

# Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios

## *The effects of ten years of crisis in condominiums*

por

SERGIO NASARRE AZNAR

*Catedrático de Derecho Civil. Cátedra UNESCO de Vivienda  
Universidad Rovira i Virgili*

HÉCTOR SIMÓN MORENO

*Profesor Lector de Derecho Civil. Cátedra UNESCO de Vivienda  
Universidad Rovira i Virgili*

**RESUMEN:** El presente trabajo trata de los efectos de diez años de crisis económica en las comunidades de propietarios a través de los datos recopilados de 1202 encuestas realizadas en España a propietarios residentes en régimen de propiedad horizontal. La finalidad de esta encuesta era determinar el estado del parque de viviendas residenciales en España e identificar en consecuencia las actuaciones que son necesarias llevar a cabo, analizar los conflictos y problemas más habituales en las comunidades y detectar los elementos que puedan ayudar en el futuro a mejorar su economía y su gestión. Los resultados demuestran que diez años de crisis económica han afectado al mantenimiento de las comunidades de propietarios, con una especial incidencia en el incremento de la morosidad, al tiempo que ha favorecido la generalización de una serie de problemas de convivencia. Los problemas detectados deberían hacer replantear al legislador cuestiones clave sobre el régimen de propiedad horizontal, como conceder personalidad jurídica a las comunidades o el impulso de mecanismos alternativos de resolución

de conflictos. En este sentido, se formulan una serie de recomendaciones para mejorar la gestión, administración y financiación de las comunidades de propietarios, así como sobre la manera de afrontar los problemas y los conflictos entre sus miembros, las actuaciones en materia de accesibilidad universal y eficiencia energética y el régimen de tenencia de las viviendas.

*ABSTRACT: The present work deals with the effects of ten years of economic crisis in condominiums through the data collected from 1,202 surveys conducted in Spain to units' owners residing there. The purpose of this survey was to determine the state of the residential housing stock in Spain and as a consequence to identify the actions that are necessary to carry out, to analyze the most common conflicts and problems within the condominiums and to detect the elements that may help in the future to improve their economy and management. The results show that ten years of economic crisis have affected the maintenance of condominiums, with a special incidence in the increase of the delinquency, at the time that has favored the origination of problems of cohabitation. The problems detected should make the legislator rethink key questions about the legal framework of condominiums, such as granting them legal personality or the promotion of alternative mechanisms of conflict solving. In this sense, a series of recommendations are formulated to improve the management, administration and finance of condominiums, as well as about the way to face the problems and the conflicts among residents, the actions in the field of universal accessibility and energy efficiency and the regime of housing tenures.*

**PALABRAS CLAVE:** Comunidades de propietarios. Propiedad horizontal. Crisis financiera. Organización. Morosidad. Accesibilidad universal. Eficiencia energética. Tenencias de la vivienda.

**KEY WORDS:** *Condominiums. Financial crisis. Organization. Delinquency. Universal accessibility. Energy efficiency. Housing tenures.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. LA SITUACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ESPAÑA: 1. LA ANTIGÜEDAD Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS. 2. LOS CONFLICTOS EN EL SENO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. 3. LAS PREOCUPACIONES DE LAS COMUNIDADES DE CARA AL FUTURO. 4. LA ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL DE LA COMUNIDAD. 5. LA ACCESIBILIDAD Y LA MEJORA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS. 6. LA CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y LA PARTICIPACIÓN EN LAS MISMAS.—III. RECOMENDACIONES DE *LEGE FERENDA* PARA

ADECUAR EL MARCO LEGAL A LAS NECESIDADES SOCIO-ECONÓMICAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: 1. MEDIDAS PARA AYUDAR ECONÓMICAMENTE A LAS COMUNIDADES. 2. MEJORAS EN LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. 3. MEJORAS PARA AFRONTAR LOS PROBLEMAS Y LOS CONFLICTOS ENTRE LOS PROPIETARIOS DE LA COMUNIDAD. 4. ACTUACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. 5. ACTUACIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

No es habitual desarrollar una investigación en Ciencias Jurídicas basada en datos empíricos obtenidos en un trabajo de campo, especialmente de carácter cuantitativo. En muchas ocasiones, el investigador en Derecho ha acabado comentando con cierta monotonía artículos de normas y sentencias que otros antes que él ya habían comentado y, en el mejor de los casos, ha contribuido involuntaria y desinteresadamente a que algún jurista práctico haya conseguido resolver el caso que este tenía encima de la mesa<sup>1</sup>.

Pero todo investigador público, también el que lo hace en Derecho, debe ser responsable con la investigación que lleva a cabo, e intentar con ella generar un impacto social con el fin de mejorar la vida de las personas (NASARRE AZNAR y CABALLÉ FABRA, 2018, 11). Y, para ello, es necesario que primero conozca cuál es la realidad y la problemática del ámbito que desea estudiar. Con este fin, la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili<sup>2</sup> elaboró, a propuesta de Mutua de Propietarios<sup>3</sup>, el estudio «Efectos de la crisis en las comunidades de propietarios» (mayo de 2017), cuya finalidad era analizar los efectos de diez años de crisis económica en las comunidades de propietarios y, en particular, determinar el estado de los edificios y las actuaciones que se necesitaban llevar a cabo, el impacto en su funcionamiento, analizar los conflictos y los problemas más habituales que se presentan y detectar sus preocupaciones presentes y futuras.

Para ello se llevaron a cabo 1202 entrevistas a propietarios de viviendas organizadas en propiedad horizontal (de diferente edad, nivel de estudios, ocupación y localización geográfica en las diferentes comunidades autónomas) mediante el sistema C.A.W.I (entrevista auto-administrada online). Los resultados constatan empíricamente los problemas y las inquietudes actuales de las comunidades de propietarios en España, al tiempo que indican el camino para una reforma legislativa que adecúe la normativa de la propiedad horizontal a la realidad socio-económica.

La elección de las comunidades de propietarios como objeto de estudio se debe a que el 70% de los españoles viven en pisos (EUROSTAT, 2016) (el mayor porcentaje de los países miembros de la UE), la mayoría de los cuales están organizados en régimen de propiedad horizontal, que se sigue rigiendo por la Ley 49/1960, de 21 de julio<sup>4</sup> (en adelante, LPH), excepto en Cataluña que lo hace por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales<sup>5</sup> (en adelante, CCC). No es de extrañar, por lo tanto, que el 55% de los encuestados vivan en comunidades de propietarios con más de 20 unidades, lo que necesariamente debe tener un impacto en todo aquello relacionado con las relaciones de vecindad, como los ruidos, las relaciones personales, la toma de decisiones, los límites de usos en los elementos privativos y comunes, el mantenimiento de los mismos o la necesidad de una mejor organización.

De esta forma, el presente artículo analiza los principales problemas de las comunidades de propietarios en España y formula de *lege ferenda* una serie de propuestas para adecuar la LPH en vigor a sus necesidades socio-económicas actuales.

