienen invariables conforme al principio "*prior in tempore potior in iure*" (a diferencia de la prioridad registral de la que sí gozarían, excepcionalmente, las afecciones urbanísticas), según el art. 9.1.e) párrafo 2º y 3º de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y el artículo 553-5 del Código civil de Cataluña, interpretado por la STSJC de 21 de febrero de 2013, en conexión con los artículos 1923 y 1911CC.

Por último, dentro de la financiación bancaria sostenible, se debe apuntar que la falta de actualización de la normativa hipotecaria convierte en un reto la viabilidad de financiaciones con garantía hipotecaria sobre casas industrializadas-sostenibles.

A pesar de que somos optimistas, ya veremos cómo encajarán este tipo de construcciones dentro del concepto de bien inmueble a los efectos de su tasación conforme a la Orden ECO 805/2003 y la normativa civil e hipotecaria, y cómo se efectuarán valoraciones intermedias de obras sin un anclaje definitivo de éstas al terreno.



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