

# RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU FINANCIACIÓN

## DIRECCIÓN

María Teresa Alonso Pérez  
Esther Hernández Sáinz  
Loreto Carmen Mate Satué

## AUTORES

Sergio Nasarre Aznar, Beatriz Sáenz de Jubera Higuero, M.<sup>a</sup> Eugenia Serrano Chamorro, Eloísa Gimeno Rodas, Miguel Viela Castranado, Miguel Ángel Loriente Rojo, Patricia Lacal Romero, Mario Diez Royo, Elena Bellod Fernández de Palencia, Esther Hernández Sainz, Pedro-José Bueso Guillén, Loreto Carmen Mate Satué, Araya Alicia Estancona Pérez, María Teresa Alonso Pérez, Elisa Moreu Carbonell, Andrea García Ruiz, M.<sup>a</sup> Cristina Bueno Maluenda, Miguel Díez Simón, M.<sup>a</sup> Rosa Gutiérrez Sanz





# **RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU FINANCIACIÓN**

Directoras

**María Teresa Alonso Pérez**

**Esther Hernández Sáinz**

**Loreto Carmen Mate Satué**

COLEX 2025

Copyright © 2025

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos ([www.cedro.org](http://www.cedro.org)) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web [www.colex.es](http://www.colex.es) un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© María Teresa Alonso Pérez

© Sergio Nasarre Aznar, Beatriz Sáenz de Jubera Higuero, M.ª Eugenia Serrano Chamorro, Eloísa Gimeno Rodas, Miguel Viela Castranado, Miguel Ángel Lorient Rojo, Patricia Lacal Romero, Mario Diez Royo, Elena Bellod Fernández de Palencia, Esther Hernández Sainz, Pedro-José Bueso Guillén, Loreto Carmen Mate Satué, Araya Alicia Estancona Pérez, María Teresa Alonso Pérez, Elisa Moreu Carbonell, Andrea García Ruiz, M.ª Cristina Bueno Maluenda, Miguel Díez Simón, M.ª Rosa Gutiérrez Sanz

© Editorial Colex, S.L.

Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)

A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)

[info@colex.es](mailto:info@colex.es)

[www.colex.es](http://www.colex.es)

I.S.B.N.: 979-13-7011-124-3

Depósito legal: C 747-2025

## LISTADO DE ABREVIATURAS UTILIZADAS

<b>AA.VV.</b>	Autores varios
<b>AP</b>	Audiencia Provincial
<b>apdo.</b>	apartado
<b>art./arts.</b>	artículo/artículos
<b>BOE</b>	Boletín Oficial del Estado
<b>Cap.</b>	Capítulo
<b>CBP 2022</b>	Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad aprobado mediante Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 (BOE de 24 de noviembre de 2022)
<b>CC</b>	Código Civil
<b>Cdo./s.</b>	Considerando/s
<b>CE</b>	Constitución Española
<b>CirBE</b>	Circular del Banco de España
<b>cit.</b>	citado
<b>Coord./s.</b>	Coordinador/ores
<b>CP</b>	Código Penal
<b>DDHH</b>	Derechos Humanos
<b>Dir./s.</b>	Director/es
<b>DOUE</b>	Diario Oficial de la Unión Europea
<b>ed.</b>	editor
<b>EIS</b>	Evaluación de Impacto en Salud
<b>FD</b>	Fundamento de Derecho
<b>FJ</b>	Fundamento Jurídico
<b>IBI</b>	Impuesto sobre Bienes Inmuebles

<b>ICO</b>	Instituto de Crédito Oficial
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estadística
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el Valor Añadido
<b>JPI</b>	Juzgado de Primera Instancia
<b>LAU</b>	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
<b>LCCC</b>	Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo
<b>LCCI</b>	Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
<b>LEA</b>	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
<b>LEC</b>	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
<b>LECrim</b>	Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal.
<b>Ley 10/2022</b>	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
<b>LCGC</b>	Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación
<b>LDV</b>	Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
<b>LGDCU</b>	Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
<b>LGSP</b>	Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública
<b>LGT</b>	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
<b>LH</b>	Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
<b>LHMPSD</b>	Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión
<b>LIRPF</b>	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

<b>LIVA</b>	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
<b>LOPJ</b>	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
<b>LOPD</b>	Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
<b>LOSSEC</b>	Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito
<b>LPH</b>	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
<b>n.º/núm/no.</b>	número
<b>ODS</b>	Objetivos de Desarrollo Sostenible
<b>Orden EHA/2899/2011</b>	Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios
<b>pág./págs.</b>	página/páginas
<b>PESMA</b>	Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente 2022-2026
<b>PYME</b>	Pequeña y Mediana Empresa
<b>RD</b>	Real Decreto
<b>RDGRN</b>	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
<b>RDGSJyFP</b>	Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
<b>RGPD</b>	Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE
<b>RH</b>	Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
<b>RD-Ley 19/2021</b>	Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
<b>SAP</b>	Sentencia de Audiencia Provincial
<b>sec.</b>	sección
<b>SL</b>	Sociedad limitada
<b>STJUE</b>	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
<b>STS</b>	Sentencia del Tribunal Supremo
<b>STSJ</b>	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia

<b>TEDH</b>	Tribunal Europeo de Derechos Humanos
<b>TFUE</b>	Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea
<b>TIC</b>	Tecnologías de la Información y la Comunicación
<b>TRLRHL</b>	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
<b>TRLSRU</b>	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
<b>TJUE</b>	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
<b>TS</b>	Tribunal Supremo
<b>TSJ</b>	Tribunal Superior de Justicia
<b>UE</b>	Unión Europea
<b>vid.</b>	véase
<b>vol.</b>	volumen