## II. LA SITUACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN ESPAÑA

### 1. LA ANTIGÜEDAD Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Conforme al Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante, Ley 8/2013)<sup>6</sup>, aproximadamente el 55% (13.759.266 viviendas) del parque residencial total (25.208.622 viviendas) es anterior al año 1980, y casi el 21% de las viviendas cuentan con más de 50 años. Estos datos concuerdan con los ofrecidos por el Ministerio de Fomento, que cifra en 11,9 millones los inmuebles de uso residencial anteriores al año 1980, lo que supone el 50,1% del total (MINISTERIO DE FOMENTO, 2018, 75). Además, prácticamente el 58% de los edificios se construyeron con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio<sup>7</sup> (la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios), que fue el primero en exigir unos criterios mínimos de eficiencia energética. A ello cabe añadir que se estima que 1,2 millones de edificios de viviendas construidos antes de 1981 carecen de ascensor<sup>8</sup>. Todo ello afecta decisivamente, como se analizará más adelante, a la accesibilidad universal del edificio y a la necesidad de acometer obras de rehabilitación.

Los edificios residenciales de más de 50 años de antigüedad, como regla general, salvo normativa más restrictiva en comunidades autónomas o municipios, tenían cinco años para pasar la Inspección Técnica de Edificios (ITE) conforme a la disposición transitoria 1.<sup>a</sup> de la Ley 8/2013 y la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> del 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 (en adelante, RDL 7/2015)<sup>9</sup>. Por ejemplo, según el Observatorio ITE<sup>10</sup>, Madrid la requiere a los edificios más antiguos de 30 años, Palma de Mallorca a los más antiguos de 25 años o Sevilla a los más antiguos de 20. Sin embargo, según la misma fuente, solamente hasta el momento el 68% de las ITE han sido favorables. Estos datos concuerdan sustancialmente con los resultados del estudio: entre los edificios de más de 50 años, solamente un 66% han pasado satisfactoriamente la ITE. Además, el 40% de las personas consultadas, que viven en estas comunidades, desconocía este hecho.

En cuanto al estado de conservación del parque de viviendas, según los datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento (MINISTERIO DE FOMENTO, 2014, 75), el 5,52% de viviendas principales, el 6,80% de viviendas secundarias y el 14,93% de viviendas vacías se encontraban en un estado ruinoso, malo o deficiente en 2011. Y según la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES, 2014, 18), del total de parque de vivienda español (25 millones de viviendas), unos 2 millones se encontraban en mal estado y deberían rehabilitarse en 2014. La poca relevancia de la rehabilitación de viviendas en España, que solo representa el 28,7% de la industria de la construcción (mientras que representa el 41% como media en la UE y un 56% en Alemania) puede explicar el deficiente estado del parque residencial español (MINISTERIO DE FOMENTO, 2013, 15).

En este sentido, el estudio corrobora la correlación entre la antigüedad del edificio y la percepción de los vecinos de la necesidad de acometer algunas mejoras (a mayor antigüedad del edificio, mayor necesidad). De los resultados del estudio se desprende, además, lo siguiente:

a) Que el 4% de los propietarios de viviendas en edificios construidos desde 2008 (tienen apenas 10 años y, en teoría, han sido construidos con las reglas del CTE de 2006) afirman que las zonas comunes del mismo están ya deterioradas y el 32% que necesitan alguna mejora. Ya pueden verse, pues, los primeros efectos del interés de los arquitectos y arquitectos técnicos en obtener las licencias de obra antes de la entrada en vigor del CTE. Así, por lo que respecta a la calidad de la construcción, la primera regulación completa en España no aparece hasta el 29 de marzo de 2006, momento en que entró en vigor el CTE, lo que significa que todo el *boom*

de la construcción (1995-2007) se llevó a cabo, exceptuando los últimos meses, sin unas normas claras en cuestiones técnicas sobre cómo debían construirse los edificios. Incluso cuando el CTE estaba a punto de entrar en vigor (abril 2006), el número de licencias para empezar una construcción cayó abruptamente en relación al mes anterior<sup>11</sup>.

b) Que en los edificios de entre 50 y 70 años (obligados todos ya a pasar la ITE) el deterioro asciende al 5,1% y las necesidades de hacer mejoras al 53,5%. Donde ello es más evidente es en los edificios de más de 70 años y hasta el año 1900, donde se encuentran deterioradas el 20% de las zonas comunes y necesitan mejoras otro 60%, encontrándose en buenas condiciones únicamente el 20% del parque de vivienda residencial.

c) De estos dos últimos grupos (ambos, en términos generales, obligados a llevar a cabo la ITE; es decir, todas las viviendas construidas hasta 1967), el 12% (serían, aproximadamente, 660.000 viviendas) reconocen que no la han pasado (y un 21% de los propietarios ignoran si lo ha hecho) y el 9,6% (serían 528.000 viviendas; el 6% lo ignora) no han llevado a cabo las actuaciones recomendadas. Sorprende, de nuevo, la alta cifra de propietarios que ignoran si su edificio ha pasado la ITE, lo que ahonda en el problema de la gobernanza de las comunidades.

El mal estado de un edificio afecta no solo a la calidad de vida de los que allí residen, sino que puede afectar a su convivencia con el consiguiente aumento de las discusiones y conflictos, al tiempo que aumenta el riesgo de daños a copropietarios y a terceros y su consiguiente responsabilidad civil (art. 1907 CC) y sanciones administrativas (ej. arts. 30 y 123 y sigs. de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda<sup>12</sup>; y artículo 4 del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria<sup>13</sup>, sobre ejecución forzosa de obras de habitabilidad o, incluso, expropiación temporal del usufructo hasta 10 años de viviendas resultantes de ejecución hipotecaria que se mantengan desocupadas por falta de habitabilidad) por posibles desprendimientos, accidentes, derrumbes parciales, así como un mayor gasto en mantenimiento (especialmente si se demoran las actuaciones) y energético.

En este sentido, el 88% de los propietarios encuestados prefiere llevar a cabo la actuación cuando es necesaria para evitar males mayores en un futuro, pero el 40% de las comunidades ha tenido que demorar su realización por problemas económicos (las mejoras que más se han demorado son las relativas a la fachada, la azotea/cubierta, el portal y la escalera y el ascensor), que es el principal problema en el 50% de los casos. De hecho, solamente en el 24% de las comunidades todos los propietarios contribuyen a los gastos

comunes. Estos datos superan a los ofrecidos por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (en adelante, CGCAFE) (CGCAFE, 2017, 2)<sup>14</sup>: en el 38,43% de las comunidades existían propietarios morosos en 2017, que adeudaban 1600 millones de euros en total a las comunidades de propietarios, de los cuales 317 correspondían a entidades bancarias. La mera existencia de estos niveles de morosidad evidencia que los recursos legales para la evitación de la morosidad son insuficientes. El aumento de la morosidad en las comunidades es clara consecuencia de la crisis financiera (al igual que las 31.000 ejecuciones hipotecarias y los 34.600 desahucios arrendaticios de media por año de primera residencia en el período 2010-2017), lo que implica mayor deterioro de zonas comunes, actuaciones más caras a medio plazo y revela que la propiedad absoluta (art. 348.1 CC) puede no ser sostenible para todo el mundo a medio y largo plazo.

Finalmente, los subsidios públicos para la rehabilitación de los edificios y la mejora de la eficiencia energética son escasos: el 50% de las comunidades no ha solicitado ninguna ayuda pública o subvención de acuerdo con el estudio; y de los que lo han hecho, solo el 4% lo relaciona con la eficiencia energética.

## 2. LOS CONFLICTOS EN EL SENO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Visto lo anterior, no es de extrañar que el 43% de los propietarios consultados considere que ha habido problemas en su comunidad. Dicha percepción se acentúa de forma significativa entre los más jóvenes y en los edificios que tienen una mayor cantidad de vecinos.

