

El futuro del sector inmobiliario: la
rehabilitación. Efectos sobre la Propiedad
Horizontal.
Cooperativas de rehabilitación de viviendas

Prof.^a Dra. Ana Lambea Rueda
Departamento de Derecho Civil- UCM-
Seminario de Investigación
Escuela de Estudios Cooperativos
Febrero 2015

España 2014- Sector inmobiliario

- **BALANCE DE 2014 EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA** (Fuente. JLL España Jornadas vivienda 2015 CESINE):
- Se inicia la recuperación económica: ligero incremento de la demanda.
- Reducción de la oferta de viviendas al disminuir el stock de viviendas vacías.
- Estabilización de precios tras el ajuste provocado por la bajada generalizada de hasta un 40%.
- Nuevo impulso de la actividad de las entidades financieras. Comienza a fluir la financiación hipotecaria añadida a la inversión extranjera.

España 2015- Sector inmobiliario

- CUESTIONES DE INTERÉS EN UN FUTURO INMEDIATO:
- Nuevo rol de la promoción inmobiliaria: gestión eficiente, rehabilitación de inmuebles ya construidos (rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y renovación urbana).
- Gestión de la oferta inmobiliaria existente: bajada de precios y sacrificio real para evitar desahucios, mediación en conflictos.

¿Por qué rehabilitar?

- Fin común en la UE de uso eficiente de la energía :
 - Medida contra la crisis: Disminución de costes.
 - Reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas.
 - Protección del medio ambiente.
- Fin común de la UE: aumento de la eficiencia energética en todas las etapas de la cadena energética desde la generación hasta el consumo final.
- Incremento de los beneficios de la eficiencia energética que superen los costos.
- Medidas concretas de la UE sobre eficiencia energética centradas en los sectores en que el potencial de ahorro es mayor, tales como **edificios**.

Rehabilitar para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE

- La UE se ha fijado un objetivo del 20% de ahorro de energía para el año 2020 en comparación con el uso proyectado de energía en 2020.
- En una cumbre de la UE en octubre de 2014, los países de la UE acordaron un nuevo objetivo de eficiencia energética del 27% o más en el año 2030.

Progreso obtenido de la eficiencia energética en diversos ámbitos: ... edificios...

- De acuerdo con la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% - 19% en 2020 - falta el 1% -2% para el objetivo del 20%. Si los países de la UE aplican toda la legislación existente en materia de eficiencia energética, el objetivo del 20% se puede alcanzar sin medidas adicionales.
- El impulso de la UE hacia una energía eficiente futuro más ya ha producido beneficios sustanciales a los europeos. Por ejemplo:
 - **Edificios nuevos consumen la mitad de energía que lo hicieron en la década de 1980.**
 - **Intensidad energética en la industria de la UE se redujo en casi un 19% entre 2001 y 2011**
 - Los aparatos más eficientes supondrán un **ahorro** a los consumidores de € 100 mil millones al año - alrededor de € 465 por hogar - en sus facturas de energía para el año 2020.

Progreso futuro de la eficiencia energética:... rehabilitación de edificios...

- Se esperan mayores beneficios en el futuro:
 - Por cada 1% de mejora en la eficiencia energética, las importaciones de gas de la UE caen un 2,6%.
 - Se producen menores costos de energía para las personas que viven y trabajan en **edificios energéticamente eficientes**, así como beneficios adicionales, tales como la mejora de la calidad del aire y protección contra el ruido externo proporcionado por ventanas de eficiencia energética.
 - Nuevas oportunidades de negocio para las empresas europeas, como las **constructoras** y fabricantes de equipos que utilizan energía.
 - Nuevos puestos de trabajo en la **construcción**, fabricación, investigación y otras industrias que invierten en eficiencia energética.

Eficiencia energética en los edificios

- **Los edificios** son responsables del 40% del consumo de energía y un 36% de las emisiones de CO₂ en la UE.
- Actualmente, alrededor del 35% de los **edificios** de la UE tienen más de 50 años de edad. Mediante la mejora de la eficiencia energética de los **edificios**, se podría reducir el consumo total de energía de la UE en un 5% a un 6% y bajar las emisiones de CO₂ en aproximadamente un 5%.
- Paquete 20-20-20.

Estado de la eficiencia energética de las viviendas en España (Fuente LRRR)

- Parque envejecido.
 - 55% de edificios es anterior a 1980, 21% tiene más de 50 años.
- Viviendas=sumideros energéticos.
 - 58% de edificios se construyeron antes de la primera normativa sobre eficiencia energética.
- Déficit de accesibilidad.
- Rehabilitación en España:
 - Trece puntos por debajo de la media europea (41,7%)

Marco normativo de la rehabilitación en la UE

- Legislación de la UE para reducir el consumo energético de los edificios:
- - Directiva **2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (*DO L 153 de 18.6.2010*).
- - Directiva **2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (*DO L 315 de 14.11.2012*).

Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios.

- En todos los anuncios para la **venta o alquiler de inmuebles** deben ser incluidos **certificados de eficiencia energética** –art. 11 a 13-.
- Los países de la UE deben establecer **planes de inspección** para los sistemas de calefacción y aire acondicionado o poner en marcha medidas de efecto equivalente –art. 14 y ss-.
- Todos los **edificios nuevos** deben ser edificios de consumo de energía casi nulo el 31 de diciembre 2020 (edificios públicos el 31 de diciembre 2018) – art. 6, art. 9-. Consumo casi nulo en viviendas nuevas (2020=22 KWh/m ; frente al actual de 75 KWh/m en viviendas nuevas y 175 KWh/m en viviendas usadas). –Fuente. Gas Natural. Jornadas vivienda 2015 CESINE-
- Los países de la UE deben establecer **requisitos mínimos de eficiencia energética para los edificios** nuevos, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes, etc.) –art. 4,5,6,7-.
- Los países de la UE tienen que elaborar listas de **medidas financieras nacionales para mejorar la eficiencia energética** de los edificios – art. 10-.

Directiva 2012/27 sobre la eficiencia energética

- Artículos 4 y 5 afectan a edificios.
- Los países de la UE deben hacer **renovaciones de eficiencia energética** de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas.
- Los estados miembros garantizarán que las Administraciones públicas **adquieran solo edificios que tengan un alto rendimiento energético.**
- Los países de la UE deben elaborar **estrategias de rehabilitación de edificios**, a nivel nacional y a largo plazo, que pueden incluir en sus planes de acción de eficiencia energética.

Marco Normativo Estatal

- [Ley 8/2013, de 26 de junio](#), de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se dicta en desarrollo de las Directivas citadas.
- [Ley 18/2014 de 15 de octubre](#) de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
- [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril](#), por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- [Real Decreto 235/2013, de 5 de abril](#), por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- [Ley 26/2011, de 1 de agosto](#), de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad
- [Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio](#), por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo.
- [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo](#), por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- [Ley 38/1999, de 5 de noviembre](#), de Ordenación de la Edificación.
- [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre Propiedad Horizontal.
- [Ley 2/2011 de 4 de marzo](#), de economía sostenible.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- La Ley pretende la reconversión y reactivación del sector inmobiliario hacia un modelo sostenible e integrador, ambiental, social y económico, con el objetivo de mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas.
- **OBJETIVOS.**
 - **Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.**
 - Reconversión y reactivación del **sector de la construcción** hacia la regeneración y renovación urbanas.
 - Mejora de la conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- Creación del **Informe de Evaluación de Edificios**: Inspección periódica que analizará el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.
- Regulación de **infracciones y sanciones** en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- **Desarrollo de actuaciones sobre el medio urbano**, sujetos legitimados para participar en ellas e instrumentos para facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa.
- Se concede capacidad de obrar plena, llamada capacidad jurídica para actuar en todas las operaciones relacionadas con el deber legal de conservación a las **comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal**.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- **MODIFICACIONES NORMATIVAS:** Para lograr los objetivos de la Ley 8/2013 se modifican:
 - - **Ley de Propiedad Horizontal** (la disposición final primera modifica la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal –art. 2,3, 9, 10 y 17 y disposición adicional-)
 - - **Ley de Ordenación de la Edificación** (edificación, obras y requisitos)
 - - **Código Técnico de la Edificación**
 - - **Texto refundido de la Ley de Suelo**

Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal

- MODIFICACIÓN dispuesta en la LRRR:
- La Ley reconoce la **capacidad de obrar a las comunidades de propietarios a los efectos del cumplimiento de la obligación legal de conservación.** –art. 15.1 y 15.3.a)-
- DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DE LA LRRR modifica art. 2, 3, 9, 10, 17 de la LPH.

Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal

- Se incorporan, como **sujetos** de aplicación de la LPH, las **subcomunidades y las entidades urbanísticas de conservación** – art. 2-.
- Se refiere la variación de cuota de los inmuebles según los nuevos art 10 y 17 de la Ley –art. 3-.
- **Obligaciones de los propietarios: consentimiento de reparaciones y servidumbres requeridas por obras** o actuaciones o creación de servicios comunes conforme a LPH–art. 9.1.c-.
- **Carácter preferente de los créditos a favor de la comunidad** para la contribución de gastos generales del sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades no individualizables : **ampliación de uno a tres años anteriores a la anualidad en curso-** 9.1.e-.
- **Fondo de reserva:** posibilidad de dedicarlo a las obras de **rehabilitación** –art. 9.1.f-.

Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal

- Se incorporan ciertas obras con **carácter obligatorio para todos los propietarios, sin necesidad de acuerdo en junta**, incluso aunque suponga modificación del título constitutivo o de los Estatutos, impuestas por las Administraciones públicas o solicitadas a instancia de los propietarios –art. 10.1 y 2-. La contribución a dichas obras debe ser **costeada por todos los propietarios** sin posibilidad de oposición o demora (salvo accesibilidad de más de doce meses) sin incurrir en responsabilidad sancionable administrativamente. Los **inmuebles quedan afectos al pago de dichas obras** en las condiciones del art. 9:
 - Obras necesarias de conservación, habitabilidad y accesibilidad y la ocupación de elementos comunes durante el tiempo de dichas obras.
 - Alteraciones estructurales por rehabilitación, regeneración o renovación urbana.

Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal

- Se incluyen, además -art. 10.3-, algunas cuestiones que **precisan autorización administrativa** en todo caso, sin perjuicio de la adopción del acuerdo por la mayoría prevista -tres quintas partes del total de propietarios y cuotas-: constitución de complejo inmobiliario y modificaciones estructurales del edificio.
- Régimen de **quorums y adopción de acuerdos** –art. 17-: nuevo orden de supuestos y primacía de los acuerdos por mayorías cualificadas o simples, relegando la unanimidad a la condición de regla supletoria –para lo no regulado que implique aprobación o modificación de las reglas del título constitutivo de PH o estatutos-.

Normas fiscales

(Ponencia Pilar Bonet. Jornada sobre rehabilitación UPV diciembre 2014)

- **Deducción fiscal por obras de rehabilitación**
- A nivel estatal **se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras de rehabilitación de su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.
- **Deducción fiscal por adecuación de vivienda por razones de discapacidad**
- A nivel estatal **se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.
- **IVA reducido en obras de rehabilitación**
- **Aquellas personas que realicen obras de rehabilitación y obras de renovación y reparación de edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, podrán beneficiarse de un tipo de IVA reducido al 10%, siempre que cumplan requisitos para ello.**

Cooperativas de viviendas en 2015

- **Desarrollo de la rehabilitación:** contacto entre la Confederación y Federaciones con el Ministerio de Fomento; convenios con las EMVS.
- **Obra nueva:** se están iniciando nuevos proyectos y promociones, aunque en menor número que otros años; comienza a fluir la financiación bancaria con distinción entre cooperativas federadas y no federadas (otros países).
- **Trabajos sobre la modificación de la Ley de Cooperativas:** incremento de la agilidad en la gestión y de las garantías del cooperativista.

Cooperativas de viviendas en 2015

- **En rehabilitación:** nuevo modelo de gestión de cooperativas de rehabilitación.
 - **Convenios** con CAM y con EMVS; vínculos con entidades financieras y colegios profesionales.
 - Desarrollo de la **gestión de la rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos constituidos como cooperativa de rehabilitación** (disminución del riesgo, incremento de ventajas fiscales, incremento de garantías y de fiabilidad).
 - **Modelos de rehabilitación basados en la viabilidad:** lo eficiente es viable, los ahorros de la actuación (retornos) se convierten en ingresos y hacen posible la rehabilitación. Inicialmente se actúa con financiación externa: las cuantías son adelantadas por las entidades bancarias o bien por fondos de inversión. Los fondos de inversión financian la actuación en inicio. Las Entidades bancarias intervienen desde la entrega de la rehabilitación, en que se obtienen las posibles subvenciones y ayudas públicas (PAREER, IDAE).

Cooperativas de viviendas 2015

- **Iniciativas novedosas: mediación para la liquidación de activos bancarios:**
 - Mantenimiento de la cooperativa de viviendas para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora. 31/3/15 jueves, 26 de febrero de 2015
 - Reequilibrio de intereses vivienda-precio,
 - Acuerdo de quita de hipoteca sobre el total con la entidad financiera: de 44 a 27 M de Euros.
 - Adjudicación de las viviendas recuperando la seguridad jurídica en la adquisición de las mismas.

Cuestiones de interés jurídico

- **1. FUTURO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA:** fórmulas de rehabilitación de inmuebles.
- **2. COOPERATIVAS DE REHABILITACIÓN:** desarrollo del supuesto regulado en las normas cooperativas.
- **3. NUEVOS LIMITES EN INTERÉS PÚBLICO A LA PROPIEDAD PRIVADA:**
 - **Límites al propietario en régimen de Propiedad Horizontal:** rehabilitación dentro de la función social de la propiedad desde la sostenibilidad y eficiencia como bien común.
 - **Efectos de las modificaciones en Propiedad Horizontal:** capacidad de la comunidad de propietarios, nuevas obligaciones y gastos, evolución del régimen de adopción de acuerdos.