# SUMARIO

## EL FIN DE LA PROPIEDAD (HORIZONTAL): «LA GENTE» YA DECIDE SOBRE NUESTRAS VIVIENDAS

*Sergio Nasarre Aznar*

I. LA PROPIEDAD PRIVADA, EN SINGULAR, YA NO EXISTE EN ESPAÑA . . . . .	21
II. EL FIN DE LA PRINCIPAL VIRTUD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AUTONOMÍA DEL PROPIETARIO DE LAS UNIDADES . . . . .	23
1. La plena autonomía civil del propietario de unidades en Propiedad Horizontal . . . . .	23
2. El principio del fin: los antecedentes de la «comunitarización» de la Propiedad Horizontal. . . . .	26
III. NO SOLO LOS ALCALDES. LOS VECINOS YA DECIDEN SOBRE NUESTROS PISOS: LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE OCTUBRE DE 2024 Y LA LO 1/2025. . . . .	30
1. Las dos Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: las comunidades pueden prohibir . . . . .	30
2. La Disposición Final 4.ª LO 1/2025: de poder prohibir a tener que pedir su autorización . . . . .	38
IV. CONCLUSIÓN . . . . .	41
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	42

## ACTUACIONES EN EL MARCO DE LA REHABILITACIÓN Y MEJORAS EN EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*Beatriz Sáenz de Jubera Higuero*

I. INTRODUCCIÓN . . . . .	45
II. CONTEXTO NORMATIVO EUROPEO Y NACIONAL . . . . .	47
1. Unión Europea . . . . .	48
2. Ámbito nacional español. . . . .	56
III. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACTUACIONES DE MEJORA Y REHABILITACIÓN POR EFICIENCIA ENERGÉTICA . . . . .	61
1. Normas de reforma de la LPH en esta materia. . . . .	61
2. Concretas previsiones de la Ley de Propiedad Horizontal en materia de actuaciones por eficiencia energética. . . . .	64
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	76

**LOS PROBLEMAS QUE SUSCITA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

*M.ª Eugenia Serrano Chamorro*

I. PLANTEAMIENTO GENERAL .....	79
II. ¿DÓNDE ENCONTRAR RESPUESTA A LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS? .....	84
III. OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES .....	86
IV. LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD .....	87
V. DISTINTAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN LA LPH .....	89
1. Obras obligatorias de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal sin requerir acuerdo previo de la junta .....	89
2. Obras, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble .....	93
VI. FORMA DE PROCEDER PARA EXIGIR OBLIGACIONES EN LA LPH .....	93
VII. ADOPCIÓN DE ACUERDOS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD .....	97
VIII. ¿CUÁNDO SE PUEDEN IMPUGNAR LOS ACUERDOS? .....	101
IX. PERSONAS LEGITIMADAS PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD .....	102
X. ESPECIAL REFERENCIA A LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR Y BAJADA A COTA CERO A EFECTOS DE MEJORAR LA ACCESIBILIDAD .....	103
XI. ESTUDIO DE LA POSICIÓN JURISPRUDENCIAL AL RESPECTO .....	105
1. Instalación <i>ex novo</i> de ascensor. Exoneración de gastos por servidumbre .....	105
2. Innovación exigible como obra necesaria .....	106
3. Obra en elemento común .....	109
4. Obra de accesibilidad por instalación de salva-escaleras .....	110
5. Bajada a cota cero .....	111
XII. CONCLUSIONES .....	112
XIII. BIBLIOGRAFÍA .....	114

**PROBLEMAS PRÁCTICOS DE LAS OBRAS PARA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD O LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Eloísa Gimeno Rodas*

I. INTRODUCCIÓN .....	117
II. PROBLEMAS EN TORNO A LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN JUNTA DE PROPIETARIOS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD .....	118
III. PROBLEMAS RELATIVOS A LA AFECTACIÓN DE ESPACIOS PRIVATIVOS POR LAS OBRAS .....	121
IV. CAMBIOS EN EL SISTEMA DE REPARTO DE GASTOS POR INSTALACIÓN DE ASCENSOR .....	123

## SUMARIO

V. OTRAS REFORMAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DISTINTAS DE LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR . . . . .	125
VI. CUESTIONES PROBLEMÁTICAS EN TORNO A LA OBLIGACIÓN DE LOS TITULARES DE LOCALES Y PLAZAS DE GARAJE A CONTRIBUIR A LAS OBRAS O REFORMAS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD. . . . .	127
VII. CUESTIONES PROBLEMÁTICAS EN RELACIÓN CON OBRAS PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA . . . . .	129

## **ASPECTOS NOTARIALES DE LA REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Miguel Viela Castranado*

I. INTRODUCCIÓN: RÉGIMEN GENERAL DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN LAS OPERACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL . . . . .	133
II. LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS O SU FALTA: INCIDENCIA EN EL ÁMBITO NOTARIAL . . . . .	135
1. Régimen inicial: ausencia de personalidad jurídica . . . . .	136
2. Reconocimiento legal de la personalidad jurídica limitada de las comunidades de propietarios para actuaciones de rehabilitación . . . . .	139
3. Mantenimiento de una personalidad jurídica limitada para las comunidades propietarios vs personalidad jurídica plena: consecuencias en la rehabilitación de edificios en régimen de propiedad horizontal . . . . .	145
III. CAMBIO DE USO POR REHABILITACIÓN DE LOCAL DE NEGOCIO PARA VIVIENDAS . . . . .	149
1. Supuesto de hecho . . . . .	149
2. Requisitos legales exigidos . . . . .	149
3.- Conveniencia del control notarial en este tipo de actuaciones . . . . .	152
IV. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS. . . . .	153
1. Casos en los que se exige el certificado de eficiencia energética en la rehabilitación de edificios. . . . .	153
2. Problemas suscitados por la regulación vigente . . . . .	154
V. DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 38/1999 DE 5 DE NOVIEMBRE DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. . . . .	155
VI. CONCLUSIÓN . . . . .	156
VII. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA. . . . .	156