Los principales problemas detectados son la mala convivencia entre los vecinos y las deudas y/o la morosidad, pero es relevante la aparición de problemas que solo afectan de manera significativa a determinadas CCAA, como el turismo (que afecta principalmente a las Islas Baleares, Galicia, Comunidad Valenciana o Cataluña), la ocupación ilegal de inmuebles y el acoso inmobiliario, así como la manera de resolverlos: la mayoría de los conflictos se soluciona internamente por los propios vecinos (la solución amistosa del problema en la junta de propietarios o el buen hacer del administrador profesional podrían explicar este hecho), si bien cuando los problemas se originan por deudas y/o morosidad, la vía judicial fue el principal método utilizado.

De ello puede concluirse que los vecinos son capaces de solucionar por ellos mismos, especialmente, aquellos problemas que no tienen un origen económico, a pesar de que el estudio refleja que más del 20% de los problemas todavía estaban pendientes de resolver. En el caso de la morosidad,

por lo tanto, no es suficiente la buena voluntad del propietario, es decir, el respeto y la educación (las principales cualidades para una buena convivencia entre los vecinos según refleja el estudio), sino que es necesaria una situación económica personal que le permita hacer frente a sus deudas personales con la comunidad. Los resultados del estudio revelan asimismo que un porcentaje muy escaso de los conflictos se resuelven a través del arbitraje o la mediación: solo el 7% en el caso de morosidad y un 5,9% cuando existe mala convivencia.

Los problemas de índole económico de las comunidades de propietarios tienen que ver, primero, con el pago regular de las cuotas: solamente una cuarta parte de las comunidades afirman que todos sus vecinos están al corriente de los pagos. Y, segundo, con las insuficientes vías de financiación de las que disponen. En este sentido, las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016<sup>15</sup> (que se prorrogó durante 2017) destinadas a la rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas no han tenido el éxito esperado: como ya se ha comentado, la mitad de los propietarios encuestados confirma que su comunidad no solicitó ningún tipo de ayuda pública. Está por ver, además, el éxito del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021<sup>16</sup> que prevé, como se explicará más adelante, que las comunidades de propietarios puedan pedir ayudas específicas.

El legislador tampoco ha afrontado las dificultades de las comunidades a la hora de obtener financiación para llevar a cabo obras de rehabilitación, como por ejemplo la ausencia de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, lo que lleva a las entidades bancarias a exigir en la práctica el compromiso solidario de todos los copropietarios con el pago de la deuda del préstamo que la comunidad eventualmente podría solicitar con el fin de rehabilitar.

### 3. LAS PREOCUPACIONES DE LAS COMUNIDADES DE CARA AL FUTURO

Seis de cada diez propietarios consideran la conservación y el mantenimiento del edificio como el aspecto que más les preocupa de cara al futuro de su vivienda; aspecto estrechamente ligado, en muchos casos, a la antigüedad del parque residencial español.

Muy vinculado a la necesidad de rehabilitar y reparar el edificio para su conservación son las preocupaciones que tienen los propietarios de tener que afrontar derramas futuras (al 36,8% de propietarios) y las situaciones de morosidad (al 31,8%) que ello puede acarrear; de hecho, el 51% de los propietarios morosos lo son por problemas económicos. De aquí la importancia de estar al día de las ayudas públicas que puedan convocarse para sufragar parte del gasto de la rehabilitación.



Las ocupaciones ilegales y vandálicas podrían agravar el aumento de los gastos comunitarios, por ejemplo, debido a conexiones fraudulentas a los servicios comunes, aunque ello solo lo menciona un 11,4% de los encuestados. La existencia de pisos turísticos en la comunidad no es un problema que preocupe de manera generalizada, aunque, como ya se ha comentado, se da más preocupación en las comunidades autónomas tradicionalmente más turísticas.

#### 4. LA ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL DE LA COMUNIDAD

De conformidad con el Consejo Europeo de las Profesiones Inmobiliarias<sup>17</sup>, el administrador de fincas es una persona física o jurídica que se encarga de gestionar un bien inmobiliario o sus zonas comunes en nombre de un propietario o comunidad de propietarios. Actualmente en España hay 15.367 administradores de fincas colegiados en los Colegios oficiales de administradores de fincas. No obstante, no todas las comunidades de propietarios disponen de un administrador de fincas profesional.

Los resultados del estudio muestran que la mayoría de las comunidades de propietarios dispone de un administrador de fincas profesional (un 78%). No obstante, cabe puntualizar, primero, que el porcentaje es mayor en los edificios construidos después de 2008 (un 90%); y, segundo, que la figura del administrador tiene una mayor presencia en los edificios con más de 50 vecinos (está presente en el 94% de los casos), mientras que casi el 40% de las comunidades con menos de 20 vecinos no tiene un administrador profesional (representan a un 45% del total).

La ausencia de un administrador de fincas en las comunidades con edificios más antiguos y en las comunidades con menos propietarios puede afectar a la obtención de financiación, al acceso a las ayudas públicas y al uso de herramientas digitales, gracias al valor añadido que ofrece (o debería ofrecer) en estas cuestiones un administrador de fincas diligente y debidamente formado.

#### 5. LA ACCESIBILIDAD Y LA MEJORA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

El informe «La accesibilidad de las viviendas en España» de marzo de 2018<sup>18</sup>, que analizaba la accesibilidad universal en las comunidades de propietarios españolas, ponía de manifiesto que solo el 0,6% de las viviendas españolas eran universalmente accesibles, a pesar de que todos los edificios residenciales existentes a diciembre de 2017 debían cumplir obligatoriamente con las condiciones básicas de accesibilidad previstas en el CTE. Puestas en

contexto europeo, la situación de las comunidades de propietarios españolas en materia de accesibilidad tampoco queda en mejor situación<sup>19</sup>.

El informe analizaba el «acceso universal» a la vivienda siguiendo un *iter* geográfico, es decir, desde el momento en que la persona con movilidad reducida o alguna discapacidad abandona la vía pública hasta que finalmente se encuentra ante la puerta de entrada a su vivienda, pasando por zonas comunes (exteriores e interiores) y servicios comunes, así como el acceso al garaje<sup>20</sup>.

Encontramos una situación parecida en el ámbito específico de la energía, en el que ya existen requisitos mínimos de calidad del edificio desde 1999 (art. 3.1.c.3) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación<sup>21</sup>) y 2006 (art. 15 CTE), que incluye varias disposiciones para edificios nuevos (por ejemplo, un porcentaje de agua caliente de las unidades debe ser a través de energía solar). El Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias<sup>22</sup>, por su parte, contempla la certificación energética de las instalaciones.

Con todo, solo el 7% del total de viviendas se ha construido bajo condiciones de eficiencia energética y uso de energías renovables que exige el CTE, obligatorio desde 2007 (GALERA RODRIGO y GÓMEZ ZAMORA, 2018, 440).

Además, es obligatorio desde 2013 entregar el certificado energético a posibles compradores e inquilinos de las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal (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, en adelante, RD 235/2013)<sup>23</sup>. El incumplimiento de esta obligación puede derivar en una sanción administrativa (art. 18 RD 235/2013) o tener incluso efectos civiles, como por ejemplo la anulación del contrato por la existencia de error o dolo en el consentimiento prestado por el comprador o inquilino (arts. 1265 y sigs. CC). También es necesario contar con el certificado para la renovación de todo el edificio con +1.000 m<sup>2</sup> y si se renueva el 25% de los cerramientos, así como para obtener subsidios públicos.

