



EL FONDO DE RESERVA COMUNITARIO Y SU UTILIDAD COMO OBJETO DE UNA GARANTÍA PIGNORATICA

JOSEP MARIA ESPINET ASENSIO

ABOGADO

WORKING PAPER 9/2023



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**



**EUROPEAN
PRIVATE LAW**



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Abstract: Condominiums require financing for the energy renovation of buildings. The reserve fund can serve this purpose, either as an instrument for channelling savings or through the constitution of security interests over it, although this would require certain legislative amendments.

Title: The condominium reserve fund and its use as collateral security.

Keywords: condominium, reserve fund, collateral security

Resumen: Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal requieren financiación para la renovación energética de los edificios. El fondo de reserva puede servir a esta finalidad, como instrumento de canalización del ahorro o por medio de la constitución de garantías reales sobre el mismo, aunque para ello serían necesarias ciertas modificaciones legislativas.

Título: El fondo de reserva comunitario y su utilidad como objeto de una garantía pignoratícia.

Palabras clave: fondo de reserva comunitario, comunidad de propietarios, garantía pignoratícia

Resum: Les comunitats de propietaris en règim de propietat horitzontal requereixen finançament per a la renovació energètica dels edificis. El fons de reserva pot servir a aquesta finalitat, com a instrument de canalització de l'estalvi o per mitjà de la constitució de garanties reals sobre el fons encara que per a això serien necessàries certes modificacions legislatives.

Títol: El fons de reserva comunitari i la seva utilitat com a objecte d'una garantia pignoratíva.

Paraules clau: fons de reserva comunitari, comunitat de propietaris, garantia pignoratícia

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. EL FONDO DE RESERVA EN EL DERECHO ESTATAL	3
3. EL FONDO DE RESERVA EN CATALUÑA	4
4. CONSIDERACIONES CRÍTICAS.....	4

1. INTRODUCCIÓN

Mientras no existan estándares mínimos obligatorios en la renovación energética de los edificios y específicamente en el ámbito de la propiedad horizontal estatal y autonómico, las reformas de entidad pueden seguir demorándose si no se dota a las comunidades de mecanismos ágiles de financiación, que les permita recabar los fondos económicos necesarios para abordar aquellas reformas.

En mi breve exposición sobre el problema de la financiación de las comunidades, abordo la oportunidad de dotar de más protagonismo y potencialidad a los fondos de reserva, que por ley vienen obligadas a mantener las comunidades de propietarios, para constituirse en objeto de garantía pignoratícia de una eventual financiación bancaria destinada a obras de renovación energética de los edificios.

2. EL FONDO DE RESERVA EN EL DERECHO ESTATAL

El fondo de reserva, desde su aparición con la Ley 8/1999, de 6 de abril, primera reforma de calado de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, se creó como una caja obligatoria de ahorros de la comunidad para atender las obras de conservación y reparación necesarias en los elementos y servicios comunes, así como el pago de los contratos de seguro y los de mantenimiento permanente del inmueble e instalaciones, fijándose su importe en el 5% del presupuesto ordinario de la comunidad. Tras la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, segunda reforma de calado de la LPH 1960, la regulación del fondo de reserva no sufre ninguna alteración, manteniéndose en los mismos términos en los que fue creado con la reforma de 1999.

No fue hasta el RDL 21/2018 (que devino ineficaz a los 34 días de vigencia, al no ser convalidado en sede parlamentaria), que el fondo de reserva expande su cobertura y pasa a dotarse económicamente, en vez del 5% originario, con un 10% obligatorio del último presupuesto ordinario de la comunidad. Se incrementan, además, las actuaciones de cobertura, de manera que a las obras de conservación y reparación se añaden las de rehabilitación y las de accesibilidad universal básicas del edificio, manteniéndose la cobertura a los contratos de seguro comunitario y de mantenimiento permanente del inmueble e instalaciones. El RDL 7/2019, de 1 de marzo, convalidó lo establecido en el RDL 21/2018. Finalmente, tras 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, se mantiene la dotación económica del fondo de reserva, que en ningún caso podrá ser inferior al 10% del último presupuesto ordinario, si bien se añade una nueva cobertura de la dotación consistente en las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo 17.2 de la ley, esto

es, la mejora de eficiencia energética, la implantación de fuentes de energía renovable y la solicitud de préstamos a cualquier tipo de financiación.