## **SEGURIDAD JURÍDICA Y SOSTENIBILIDAD: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

*Miguel Ángel Loriente Rojo*

I. INTRODUCCIÓN . . . . .	159
II. PROPIEDAD HORIZONTAL. . . . .	160

## SUMARIO

III. EFICIENCIA ENERGÉTICA .....	166
1. Compraventas y arrendamientos .....	166
2. Obras Nuevas.....	167
IV. SUBVENCIONES .....	170
V. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO.....	172
VI. SUELOS CONTAMINADOS.....	177
BIBLIOGRAFÍA .....	181

### **LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL CONTEXTO URBANO Y EDIFICATORIO: UN IMPERATIVO PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE**

*Patricia Lacal Romero*

I. DEFINICIÓN Y ALCANCE DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN URBANISMO.....	183
II. EDIFICIOS QUE TRANSFORMAN: RELEVANCIA DE LOS EDIFICIOS ENER- GÉTICAMENTE EFICIENTES .....	184
III. EFICIENCIA ENERGÉTICA, DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Y DERE- CHOS HUMANOS .....	186
1. Derecho a la salud. Salud pública y Urbanismo Sostenible: un bino- mio indisoluble .....	187
2. Derecho a un medioambiente saludable y protección frente al cambio climático .....	188
3. Derecho a una vivienda saludable y urbanismo sostenible.....	190
IV. CONCLUSIONES .....	192
V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	193
Jurisprudencia .....	197

### **LA CONTROVERSIA DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN LAS PLAZAS DE GARAJES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

*Mario Diez Royo*

I. INTRODUCCIÓN: LAS PLAZAS DE GARAJE Y LOS ELEMENTOS COMUNES. .	199
II. EL PROBLEMA GENERADO A RAIZ DE LA EXTRALIMITACIÓN DE LOS VEHICULOS DE LAS PLAZAS DE GARAJE .....	201
III. LEGITIMACIÓN INDIVIDUAL DE UN COMUNERO FRENTE A LA INMISIÓN DE OTRO COMUNERO SOBRE ELEMENTOS COMUNES .....	202
IV. LA RECLAMACIÓN CONTRA EL COMUNERO INVASOR Y SU JURISPRU- DENCIA.....	204
V. LA FALTA DE LEGITIMACIÓN DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN 7.2 LPH Y LA COMPLACENCIA DE LA COMUNIDAD .....	206
VI. EL CONSENTIMIENTO TÁCITO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ...	208
VII. CONCLUSIONES .....	209
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	211
IX. JURISPRUDENCIA .....	212

## **FONDO DE RESERVA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Elena Bellod Fernández de Palencia*

I. INTRODUCCIÓN: DISTINCIÓN ENTRE LA PROVISIÓN DE FONDOS Y EL FONDO DE RESERVA DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SOMETIDA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	214
II. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA REGULACIÓN DEL FONDO DE RESERVA.	215
III. MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 10/2022 EN RELACIÓN AL FONDO DE RESERVA Y CARACTERÍSTICAS DE ESTE EN SU CONFIGURACIÓN ACTUAL .....	216
IV. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN .....	219
1. ¿Es necesario al apunte contable darle esa denominación? .....	219
2. ¿Es acumulativo? .....	219
3. ¿Cabe superar el límite del 10 %? .....	220
4. Finalidad. ....	220
5. ¿En caso de venta del inmueble se le debe reintegrar al vendedor propietario lo aportado al Fondo de Reserva? .....	221
6. ¿El fondo de reserva es obligatorio? .....	221
7. ¿Quién debe contribuir a dotar al fondo de reserva? .....	222
8. ¿Qué tipos de gastos pueden ser atendidos con el Fondo de Reserva de la Comunidad de Propietarios? .....	223
9. ¿Cuándo el Fondo de Reserva ha de hacer frente a los gastos de rehabilitación? .....	223
10. ¿Qué importancia tiene la determinación del ámbito de esta partida? .....	224
11. ¿Cabe la compensación recíproca por déficit entre la Provisión de Fondos y el de Reserva? .....	224
12. Argumentos a favor de aplicar el Fondo de Reserva tanto a los gastos ordinarios como extraordinarios. ....	225
13. Argumentos en contra del uso del Fondo de Reserva en Comunidades de Propietarios para atender a gastos ordinarios .....	225
V. UTILIZACIÓN DEL FONDO DE RESERVA PARA OBRAS IMPREVISTAS, URGENTES Y NECESARIAS .....	226
VI. CONCLUSIONES .....	226
VII. BIBLIOGRAFÍA .....	227

## **CAPACIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA CELEBRAR CONTRATOS DE CRÉDITO O PRÉSTAMO Y DETERMINACIÓN DE LA NORMATIVA QUE LES RESULTA APLICABLE**

*Esther Hernández Sainz*

I. CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO VÍA PARA FINANCIAR ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN O MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	230
--	-----