#### 6. LA CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y LA PARTICIPACIÓN EN LAS MISMAS

A pesar de todas las carencias y problemas mencionados, los resultados del estudio muestran que el 44% de las comunidades solo se reúne en junta de propietarios una vez al año, que es la periodicidad obligatoria que requiere el artículo 16.1 LPH.

Por otra parte, es relevante que un 15% de los propietarios reconozca que nunca asiste a las juntas de propietarios, independientemente del número de reuniones convocadas. Además, el estudio refleja una clara relación entre la asistencia a las reuniones y el número de reuniones convocadas: a un mayor número de reuniones, mayor porcentaje de propietarios que no asiste.

Así, en aquellas comunidades donde parece existir algún problema importante o se debe debatir algún tema de rehabilitación relevante (se convocan en estos casos tres o más reuniones al año, el 24,3%) es donde existe un menor porcentaje de participación (solamente el 60% van a todas si son tres reuniones y únicamente el 29% si son más de tres; en cambio, si solo se convoca una, van el 87,6% de los encuestados).

A nuestro juicio, la escasa participación de los copropietarios en las juntas debería hacer replantear al legislador estatal algunas cuestiones clave de nuestro sistema de propiedad horizontal para mejorar la gobernanza y la gestión de las comunidades.

### III. RECOMENDACIONES DE *LEGE FERENDA* PARA ADECUAR EL MARCO LEGAL A LAS NECESIDADES SOCIO-ECONÓMICAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La situación descrita con base en los resultados del estudio, pone de relieve la necesidad de acometer reformas legislativas o de funcionamiento de las comunidades de propietarios que puedan contribuir a resolver la problemática surgida, especialmente, a raíz de la crisis inmobiliaria de 2007. A continuación, pasamos a formular algunas recomendaciones.

#### 1. MEDIDAS PARA AYUDAR ECONÓMICAMENTE A LAS COMUNIDADES

En relación a las medidas que podrían adoptarse para mejorar la situación económica de las comunidades de propietarios, destaca en los resultados del estudio la necesidad de estar mejor informados de las ayudas públicas disponibles (con un 52,8%) y el conseguir una mayor rentabilidad del fondo de reserva de la comunidad (con un 28,2%). Otras posibles medidas a tener en consideración para el 32,6% de los encuestados implican un aumento de las cuotas (por ejemplo, por el uso específico de la zonas comunes), lo que a nuestro entender no es una solución óptima, en tanto que la morosidad es la segunda fuente de conflictos entre los vecinos (para el 41,9%), lo que indica que un aumento de las cuotas podría llegar a provocar precisamente un incremento de los impagos y de la morosidad.

Por lo tanto, a nuestro juicio, las comunidades deberían intentar hallar fuentes de financiación por otras vías, y para ello se proponen las siguientes recomendaciones:

a) Dotar de personalidad jurídica a la comunidad de propietarios para facilitar el acceso a financiación externa. La comunidad se concibe por el legislador como un ente sin personalidad jurídica que, sin embargo, está legitimado para llevar a cabo determinados actos jurídicos. En efecto, la comunidad es un ente «personificado» solo cuando conviene al legislador gracias, a menudo, a la figura del presidente (art. 13.3 LPH); por ejemplo para el pago de impuestos y tasas, para la asistencia a juicio en representación de los intereses de la comunidad una vez exista un acuerdo previo de la junta de propietarios (STS de 10 de octubre de 2010<sup>24</sup>), para la celebración de contratos laborales (ej. conserjes) o de otra índole (ej. servicio de mantenimiento de ascensores o los administradores de la comunidad, que luego son ratificados por la comunidad, Sentencia de la Audiencia Provincial (en adelante, SAP) de Las Palmas de 27 de mayo de 2005<sup>25</sup>), o para suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil (STS de 3 de mayo de 2012<sup>26</sup>). También se ha admitido la personalidad jurídica de la comunidad a efectos de responsabilidad civil —art. 22 LPH— y para que la comunidad pueda inscribir transitoriamente en el Registro de la Propiedad los bienes adjudicados una vez reclamadas judicialmente las deudas pendientes de los propietarios integrantes de la comunidad, si bien esta inscripción *«debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común»* (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado —DGRN— de 12 de febrero de 2016 y 26 de julio de 2017<sup>27</sup>). Con todo, y no sin resultar paradójico, las comunidades no pueden ser propietarias de bienes con carácter general (RDGRN de 4 de octubre de 2013<sup>28</sup>).

La ausencia de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios implica que la comunidad no pueda ser declarada en concurso de acreedores (BAREA MARTÍNEZ y MARQUÉS MOSQUERA, 2016, 166), por lo que sus acreedores deben demandar por la vía civil primero a la comunidad y, posteriormente, a cada uno de los propietarios siguiendo el artículo 22.1 LPH. Los propietarios tendrán respecto a las deudas de la comunidad una responsabilidad subsidiaria, mancomunada y proporcional a su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal (HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO, 2009, 438 y sigs.). Este hecho puede explicar las reticencias de las entidades bancarias a conceder financiación a las comunidades de propietarios<sup>29</sup> (ya se ha comentado que, en este caso, las entidades bancarias exigen en la práctica el compromiso solidario de todos

los copropietarios con el pago de la deuda del préstamo), por ejemplo, para contraer préstamos para rehabilitar o para acometer mejoras energéticas o de accesibilidad, y ello a pesar de que los artículos 9.4 y 9.5 RDL 7/2015 les habilitan (a la persona de su presidente si cuenta con el consentimiento de la junta de propietarios, sin que sea necesaria la firma de todos los propietarios) a solicitar créditos para obtener financiación para llevar a cabo las obras de conservación y las actuaciones que prevé esta norma.

Por lo tanto, la ausencia de personalidad de las comunidades afecta decisivamente al acceso a financiación, que no es suficiente en la actualidad: por un lado, porque las ayudas a la rehabilitación no se conocen lo suficiente (y cuya preparación puede ser muy gravosa para el presidente de la comunidad); y, por otro, porque la cuantía del fondo de reserva puede resultar insuficiente, especialmente en las comunidades más pequeñas. En este sentido, debe valorarse positivamente que el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, RDL 7/2019<sup>30</sup>) haya incrementado la dotación del fondo de reserva a, como mínimo, el 10 por ciento del último presupuesto ordinario de la comunidad, y que sea posible suscribir a su cargo un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales (art. 9.1.f LPH).

b) Promover vías alternativas de financiación, como el alquiler de las zonas comunes (que solo es una medida citada por el 10,6% de los encuestados), para lo que habrá que tener en cuenta si tienen o no asignado un uso específico (en cuyo caso se necesitará la unanimidad de los propietarios para modificarlo, por ejemplo la vivienda del portero, un local o un espacio del parking, artículo 17.1 LPH; otros ejemplos serían el alquiler de la sala de reuniones para actos extracomunitarios o marcar unas plazas de motocicletas de un garaje para su posterior alquiler —es posible incluso desafectar unos pocos metros y vender dicha plazas a terceros—), la instalación de publicidad en la fachada o de antenas de telefonía móvil y placas fotovoltaicas en la azotea.