Nótese, por tanto, que el fondo de reserva, de obligada constitución y mantenimiento en las comunidades de propietarios, desde su aparición en el año 1999 hasta la actualidad ha evolucionado cualitativa y cuantitativamente. Se configuró como una dotación económica obligatoria llamada inicialmente a atender gastos de conservación y mantenimiento, para acabar por atender a su cargo, según la última reforma de la LPH, las solicitudes de préstamos de la comunidad a cualquier tipo de financiación. Parece, por tanto, evidente la determinación del legislador de dotar a las comunidades de propietarios con unos fondos económicos propios, con un ahorro, en definitiva, que sirva para atender parte de los gastos de la comunidad, así como las responsabilidades en que ésta pueda incurrir, incluidas las de financiación de terceros.

Si alguna crítica cabe formular, no obstante, a esta regulación, ésta reside en el reducido importe de la dotación, en relación con las coberturas a las que está llamada a atender el fondo de reserva. Como dice la LPH, “en ningún caso podrá ser inferior al 10%” del último presupuesto ordinario de la comunidad”. Se configura como una dotación anual estática, en el sentido de que no es acumulativa, cuya utilidad futura se adivina insuficiente, no solo para abordar con tranquilidad y músculo económico la conservación y el mantenimiento de la comunidad, ni qué decir la regeneración energética en todo el inmueble, sino como algún modo de garantía, siquiera pignoraticia, de la financiación que la comunidad prevea realizar por medio de operadores financieros para abordar con rapidez las costosas actuaciones que la renovación energética requiere.

3. EL FONDO DE RESERVA EN CATALUÑA

En este último aspecto difiere significativamente de la regulación del fondo de reserva obligatorio que contempla el régimen de la propiedad horizontal aplicable a los inmuebles ubicados en Cataluña. En la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro Quinto del Código civil de Cataluña, el art. 553-6 CCCat configuró el fondo de reserva al modo de la LPH, esto es, no acumulativo, de manera que el remanente de un año se integra en el año siguiente y la contribución de los propietarios se limita a las que hagan falta para alcanzar el 5% de los gastos comunes presupuestados. Tras la reforma por la Ley 5/2015, se amplió el alcance y las coberturas del fondo de reserva, manteniéndose no obstante la dotación mínima dineraria en el 5% de los gastos comunes, pero con la particularidad, a diferencia de lo que establecía la redacción originaria, de que el remanente no gastado del fondo de cada año debe acumularse al fondo del año siguiente, y así sucesivamente.

La regulación del fondo de reserva en la propiedad horizontal catalana permite a la comunidad mostrar, en pocos años, que dispone de unos ahorros acumulados significativos y que año en año van en aumento, con lo que el músculo económico y ahorrativo de la comunidad le permitirá encarar con más facilidad la financiación de las entidades de crédito al poder ofrecer garantías más sólidas con cargo al fondo de reserva.

4. CONSIDERACIONES CRÍTICAS

En cualquier caso, la llamada del fondo de reserva de las comunidades a constituirse en garantía pignoraticia por medio de un derecho real de prenda a favor de entidad financiera, con o sin desplazamiento dinerario, no parece a priori desmesurada ni descabellada. Es más, podría

considerarse incluso acertada, tras los ajustes técnicos adecuados en las correspondientes legislaciones, permitir que todo o parte del remanente del fondo de reserva quede afectado a modo de prenda flotante en garantía de la concesión de financiación bancaria.

En el régimen de la propiedad horizontal, los ajustes legislativos deberían dirigirse sobre todo a facilitar la adopción de acuerdos para la constitución de esta clase de garantías que afectan a un bien dinerario comunitario como el fondo de reserva. Así pues, y partiendo de la premisa de que la prenda es un derecho real de garantía y que su constitución comporta una limitación del derecho de propiedad, en este caso el que recae sobre el fondo de reserva, el acuerdo comunitario que lo estableciera requeriría el quorum necesario para modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal, con lo que según el art. 17.6 de la LPH, sería necesaria la unanimidad de los propietarios miembros de la comunidad. Si el inmueble en cuestión se ubica en Cataluña, según el actual art. 553-26.2 CCCat no requeriría la unanimidad, pero sí la mayoría cualificada de las 4/5 partes del total de propietarios del inmueble que, a su vez, reúnan las 4/5 partes del total de cuotas de participación.

Serían precisos pues, como ajustes a realizar de *lege ferenda*, modificar tanto el art. 17.6 LPH como el art. 553-26.2 CCCat, en el sentido de señalar que se exceptúan de los quórum que en los mismos se establecen la adopción de acuerdos relativos a la constitución de derechos reales de garantía que afecten al remanente del fondo de reserva comunitario. En el párrafo tercero del art. 9.1 f) se podría añadir algo así como que “con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá constituir derechos reales de garantía que afecten a todo o a una parte del remanente del fondo de reserva, respecto de las obligaciones asumidas por la comunidad para atender las obras de accesibilidad y las de eficiencia energética del artículo 17.2 de esta ley”.



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