## SUMARIO

II. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO COLECTIVIDAD ORGANIZADA CON CAPACIDAD JURÍDICA LIMITADA . . . . .	232
III. LA ATRIBUCIÓN DE CAPACIDAD PARA CELEBRAR CONTRATOS DE FINANCIACIÓN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO INSTRUMENTO PARA IMPULSAR LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y LA MEJORA DE SU EFICIENCIA ENERGÉTICA. . . . .	243
1. La progresiva atribución a las comunidades de propietarios de capacidad para celebrar contratos de financiación para la realización de obras de conservación, rehabilitación y mejora de la eficiencia energética . . . . .	243
2. La comunidad de propietarios como prestatario y su representación a través del presidente . . . . .	246
3. La necesidad de previa autorización de la operación crediticia por la junta de propietarios . . . . .	248
4. El derecho de los copropietarios a optar entre el pago al contado o el recurso a la financiación ajena para afrontar los gastos de obras o actuaciones . . . . .	250
IV. NORMATIVA APLICABLE A LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO O CRÉDITO CONCEDIDOS A LAS COMUNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL . . . . .	251
1. La aplicación anecdótica de la LCCI a los préstamos o créditos concedidos a comunidades de propiedad horizontal . . . . .	251
2. La imposibilidad de aplicar la normativa de protección del crédito al consumo a los préstamos solicitados por las comunidades de propietarios . . . . .	255
3. La aplicación de la normativa de protección de la clientela bancaria: deberes de transparencia precontractual y evaluación de solvencia . . . . .	258
4. La aplicación de la normativa general de protección de los consumidores y usuarios . . . . .	260
V. CONCLUSIONES. . . . .	263
VI. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA . . . . .	266

## **LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUE RECURRE AL CRÉDITO (AL CONSUMO)**

*Pedro-José Bueso Guillén*

I. PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO. . . . .	270
II. MARCO CONCEPTUAL DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR: EL «CRÉDITO RESPONSABLE» . . . . .	274
III. MARCO REGULADOR DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR. . . . .	277
IV. COMPONENTES DE LA REGULACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA TERCERA DIRECTIVA DE CRÉDITO AL CONSUMO . . . . .	283
1. Establecimiento de la obligación de analizar la solvencia . . . . .	283
2. Momento en el que ha de realizarse la evaluación. . . . .	283
3. Intereses protegidos por la obligación de evaluar la solvencia . . . . .	283

## SUMARIO

4. Factores pertinentes y bases para proceder a la evaluación de la solvencia . . . . .	284
5. Fuentes de información crediticia. . . . .	285
6. Protocolos para la evaluación de la solvencia . . . . .	286
7. Solicitud de crédito conjunta por más de un consumidor . . . . .	286
8. Obligación de subordinar la puesta a disposición del crédito al resultado positivo de la evaluación de la solvencia. . . . .	287
9. Modificación del crédito de mutuo acuerdo . . . . .	288
10. Prohibición de cancelación o modificación unilateral del crédito concedido sobre la base de una evaluación de solvencia incorrecta o inexistente. . . . .	289
11. Derechos del consumidor cuando se recurre a tratamiento automatizado de datos personales para efectuar la evaluación de solvencia. . . . .	289
12. Obligaciones del concedente de crédito para el caso de denegación de la solicitud de crédito como resultado de la evaluación de solvencia efectuada. . . . .	291
V. LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA CUANDO EL CONSUMIDOR ES UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS . . . . .	291
VI. REFLEXIONES FINALES . . . . .	295
VII. BIBLIOGRAFÍA . . . . .	296

# **LAS GARANTÍAS REALES DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS PRÉSTAMOS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARA LA REHABILITACIÓN: LA ANTICRESIS COMO POSIBLE SOLUCIÓN**

*Loreto Carmen Mate Satué*

I. PUNTO DE PARTIDA: LAS VÍAS PARA LA FINANCIACIÓN PRIVADA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LAS DIFICULTADES PARA OBTENER FINANCIACIÓN PRIVADA . . . . .	300
1. Posibles vías para la financiación privada de obras de rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética de las comunidades de propietarios . . . . .	300
2. Las razones que dificultan que las comunidades de propietarios accedan a la financiación privada externa. . . . .	303
II. GARANTÍAS REALES DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS PRÉSTAMOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARA LA FINANCIACIÓN DE OBRAS DE SOSTENIBILIDAD Y REHABILITACIÓN. . . . .	310
1. La prenda sin desplazamiento sobre el fondo de reserva . . . . .	310
2. El arrendamiento de zonas comunes y el pacto anticrético ¿una posible solución? . . . . .	312
III. CONCLUSIONES . . . . .	320
IV. BIBLIOGRAFÍA . . . . .	322

## **LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO**

*Araya Alicia Estancona Pérez*

I. INTRODUCCIÓN .....	325
II. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO PRESTATARIA .....	327
1. La legitimación de la comunidad de propietarios para contratar .....	327
2. El concepto y la naturaleza jurídica del crédito refaccionario: contrato de préstamo para la financiación de obras .....	329
III. LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO .....	333
1. Consideraciones generales .....	333
2. Préstamos simples, sin garantía .....	334
3. La particularidad de los préstamos garantizados .....	340
4. Las acciones a ejercitar por el acreedor ante el incumplimiento del contrato de préstamo no garantizado .....	349
IV. CONCLUSIONES .....	352
V. BIBLIOGRAFÍA .....	354

## **¿EL RECONOCIMIENTO DE PERSONALIDAD JURÍDICA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS FACILITARÍA LAS OPERACIONES DE REHABILITACIÓN?**