Otras medidas serían la mejor gestión de los servicios comunes, como por ejemplo la instalación de sensores de movimiento para consumir menos electricidad o la distribución de la red *wifi* desde un punto centralizado a todos los vecinos.

c) Mejorar los mecanismos actuales de cobro de las comunidades. Las comunidades deben contar con las herramientas necesarias para cobrar los gastos de la comunidad pendientes de pago más allá del crédito preferencial que regula la LPH por los gastos generales correspondientes a la anualidad en curso y los tres años anteriores (art. 9.1 LPH). De este modo, por ejemplo, en el CCC (arts. 553-4 y 5), el privilegio de los créditos de la

comunidad por gastos ordinarios y extraordinarios y por las aportaciones debidas al fondo de reserva se ha ampliado a la anualidad vigente y a los cuatro años anteriores, así como también el plazo por el que responde la afección real del inmueble titularidad del moroso. En el mismo sentido se posiciona el CGCAFE (PÉREZ MIRALLES, 2017, 11). En otros sistemas comparados hallamos mecanismos más expeditivos. En Portugal, por ejemplo, el órgano de gobierno de la comunidad puede imponer una sanción al propietario moroso de hasta el 25% de las cantidades anuales debidas. En Italia, el administrador de fincas profesional está legitimado para cortarles los suministros. En Estonia, incluso, el órgano de gobierno de la comunidad puede obligar al propietario moroso que debe al menos nueve meses a vender su piso y, de no hacerlo, puede solicitar que el juez lo venda forzosamente. Noruega, Eslovenia y Polonia prevén mecanismos parecidos. Lo mismo le pueden requerir en Suecia, que solo requiere el retraso de una semana en el pago (VAN DER MERWE, 2015, 319-320).

d) Incrementar los subsidios públicos para la rehabilitación de viviendas y para mejorar la eficiencia energética. Las comunidades de propietarios se incluyen en el programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad y de la accesibilidad del edificio o las viviendas que lo integran del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 siempre que al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios y exista un acuerdo de la junta de propietarios (arts. 34.1.b, 35.2.c y e, 41.2 y 42.2.c). Con todo, existen una serie de limitaciones a la plena eficacia de estas ayudas<sup>31</sup>: los edificios deben haber sido construidos preferiblemente antes de 1996, el 50% de los pisos deben destinarse a uso residencial, la ayuda se limita hasta un máximo de 8.000 euros por vivienda y la ayuda no debe exceder con carácter general del 40% del coste de las obras planificadas. Las comunidades autónomas y los gobiernos locales, no obstante, pueden aumentar estos subsidios con sus propios recursos. También a nivel municipal se podrían contemplar tipos reducidos en el Impuesto de Bienes Inmuebles o bien deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (ya sean en la cuota anual, en las ganancias del capital inmobiliario o en las rentas del mismo).

## 2. MEJORAS EN LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En estos aspectos se sugieren las siguientes mejoras:

a) La potenciación de la creación de subcomunidades (art. 2.d LPH) y agrupaciones de comunidades (art. 24.2.b LPH) para acercar las decisiones de las comunidades a los propietarios que las integran.

b) Arbitrar vías ágiles para llevar a cabo las convocatorias y la toma de decisiones, así como facilitar la participación en las reuniones. Por ejemplo, la última reforma de la regulación de la propiedad horizontal en el CCC (por la Ley 5/2015, de 13 de mayo<sup>32</sup>) permitió una sola convocatoria en las reuniones (sin necesidad de que haya una segunda convocatoria con menos requisitos, que habitualmente provoca que los convocados obvien la primera). Los que no atienden, si no reaccionan, se suman a la decisión de la mayoría, y si el presidente, el vice-presidente o el secretario no atienden a la reunión, cualquiera de los asistentes puede asumir dichas responsabilidades. Contrástese ello con el régimen de la LPH<sup>33</sup>. La potenciación de las vías telemáticas (por ejemplo, para enviar las convocatorias y sus actas o ver el estado de las cuentas) también puede contribuir a alcanzar este objetivo, como comentamos a continuación.

c) La potenciación del uso de herramientas digitales en el día a día de las comunidades de propietarios. La digitalización está ya instalada en la sociedad y puede contribuir a agilizar la gestión de la comunidad, teniendo en consideración, además, que es común que se celebren anualmente más reuniones de junta que las establecidas legalmente (mínimo de una al año, de acuerdo con el artículo 16 LPH). Sería conveniente que el legislador estatal implementase estas posibilidades, puesto que así lo desean los encuestados del estudio<sup>34</sup> especialmente para las siguientes funciones: para ver el estado de cuentas (46,1%), para dar de alta incidencias (43,5%), para exponer quejas y dudas (40%), actas y oposición telemática a los acuerdos (37,2%), poder ser convocados (29,9%) y asistir (21%) a las reuniones por vía telemática, llevar a cabo vídeo-peritaciones (14%) o reservar espacios comunitarios telemáticamente (7,3%). Así:

1. La posibilidad de ver el estado de cuentas, presupuestos y proyectos de la comunidad. La rendición de cuentas es un derecho reconocido a todos los comuneros en virtud del artículo 20 LPH y del artículo 1720 del Código civil. De hecho, el administrador actúa como mandatario de la comunidad (ver la SAP de Alicante de 15 de diciembre de 2014<sup>35</sup>). La LPH no limita ni especifica la forma de acceso a dicha información, por lo que, en aras a una máxima transparencia y control de las cuentas en tiempo real, podría promoverse e, incluso, compeler a los administradores, a facilitar el acceso telemático y en tiempo real a las mismas a los propietarios de las unidades.

2. Dar de alta de incidencias, enviar fotos de desperfectos, reservar espacios comunes telemáticamente y hacer vídeo-peritaciones. Su implementación depende, hoy por hoy, del interés que tenga la administración de la comunidad (o incluso las compañías de seguros, algunas de las cuales ya admiten vídeo-peritaciones) por esta cuestión, es decir, si quiere aligerar o no la resolución de problemas y la gestión del día a día de la comunidad.



El legislador debería disponer que, en aras a facilitar estos tediosos aspectos a los propietarios de las unidades que, recordemos, son propietarios y no necesariamente profesionales en la gestión de inmuebles, todo ello se pudiese hacer de manera ágil y sin excesiva burocratización y dilaciones, lo que, a nuestro juicio, incrementaría el dinamismo de nuestras comunidades y el compromiso de los propietarios con las mismas.

3. Notificar la convocatoria por vía telemática. La LPH no prevé expresamente, en el artículo 9.h, la posibilidad de convocar por vía telemática, sino que establece que se llevará a cabo en el domicilio o, en su defecto, mediante colocación de la comunicación en el tablón de anuncios. No obstante, la STS de 19 de septiembre de 2007<sup>36</sup> admite que se puede usar el correo electrónico como medio de citación a las juntas, siempre que sea un sistema habitual de comunicación entre la comunidad y los propietarios; el requisito de «habitualidad», naturalmente, puede generar serias dudas interpretativas tanto por exceso (puede haber algún vecino que no disponga o no consulte su correo electrónico con la regularidad necesaria para suponer un medio efectivo) como por defecto (es posible que *apps* de mensajería instantánea como *Whastapp* o incluso grupos en *Facebook* que, con base en la economía colaborativa, ayudan a organizar la vida en una comunidad o en un barrio, puedan llegar a ser más efectivas que el correo electrónico, que muchos pueden tener pero pocos usan o reaccionan a él con tanta regularidad como estos otros mecanismos). La convocatoria mediante correo electrónico está prevista expresamente en el artículo 553-21 CCC, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido. En Dinamarca y Portugal (VAN DER MERWE, 2015, 431 y sigs.) también se prevé la convocatoria por vía telemática (aunque debe ser aprobado por todos los que tienen derecho a asistir a la junta). En Austria, cualquier propietario puede requerir que se haga por correo electrónico.