*María Teresa Alonso Pérez*

I. EL PUNTO DE PARTIDA: LOS ARTÍCULOS 9 Y 10 DEL TRLSYRU .....	357
II. EL DERECHO ESPAÑOL NO ATRIBUYE PERSONALIDAD JURÍDICA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS .....	360
III. LA FINANCIACIÓN DE LA REHABILITACIÓN .....	361
IV. ADOPCIÓN DE ACUERDOS AUTORIZANDO LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA LA REHABILITACIÓN EN EL EDIFICIO .....	363
V. LA REGULACIÓN DE LA PH PERMITE QUE OPERE ÁGILMENTE EN EL TRÁFICO .....	363
VI. Y ¿POR QUÉ NO RECONOCER PERSONALIDAD JURÍDICA A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CONSTITUIDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL? .....	365
1. Formación de la voluntad de la comunidad de propietarios .....	365
2. Generación de un patrimonio separado .....	366
3. Incremento del flujo de financiación a las entidades .....	367
VII. EPÍLOGO: EL INTERÉS INDIVIDUAL Y PARTICULAR DE CADA COMUNERO ES PRIORITARIO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	367
VIII. BIBLIOGRAFÍA .....	368

## **¿POR QUÉ SE REHABILITAN TAN POCAS VIVIENDAS EN ESPAÑA? REFLEXIONES Y DATOS PARA EL DEBATE**

*Elisa Moreu Carbonell*

I. INTRODUCCIÓN .....	369
-----------------------	-----

## SUMARIO

II. INVISIBILIDAD DEL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS . . . . .	371
III. FRAGMENTACIÓN NORMATIVA Y DESCOORDINACIÓN ADMINISTRATIVA . . . . .	373
IV. ELEVADO COSTE DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN E INSUFICIENCIA DE LAS MEDIDAS DE FOMENTO . . . . .	374
V. FALTA DE INFORMACIÓN SOBRE LAS MEDIDAS DE FOMENTO EXISTENTES . . . . .	377
VI. COMPLEJIDAD BUROCRÁTICA . . . . .	378
VII. BIBLIOGRAFÍA CITADA . . . . .	379

### **EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD EN MATERIA URBANÍSTICA. DESAFÍOS JURÍDICOS Y OPORTUNIDADES PARA SU EFECTIVA IMPLEMENTACIÓN**

*Andrea García Ruiz*

I. INTRODUCCIÓN . . . . .	381
II. LA AGENDA 2030 PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE: ODS 3 «SALUD Y BIENESTAR», Y ODS 11 «CIUDADES SOSTENIBLES» . . . . .	382
III. PLAN ESTRATÉGICO DE SALUD Y MEDIO AMBIENTE (2022-2026): LA TEMÁTICA DE «CIUDADES SALUDABLES» Y LA EIS . . . . .	383
IV. LA LEY 33/2011, DE 4 DE OCTUBRE, GENERAL DE SALUD PÚBLICA, Y LA EIS. . . . .	384
V. LA EIS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA Y EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ESPECIAL REFERENCIA A SU DESARROLLO EN ANDALUCÍA. . . . .	386
VI. LA EIS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN. . . . .	391
VII. CONCLUSIONES . . . . .	392
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS. . . . .	393

### **LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LOS PARQUES DE VIVIENDAS EN EL MARCO DEL PACTO VERDE EUROPEO**

*M.ª Cristina Bueno Maluenda*

I. EUROPA Y SUS COMPROMISOS CLIMÁTICOS: EL PACTO VERDE EUROPEO O «GREEN DEAL». . . . .	396
1. Introducción. . . . .	396
2. La estrategia de crecimiento de la UE basada en la transición ecológica y la neutralidad climática para 2050 «NetZero» . . . . .	397
II. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA ACCIÓN POR EL CLIMA. . . . .	401
1. La Unión de la Energía en Europa: objetivos . . . . .	401
2. La gobernanza de la Unión de la Energía y de la Acción por el Clima. . . . .	403
3. La revisión de las Directivas de Eficiencia Energética y de Eficiencia Energética de los Edificios . . . . .	405
III. LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA. . . . .	411
1. Introducción. . . . .	411
2. Concepto rehabilitación de edificios vs. concepto de rehabilitación energética y la EIQ (calidad ambiental interior) . . . . .	414

## SUMARIO

3. Las medidas que pueden adoptar los Estados miembros de acuerdo con la nueva Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios . . . . .	418
4. La fiscalidad: la cuestión pendiente . . . . .	422
DOCUMENTACIÓN CONSULTADA. . . . .	426

### **ESTUDIO DE LA DEDUCCIÓN ESTATAL EN EL IRPF POR OBRAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS**

*Miguel Díez Simón*

I. LAS POLÍTICAS PÚBLICAS ANTE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS . . . . .	431
II. CARACTERES DE LA DEDUCCIÓN POR OBRAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA . . . . .	435
1. Aplicación temporal. . . . .	436
2. Concepto de eficiencia energética y rehabilitación en la aplicación de la deducción . . . . .	437
3. La vivienda y edificio como objeto de las obras de mejora de eficiencia energética . . . . .	438
4. Certificados energéticos . . . . .	440
5. Base de la deducción . . . . .	442
III. CONCLUSIONES . . . . .	445
IV. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS . . . . .	446

### **¿ES QUIMÉRICO EL USO DE LOS MECANISMOS EXTRAJUDICIALES EN LOS CONFLICTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL? ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE SU ADECUACIÓN**

*M.<sup>a</sup> Rosa Gutiérrez Sanz*

I. INTRODUCCIÓN . . . . .	449
II. LA MEDIACIÓN VECINAL COMO FÓRMULA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: LUCES Y SOMBRAS . . . . .	453
1. El acuerdo de sometimiento a mediación. . . . .	455
2. La representación de la comunidad de propietarios en un proceso de mediación . . . . .	457
3. La ejecución del acuerdo de mediación . . . . .	460
III. ARBITRAJE Y PROPIEDAD HORIZONTAL . . . . .	462
1. La cuestión del consentimiento en el convenio arbitral acordado en Junta de propietarios . . . . .	463
2. ¿Puede el arbitraje de consumo ser invocado como medio de resolución de los conflictos vecinales? . . . . .	468
IV. A MODO DE CONCLUSIÓN . . . . .	473
V. BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA EN ESTE TRABAJO . . . . .	474

# EL FIN DE LA PROPIEDAD (HORIZONTAL): «LA GENTE» YA DECIDE SOBRE NUESTRAS VIVIENDAS<sup>1</sup>

**Sergio NASARRE AZNAR**

*Catedrático de Derecho civil*

*Fundador de la Cátedra UNESCO de vivienda*

*Universidad Rovira i Virgili*

*«El hombre medio no puede pintar la puesta de sol cuyos colores admira, pero sí puede pintar su propia casa con el color que elija».*

G.K. Chesterton, *Lo que está mal en el mundo*, 1910

**Sumario:** I. LA PROPIEDAD PRIVADA, EN SINGULAR, YA NO EXISTE EN ESPAÑA. II. EL FIN DE LA PRINCIPAL VIRTUD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AUTONOMÍA DEL PROPIETARIO DE LAS UNIDADES. 1. La plena autonomía civil del propietario de unidades en Propiedad Horizontal. 2. El principio del fin: los antecedentes de la «comunitarización» de la Propiedad Horizontal. III. NO SOLO LOS ALCALDES. LOS VECINOS YA DECIDEN SOBRE NUESTROS PISOS: LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMOS DE 3 DE OCTUBRE DE 2024 Y LA LO 1/2025. 1. Las dos Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2024: las comunidades pueden prohibir. 2. La DF 4.ª LO 1/2025: de poder prohibir a tener que obtener su autorización. IV. CONCLUSIÓN.

## I. LA PROPIEDAD PRIVADA, EN SINGULAR, YA NO EXISTE EN ESPAÑA

Hasta ahora teníamos más o menos claro que las facultades dominicales sobre una unidad incluida en un esquema de propiedad horizontal corres-

---

1. El presente trabajo es posible gracias al Proyecto del Ministerio de Ciencia e Innovación «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma» (PID2020-112876GB-C31) y al «Grupo de investigación consolidado de la Generalidad de Cataluña «Derecho privado transformativo» (2021 SGR 00170).

pondían al propietario. Así parece reconocerlo el art. 3 a) LPH en relación con el art. 396 CC. De aquí se deriva que el propietario de la unidad privativa puede hacer las obras en ella mientras no afecte al edificio o a otro propietario (art. 7.1 LPH) o realizar en ella todas las actividades que no estén prohibidas por los estatutos, que resulten dañosas para la finca o contravengan las disposiciones sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (art. 7.2.1 LPH).

Pero desde 2023 nuestro legislador decidió establecer un cambio de paradigma, en el que ya no somos propietarios de nuestras viviendas. Ya lo venía insinuando el «anterior» TC sin existir aún la Ley 12/2023 de vivienda, en diversas sentencias de 2018 en relación con las leyes autonómicas de vivienda. Estas, a pesar de afectar a facultades dominicales (art. 348 CC), dijo el TC que no pasaba nada, que como al propietario ya le quedan otras facultades, pues que el legislador autonómico podía limitarle alguna. Así, el TC autorizó la expropiación del dominio de lo que administrativamente se considerasen «viviendas vacías», como en STC 22-2-2018 sobre la Ley foral de Navarra 24/2013 o la STC 19-9-2018 Ley vasca 3/2015, en aras al interés general y a la función social de la propiedad que, naturalmente, marca cada vez el legislador democrático de turno (Nasarre, 2020), aunque sea sin base científica alguna (Nasarre y García Teruel, 2022): la democracia, lo limpia todo, lo «transforma en correcto»; y, en este contexto, no son necesarios derechos fundamentales, incluida la propiedad privada, como afirmó Duguit (1912). En cualquier caso, no nos consta que dichas medidas comenzadas en Cataluña en 2015 (Leyes 24/2015 y 4/2016, que permiten expropiar el uso y sobre el que hubo desistimiento del Abogado del Estado por pacto entre el nuevo gobierno de España y el catalán, en SSTC 31-1-2019 y 17-1-2019) hayan contribuido a mejorar el acceso a la vivienda: desde aquel año las rentas de los alquileres se han duplicado (de 9,5 €/m<sup>2</sup> a 18,5 €/m<sup>2</sup> en 2025<sup>2</sup>) en dicha Comunidad Autónoma; evolución similar en Navarra (de 6,5 €/m<sup>2</sup> en 2013 a 10,5 €/m<sup>2</sup> en 2025) y en el País Vasco (de 9,8 €/m<sup>2</sup> en 2015 a 14,4 €/m<sup>2</sup> en 2025).

En esta línea, el TC nos acaba de recordar de nuevo (STC 29-1-2025; cita SSTC 204/2004, 112/2006 y 168/2023; y SSTC 37/1987, 170/1989 y 89/1994), sin perder oportunidad para ello, que la «propiedad privada», así, en singular, ya no existe, sino que existen, como máximo, «las propiedades privadas» sobre cada tipo de bien que el gobierno/legislador de turno decida: *«Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes»* y que *«corresponde al legislador delimitar el contenido del derecho de propiedad en relación con cada tipo de bienes»*. Pues bien, creyéndose la Exposición de Motivos de la Ley 12/2023, la cual no aporta prueba alguna de lo que dice,

---

2. Son datos de precio de oferta de alquileres de Idealista en <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/cataluna/>. Todas las webs están consultadas el 2-3-2025.