4. Asistir y votar a las reuniones por videoconferencia. De acuerdo con el artículo 14 LPH, la asistencia a las reuniones de la junta debe ser personal o por representación. Es decir, no se prevé expresamente la posibilidad ni de asistir ni de votar de forma telemática, lo que contrasta no solo con el importante número de segundas residencias que existe en nuestro país, sino por el más moderno fenómeno de una sociedad que, o bien desea viajar con asiduidad o bien está compelida a ello por motivos profesionales o familiares, hasta el punto de que, hoy por hoy, el concepto de «hogar» queda ya alejado para muchos de un determinado lugar físico<sup>37</sup>. Si se quiere que estas realidades no dificulten o impidan la implicación de los propietarios de unidades en la marcha de la comunidad<sup>38</sup>, debería facilitarse por ley la participación telemática de aquellos que lo desearan. De este modo, la normativa de propiedad horizontal de Cataluña establece expresamente la posibilidad de asistir por videoconferencia, siempre que se



prevea en los estatutos (art. 556-22 CCC), aunque no prevé que se pueda ejercitar el derecho de voto por medios telemáticos (art. 556-24.2 CCC). En este sentido, en los Países Bajos (VAN DER MERWE, 2015, 436) no solo se permite que los acuerdos se tomen por escrito (con la firma del documento), sino también que, en este caso, se tomen decisiones por fax o por correo electrónico.

5. Comunicación de actas de reuniones y oposición telemática. Aunque no está previsto legalmente en la LPH, algunos tribunales admiten la comunicación telemática de las decisiones tomadas en las reuniones de junta (SAP de A Coruña de 24 de julio de 2014<sup>39</sup>), siempre que sea un medio habitual de comunicación en esa comunidad (con la misma problemática interpretativa y de caso a caso que ya hemos comentado *supra*). La comunicación telemática también es posible en Cataluña, ya que se regula expresamente en el 553-27.4 CCC. Asimismo, el artículo 553-26 CCC establece que los propietarios que no han asistido a la reunión se pueden oponer a los acuerdos adoptados con un escrito de oposición enviado al secretario/a por cualquier medio fehaciente. Aunque no establece qué debe entenderse por medio fehaciente, si se interpreta la normativa desde un punto de vista sistemático, los correos electrónicos deben estar incluidos, ya que se admiten como medios fehacientes para las comunicaciones de actas y las citaciones a las juntas.

d) Administradores de fincas debidamente formados. De acuerdo con los resultados del estudio de campo, las comunidades que cuentan con dichos profesionales recurren con mayor frecuencia a las convocatorias públicas de rehabilitación y mejoras energéticas, lo que, eventualmente, puede repercutir en modernizar nuestro parque inmobiliario. No obstante, estas cifras y su impacto real, son manifiestamente mejorables. Por lo tanto, es un tema crucial que en las comunidades que opten por un administrador de fincas profesional, este garantice aportar un valor añadido a su buena marcha, lo que necesariamente debe pasar por que estos profesionales estén debidamente formados. De hecho, la cuestión sobre si los administradores de fincas deben tener una formación académica específica y, por lo tanto, si debe ser obligatoria su colegiación como garantía de calidad de los servicios que ofrecen, ha sido objeto de análisis por parte de los órganos judiciales, dado que el artículo 13.6 LPH no lo deja claro. Recientemente, la SAP de Cantabria de 14 de abril de 2016<sup>40</sup> declaró nulo el nombramiento de un administrador de fincas no colegiado por parte de una comunidad de propietarios, por entender que este no reunía la calificación académica suficiente para desempeñar la profesión. El Tribunal Supremo, en sentencia de 8 de noviembre de 2016<sup>41</sup>, se pronunció sobre la denominación «administradores de fincas» afirmando que únicamente podían utilizar tal calificación los profesionales colegiados en el respectivo colegio oficial de administradores de fincas. A nuestro juicio, pues, es necesaria una formación integral *ad hoc*

y universitaria de los administradores de fincas, que debería extenderse al resto de profesionales del sector inmobiliario, especialmente a aquellos cuyo objeto de trabajo sean viviendas, es decir, un derecho humano<sup>42</sup>.

### 3. MEJORAS PARA AFRONTAR LOS PROBLEMAS Y LOS CONFLICTOS ENTRE LOS PROPIETARIOS DE LA COMUNIDAD

En el régimen de propiedad horizontal cada propietario de cada unidad tiene un derecho de propiedad en exclusiva sobre dicha unidad en tanto que elemento privativo de la comunidad (ej. la vivienda) y solo una cuota de participación sobre los elementos comunes de la misma (como la entrada, ascensores, escalera, rellanos, etc.) (art. 3 LPH). A pesar de ello, sus facultades como propietario en la comunidad no son absolutas: ni puede hacer lo que desee en la vivienda (ej. realizar obras que alteren la configuración del edificio, llevar a cabo actividades ilícitas o dejar que se deteriore sin conservarla en buen estado, arts. 7 y 9.1 LPH) ni en los elementos o servicios comunes [ej. ocuparlos sin permiso expreso de la comunidad de propietarios, cambiarles su uso, etc., arts. 6 y 9.1.a) LPH]. Además, cada propietario está obligado a participar en las cargas por razón de la comunidad en función de su cuota (art. 3 LPH).

En este sentido, la LPH contempla tres instrumentos para regular las relaciones entre los propietarios: los estatutos de la comunidad —que obligan a los propietarios actuales y futuros, y también a otros ocupantes y visitantes del edificio— (art 6 LPH); el reglamento de régimen interior (art. 6 LPH), que contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y de las instalaciones; y c) la junta de propietarios, donde se adoptan las decisiones más importantes sobre la comunidad (art. 14 LPH). Sin embargo, lo cierto es que no todos los vecinos respetan todas las reglas provenientes de estas fuentes, tal y como ha quedado patente en el estudio. Partiendo de este contexto, se recomiendan las siguientes actuaciones:

a) La potenciación de los mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos (en adelante, ADR), como el arbitraje y la mediación. Los problemas relacionados con las comunidades de propietarios dieron lugar al inicio de 80.000 procesos judiciales solamente en el año 2015 (NASARRE AZNAR, 2016, 165 y sigs.), mientras que según un informe de la Unión Europea de 2014 (PARLAMENTO EUROPEO, 2014, 162), la mediación estuvo presente en un escaso 1% de los litigios civiles y mercantiles en Europa en 2013, por lo que es recomendable que los poderes públicos lleven a cabo campañas de concienciación. El uso de los ADR por las comunidades revelado en el estudio es también muy limitado.