como es habitual en todas las leyes de vivienda importantes de los últimos 15 años (Nasarre y García Teruel, 2022), el TC entiende que: «*como explica la exposición de motivos, 'debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local'. Esa es la lógica en que debe entenderse también la limitación de rentas que nos ocupa referenciada a un sistema oficial de índices de precios*». Y por si no fuera poco, añade: «*Con ello, lo que se persigue es hacer frente a la carestía de vivienda en las denominadas zonas de mercado residencial tensionado, favoreciendo su accesibilidad a niveles asequibles. La finalidad concreta de esta medida resulta conciliadora con los objetivos generales perseguidos por la Ley y que se enuncian en su preámbulo; en particular con el de 'Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada'*»; ignorando toda la doctrina internacional que evidencia lo contrario: que los controles y congelaciones de rentas de los alquileres son contraproducentes para el acceso a la vivienda (Kholodilin, 2024; Nasarre, Simón y Ariste, en prensa). Sin ir más lejos, entre marzo 2024 y enero de 2025 el precio de oferta de los alquileres en Cataluña (la primera CA que implementó el control de rentas) subió de media un 12,5 % interanual (13,5 % en la ciudad de Barcelona; 9 % en la ciudad de Tarragona), con el máximo histórico en enero de 2025<sup>3</sup>.

En fin, no acertamos a comprender cómo algo que es totalmente contrario al art. 47 CE pueda caber dentro de la «función social de la propiedad de la vivienda», por muy democráticamente que se haya aprobado y por mucho que lo diga la Exposición de Motivos de una Ley y, ahora, el TC. Es completamente acientífico, al tiempo que muy perjudicial para, al menos, el primer y segundo quintil sociales. Debemos recordar que el BOE no cambia la realidad y el TC, tampoco.

## **II. EL FIN DE LA PRINCIPAL VIRTUD DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AUTONOMÍA DEL PROPIETARIO DE LAS UNIDADES**

### **1. La plena autonomía civil del propietario de unidades en Propiedad Horizontal**

Mediante el art. 1 Ley 26-10-1939 se cambió el art. 396 CC con una clara finalidad: «*abrir un cauce jurídico a la libertad contractual estimulando, de ese modo, las operaciones conducentes a la adquisición y gravamen de pisos o departamentos independientes de un edificio*», imprescindibles tras «*los graves daños inherentes a la guerra sufridos por la edificación urbana, exigen la*

---

3. Fuente: Idealista (<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/cataluna/report/>).

*facilidad de los medios necesarios a la obra urgente de su reparación»*<sup>4</sup> (EM de la norma).

Para ello era necesario alterar el contenido original de 1889 de dicho artículo, distinguiendo de este modo la copropiedad o comunidad de bienes «*de la llamada 'propiedad horizontal', caso típico de propiedad privada singular, unida al condominio indivisible sobre los elementos comunes necesarios al debido aprovechamiento de cada una de sus partes*». En su primer apartado, se estipuló que «*cada uno de éstos [los propietarios de unidades] tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad*», lo que no constaba en la redacción original del precepto. Sin embargo, en los apartados 5.º y 6.º se mantuvo un derecho de tanteo a favor del resto de copropietarios del edificio en caso de enajenación y en el 7.º mantuvo restricciones a que cada propietario pudiese «*variar, esencialmente el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados*».

Estas restricciones desaparecieron definitivamente en la Ley 49/1960 (nueva redacción del art. 396), abandonando la idea de que la PH fuera una modalidad de la comunidad de bienes: «*La ley [...], dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto*». La eliminación por ley del tanteo (y retracto) no hacía, según la EM, más que reconocer lo que ya se excluía habitualmente en la práctica contractual, al tiempo que se pretendía huir de la «*concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión*». Piénsese que la propia EM Ley 49/1960 justificaba la regulación de la PH en la asequibilidad de la vivienda: «*La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas*».

Una combinación de factores que arrancaron esos años (las LAUs de 1946 y 1964, que hicieron cada vez menos atractivo alquilar; el impulso de la construcción de 6,8 millones de viviendas públicas en propiedad desde 1959 a 2011<sup>5</sup> que parte de la Ley 15-7-1954, especialmente tras la aparición y extensión a toda España de las «viviendas subvencionadas» en 1958, con más libertad para su venta que para alquilarlas; la Ley del suelo de 1956, que desligó la propiedad del suelo urbano del art. 348 CC a través, precisamente, de la

4. Algunas estimaciones (Ministerio de la Vivienda, 1969 en Fernández Carbajal, 2003) hablan de 183 ciudades devastadas, 250.000 viviendas inhabitables y otras tantas gravemente dañadas.

5. Que contrastan con las pocas construidas en el período de autarquía entre 1939 y 1959: algo más de 1 millón entre públicas y privadas, según datos disponibles. Entre 1961 y 1975 se construyeron 4 millones de viviendas, 2,6 millones de las cuales, protegidas, con una intervención cada vez menor del Estado (Fernández Carbajal, 2003).

función social, en un contexto de fuerte migración del campo a la ciudad<sup>6</sup>; sistemas de ahorro-vivienda desde DL 8/1966 que favorecían el ahorro y hacían residual el endeudamiento bancario<sup>7</sup>) se sumó a la LPH y consiguieron, efectivamente, una generalización sostenible de la propiedad privada entre las familias, cada vez menos dependiente de caseros: según los datos del censo, se pasó de un 51,9 % de familias viviendo en propiedad en 1960 al cénit en 2001 cuando lo hacían el 82,2 %, con un crecimiento constante. Desde aquel año hasta 2011 el stock de viviendas había ido aumentando a razón de unos 3 millones cada década. Ralentizada la construcción, combinada con políticas de vivienda anti-propiedad privada como las mencionadas en el apartado anterior y con el dinero público empleado casi exclusivamente en el alquiler o en los *cohousings*, han provocado que en 2021 la tasa de propietarios bajase al 75,8 % (descendió por primera vez desde 1950 en 2011), con una tasa de familias sobreendeudadas en las ciudades del 8,4 % en 2024, cuando lo era del 5,7 en 2004, con un pico del 12,1 % en 2016 (Eurostat, 2025<sup>8</sup>).

Sin embargo, esta libertad de la que han gozado los propietarios de viviendas en PH, primero en 1939 y luego en 1960, y que ha sido clave para el éxito de la generalización de la propiedad de la misma y su mayor asequibilidad, ha tocado a su fin. Los arts. 1, 7, 10 y 11 Ley 12/2023 (no recurridos de inconstitucionalidad en cuanto a lo esencial por ninguno de los recursos planteados) ya condicionan el uso que estos (y el resto, aunque en una comu-

- 
6. Aunque su incumplimiento fue grande, especialmente porque las entidades locales la consideraban algo ajeno y porque debían hacer frente a un aluvión de nuevas licencias de construcción. El Ministerio de la Vivienda también priorizó la necesidad acuciante de vivienda (Plan Nacional de Vivienda 1961-1976) frente a los Planes Urbanísticos requeridos por la Ley, de manera que permitía actuar y expropiar al margen de la existencia de dichos planes. Todo ello generó un cierto crecimiento desordenado de las ciudades, falta de equipamiento y especulación inmobiliaria —expectativas de revalorización del suelo que pasó de representar el 10% del precio final de la vivienda en 1960 al 30% en 1970. Sin embargo, en el incumplimiento de la Ley del suelo de 1956 (que no se cambió hasta la Ley 2-5-1975) estuvo la clave de que el aumento del precio de las viviendas no supusiese la paralización de su construcción, como la autorización de mayores volúmenes edificables mediante el incremento de alturas permitidas o la edificación sobre otro tipo de suelos distintos de los urbanos, incluso en los extrarradios de las ciudades con dotaciones de infraestructura y equipamientos limitados (Fernández Carbajal, 2003).
  7. En 1970, la fuente de financiación por excelencia en la compra de vivienda era el pago aplazado del promotor (44,2% sobre el precio), seguido por el pago al contado (21%) y por el anticipo del comprador (14,2%). Los préstamos tomados de las cajas de ahorros representaban solamente el 13,3% del precio (eran préstamos más favorables para las viviendas protegidas que para las libres) y menos el crédito oficial (2,1%) y los fondos públicos (5,2%). La diferencia respecto a 1965 fue la reducción en la importancia de los anticipos del comprador (del 23,6% en 1965) y el aumento del pago aplazado del comprador (que en 1965 era solamente del 28,3%), así como una reducción respecto a 1965 del crédito oficial y de los fondos públicos (Fernández Carbajal, 2003).
  8. [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO07D\\_\\_custom\\_15608794/default/table?lang=en&page=time:2024](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07D__custom_15608794/default/table?lang=en&page=time:2024)

# RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU FINANCIACIÓN

La rehabilitación de viviendas está siendo impulsada desde los poderes públicos para mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad de los edificios. Los obstáculos jurídico-privados que suscitan este tipo de intervenciones se multiplican cuando el inmueble objeto de rehabilitación se encuentra constituido en régimen de propiedad horizontal. El estudio de estos problemas es, precisamente, el objeto de este libro.

En este libro se analizan y proponen soluciones a los problemas suscitados en torno a la adopción de los acuerdos para aprobar este tipo de obras y las posibles solicitudes de financiación, con especial atención al complejo régimen de mayorías, así como a las dificultades que suscitan estas intervenciones desde la perspectiva notarial y registral. También la financiación del coste de la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética plantea relevantes interrogantes jurídicos relativos al régimen jurídico del fondo de reserva, la capacidad crediticia de las comunidades de propietarios o la determinación de la normativa aplicable a los posibles préstamos que les concedan las entidades financieras. En el capítulo dedicado a la financiación también se incluyen estudios sobre la obligatoriedad de la evaluación de solvencia o las posibles garantías a aportar por la comunidad, estudiándose la viabilidad de la anticresis y, además, el régimen de responsabilidad de la comunidad en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo. También se analiza como cuestión subyacente a todos estos problemas si el reconocimiento de personalidad jurídica a este tipo de comunidades facilitaría la obtención de financiación.

Finalmente, se analizan las medidas de apoyo público y fiscal que incentivan o exigen este tipo de actuaciones de rehabilitación o mejora de la eficiencia energética y la viabilidad de los métodos extrajudiciales de resolución de conflictos para resolver los problemas que puedan suscitarse en el seno de las propiedades horizontales.

Proyecto de la Cátedra Zaragoza Vivienda C019/2020\_4 Rehabilitación de edificios y propiedad horizontal (Investigadora principal: María Teresa Alonso Pérez).

S12\_23R: Legal Management of Innovative Business, Instruments and Organisations (LegMiBIO) - Gestión Jurídica de Negocios, Instrumentos y Organizaciones (Investigadores principales: Pedro Bueso Guillén y Katia Fach Gómez).

PID2020-112876GB-C31 «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma» Universidad Rovira i Virgili. Tarragona (Investigador principal: Sergio Nasarre Aznar).

PID2021-125149NB-I00: «Consumidor, vulnerabilidad y vivienda sostenible» Universitat de Barcelona (Investigador principal: Vicente Pérez Daudí).

PID2021-127828NB-I00, «Innovación para una salud de vanguardia: compra pública, tecnología, sostenibilidad ambiental y factores socioeconómicos, IN-SALVAN», (Investigadora principal: Elisa Moreu Carbonell).

PVP: 50,00 €

ISBN: 979-13-7011-124-3