El CGCAFE (PÉREZ MIRALLES, 2017, 13-14) propone la concreción en la LPH del *quorum* necesario para acordar en la junta de propietarios tanto el sometimiento a un procedimiento de mediación cuando esté implicada la comunidad (se requeriría mayoría simple) como la adopción del acuerdo que ponga fin al conflicto (se requeriría la mayoría exigida según la cuestión de fondo). En este sentido, el artículo 553-11.2.f CCC establece que los estatutos de la comunidad pueden prever que los conflictos puedan resolverse mediante arbitraje o mediación, y los conflictos relacionales en el ámbito de la propiedad horizontal y en la organización de la vida ordinaria de las urbanizaciones se prevén como un conflicto civil susceptible de ser objeto de mediación en la Ley catalana 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado<sup>43</sup>.

Y, si bien el procedimiento tiene una naturaleza voluntaria de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles<sup>44</sup>, creemos que podría tener un carácter obligatorio el tener que asistir a una primera reunión para aquellos conflictos que no son de índole económica (y que, como acredita el presente estudio, a menudo no suelen judicializarse). Así, los procedimientos de mediación de carácter imperativo previos a la vía jurisdiccional han sido avalados por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en las Sentencias de 18 de marzo de 2010<sup>45</sup> (en relación a las controversias relacionadas con las comunicaciones electrónicas) y de 14 de junio de 2017<sup>46</sup> (en relación a las controversias relacionadas con los contratos de seguros, bancarios y financieros) sobre la base de las Directivas 2008/52<sup>47</sup> (art. 5.2) y 2013/11 (art. 1)<sup>48</sup>, siempre que el procedimiento tenga una naturaleza voluntaria, no afecte a la posibilidad de acudir a la vía judicial, no implique un retraso sustancial del ejercicio de la vía judicial, se interrumpa la prescripción de derechos y que los costes del procedimiento no sean significativos. De hecho, la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo<sup>49</sup>, preveía que, en los casos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, las partes, antes de interponer cualquier reclamación administrativa o demanda judicial, debían acudir a la mediación o podían acordar someterse al arbitraje (art. 132-4). Parte de esta disposición, no obstante, fue, a nuestro juicio inadecuadamente, declarada inconstitucional por STC de 24 de mayo de 2018<sup>50</sup> por invadir la competencia estatal en materia de legislación procesal (art. 149.1.6 CE), de manera que ya no es obligatorio someterse a este procedimiento antes de interponer una demanda judicial.

b) Tratar la problemática específica de los pisos turísticos y la «okupación» de viviendas. En cuanto a los pisos turísticos, la LPH exigía, antes

de la reforma operada por el RDL 7/2019, la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representasen el total de las cuotas de participación, para la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad (art. 17.6 LPH). Por lo tanto, la modificación de los estatutos para prohibir el uso de los elementos privativos con finalidades turísticas devenía inviable en la práctica, dado que el propietario interesado en alquilar su unidad a turistas podía siempre votar en contra de este acuerdo. El RDL 7/2019 trata específicamente esta problemática y ahora se exige solamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, para la limitación del ejercicio de la actividad turística en una determinada comunidad.

Esta medida puede afectar decisivamente al derecho de propiedad sobre las unidades, y, en particular, al contenido esencial de este derecho (art. 33.1 CE<sup>51</sup>). En efecto, es cierto que el propietario que se ve imposibilitado de alquilar la unidad a turistas sigue disfrutando de las facultades de uso (puede decidir si residir o no en la vivienda) y disposición (puede enajenar o donar la vivienda a terceros o constituir derechos reales de garantía sobre la vivienda), pero ve mermada su facultad de disfrute (obtención de pingües rentas derivadas de alquilar la vivienda a turistas en períodos relativamente cortos). Por lo tanto, cabe plantearnos si es admisible que los estatutos de la comunidad de propietarios puedan coartar la libertad de propietario de destinar la vivienda a finalidades turísticas.

Sobre este particular, la STC de 26 de marzo de 1987<sup>52</sup> establece que «*la flexibilidad o plasticidad actual del dominio que se manifiesta en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de estatutos jurídicos diversos, de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre los que cada derecho de propiedad recae*». Sin aventurarnos a responder si existe un modelo de propiedad distinto y específico para la vivienda (sujeta o no a un régimen de propiedad horizontal), lo que requeriría un trabajo más exhaustivo<sup>53</sup>, sí que podemos afirmar que el régimen de propiedad horizontal modula y limita el ejercicio de las facultades de los propietarios que la integran<sup>54</sup>.

En este sentido, las SSTC de 21 de octubre de 1993<sup>55</sup> y de 8 de marzo de 1999<sup>56</sup> establecieron que «*la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos en el régimen de propiedad horizontal justificaba la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares*», sin que la previsión del ya derogado artículo 19.1 LPH (que permitía en última instancia a la autoridad judicial privar del uso del piso o local a aquel y a quienes con él convivan que desarrollaran actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para

la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres) pudiese afectar al artículo 33 CE, en particular al apartado tercero referente a la expropiación forzosa. También el Tribunal Supremo ha mantenido que resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones en el régimen de propiedad horizontal que, en general, atiendan al interés general de la comunidad (STS de 3 de diciembre de 2014<sup>57</sup>). Y, específicamente, respecto a los pisos turísticos, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 13 de septiembre de 2018<sup>58</sup> (en adelante, STSJC) y la SAP de Barcelona de 27 de diciembre de 2017<sup>59</sup> (referidas al CCC) han aceptado la modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios para prohibir el desarrollo de la actividad de alquiler de viviendas para uso turístico, si bien remarcan que esta modificación no puede ser oponible al propietario que lleva a cabo esta actividad si en el momento de adquisición de la vivienda no constaba inscrita la indicada limitación en el Registro de la Propiedad (lo que también había remarcado la STSJC de 20 de febrero de 2012<sup>60</sup>). Tampoco ha prosperado la alegación de abuso del derecho en la SAP de Barcelona de 5 de julio de 2017<sup>61</sup> respecto al acuerdo de modificación de los estatutos para la limitación de las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos, enjuiciando apartamentos turísticos.

Es relevante que, precisamente en esta sentencia, se afirmase que el desarrollo de una actividad turística provoca una suerte de mutación en cuanto al uso de la vivienda, pasando de ser una «vivienda» a una «vivienda de uso turístico». De hecho, la SAP de Barcelona de 20 de marzo de 2018<sup>62</sup> resuelve la acción de cesación de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal sobre la base del artículo 553-40.2 CCC (ya que la promotora de la construcción del edificio dedicaba hasta 9 de las 23 viviendas que integraban la comunidad a viviendas de uso turístico). En los estatutos se preveía que *«Los propietarios y ocupantes de los elementos privativos no pueden realizar en los mismos actividades contrarias a la convivencia normal en la Comunidad o que dañen o hagan peligrar el edificio. Tampoco podrán realizar las siguientes actividades: c) Las relacionadas con el sector de la hostelería, restauración, discotecas y espectáculos»* (art. 2.3.c.)). La sentencia, con base en la STSJC de 20 de febrero de 2012, considera que cabe entender la existencia de una «explotación hotelera» en el inmueble, lo que implica un cambio de destino sustancial. Esta última sentencia concluía que *«Por tanto, se trata de una explotación hotelera en una parte considerable del inmueble destinado mayoritariamente a un uso residencial privado»*. El hecho de que la vivienda de uso turístico alterara el destino ordinario de la vivienda (es decir, el de residir en ella) concuerda por ejemplo con la normativa catalana (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico<sup>63</sup>, en adelante, Decreto 159/2012), en virtud de la cual *«la vivienda de uso turístico se configura como un ejercicio*

*o actividad económica de la vivienda diferente de la residencial»* (exposición de motivos). Además, el artículo 68.6 Decreto 159/2012 establece que «*El destino de una vivienda al uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal*».

En definitiva, la jurisprudencia citada admite la limitación de las facultades de los propietarios con base al carácter vinculante de los estatutos (como un conjunto de reglas plasmadas por escrito y con fuerza de ley establecidas de común acuerdo por los propietarios) y en el hecho de que la vivienda de uso turístico altere el uso ordinario de la vivienda, es decir, el servir de residencia. Al tiempo, la comunidad también estaría habilitada para hacer cesar aquellas actividades excluidas de forma expresa por la normativa urbanística y de usos del sector, las que vayan contra las disposiciones generales sobre actividades que molestan, insalubres, nocivas o peligrosas, y las que sin estar comprendidas en las anteriores, sean contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el edificio. No obstante, debe tenerse en cuenta que no puede concluirse que la existencia de viviendas de uso turístico suponga, en abstracto, siempre y en todo caso una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario un análisis caso por caso, como destacan las sentencias TSJC de 13 de septiembre de 2018 y 19 de mayo de 2016<sup>64</sup>. Por lo tanto, existen diferentes vías al alcance de la comunidad para limitar las actividades de los propietarios en las distintas unidades.

Así, la prohibición de destinar la vivienda a finalidades turísticas que amparan las diversas resoluciones de los tribunales va más allá de que pueda considerarse o no una actividad molesta o nociva (dado que este es un requisito que puede o no concurrir y, de hecho, es una vía que puede funcionar de manera autónoma), enmarcándose en un debate más profundo que no puede analizarse en el presente trabajo: ¿en qué medida y con qué alcance la normativa y la propia configuración de la propiedad horizontal —en la que se apoyan las sentencias citadas para apoyar sus argumentos— debería habilitar a la comunidad de propietarios para limitar —por vía estatutaria— las facultades de los propietarios que la integran sin conculcar el artículo 33.1 CE? ¿qué sucedería si algunos vecinos deciden prohibir videntes, salas de masajes o cualquier otra actividad que, sin ser objetivamente y en abstracto *per se* perjudicial para la convivencia —como han declarado las SSTC citadas—, no sea de su agrado? ¿estamos dispuestos a que el ámbito de libertad que supone ser propietario de una unidad de una PH se restrinja de manera que se asemeje cada vez más a la escasa libertad que puedan tener los titulares de derechos de uso sobre unidades en las cooperativas de uso de vivienda?

Y en el segundo aspecto, el caso de la «okupación» de viviendas, es un problema que afecta a las comunidades de propietarios en tanto que son las que mayoritariamente sufren los efectos perjudiciales de las ocupaciones ilegales, ya que los ocupantes ni suelen cuidar los elementos comunes del edificio ni contribuyen a los costes de su mantenimiento, al tiempo que pueden generar malestar y mala convivencia en el seno de la comunidad al no respetar el reglamento de régimen interno<sup>65</sup>. Las legislaciones catalana (art. 553-40.1 CCC) y estatal (art. 7 LPH) prevén la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan interponer una acción de cesación de las actividades de los propietarios y ocupantes del bien inmueble que sean contrarias a la convivencia o dañen el bien inmueble, con la posibilidad de adoptar medidas cautelares y de privar del uso y disfrute al propietario por un período máximo de dos o tres años o a extinguir el contrato de arrendamiento o cualquier otro que atribuya a los ocupantes el derecho a poseerlo. En este sentido, la referencia del texto legal a los «ocupantes» permitiría incluir a los ocupantes sin título del bien inmueble, quienes podrían ser desalojados como medida cautelar si así lo reclamase la comunidad. En este sentido, una Proposición de Ley Orgánica<sup>66</sup> presentada en el Congreso de los Diputados el 31 de enero de 2019, siguiendo la estela de la Proposición de Ley presentada en el Congreso de los Diputados el 20 de marzo de 2018<sup>67</sup>, incluía expresamente la ocupación ilegal de viviendas en el marco de la acción de cesación del artículo 7.2 LPH. Sin embargo, las medidas propuestas no van encaminadas especialmente a agilizar el proceso (más allá de que no sea preceptivo el apercibimiento previo a los ocupantes de la vivienda por parte del presidente de la comunidad).

Una solución para mejorar la protección de la comunidad de propietarios es que esta tuviera legitimación activa para pedir medidas cautelares con el fin de expulsar a los ocupantes del bien inmueble *ex* artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (MAGRO SERVET, 2017). Otra vía sería la posibilidad de que las comunidades pudieran ejercitar subsidiariamente el interdicto posesorio regulado en la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>68</sup>, que adecúa y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente, es decir, siempre que el propietario del elemento privativo de la comunidad afectado se mantenga inactivo. Todo ello a pesar de que estas medidas hayan tenido, de hecho, un impacto limitado hasta el momento para mejorar la situación<sup>69</sup>.

#### 4. ACTUACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El «*Informe sobre la accesibilidad de la vivienda en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia*» (noviembre de 2018)<sup>70</sup> puso de relieve que



España, a pesar tener un peor porcentaje (0,6%) de accesibilidad universal que Alemania (1,5%) o Suecia (2,5%), destaca positivamente a) en la obligatoriedad de todos los edificios de cumplir con la normativa sobre accesibilidad, b) en la posibilidad de obligar unilateralmente a la comunidad —con ciertos requisitos— a llevar a cabo las obras de accesibilidad por parte del comunero necesitado [art. 10.1 b) LPH] y c) en la normativa técnica, aunque el legislador español debería centrar sus esfuerzos en mejorar las vías de financiación de las comunidades para llevar a cabo estas obras. En ello parece querer contribuir el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que, como ya se ha comentado, prevé un programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (arts. 40 y sigs.), y también el RDL 7/2019, que incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario de la comunidad la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios. Con todo, todavía está por ver la efectividad real y el alcance de estas medidas.

En cuanto a la mejora de la eficiencia energética, las mayorías requeridas para la renovación energética difieren entre el CCC y la LPH: mientras que la LPH española exige el 60% de votos y cuotas (art. 17.3), la legislación catalana requiere solo una mayoría simple (51%) de los votos y cuotas actuales, incluso si esas medidas implican la modificación de los estatutos de la comunidad (553-25 CCC). En el mismo sentido, el artículo 556-36.3 CCC permite a los propietarios instalar puntos de recarga individuales para vehículos eléctricos. El único requisito es dar aviso a la comunidad o al administrador, sin que sea necesario el acuerdo de la junta de propietarios a no ser que se alteren elementos comunes.

Por lo tanto, se recomienda lo siguiente:

- a) Reducir la mayoría necesaria en las comunidades para tomar decisiones sobre mejoras energéticas a mayoría simple de propietarios y cuotas.
- b) Permitir acciones unilaterales específicas (ej. instalación de enchufes para recarga de vehículos eléctricos) para fomentar mejoras energéticas (con el único requisito de informar a la junta de propietarios).
- c) Incluir en la revisión obligatoria de los edificios la calificación energética y vincularla con los subsidios públicos (ej. para obtener una mejora de una letra, de E a D).
- d) Incentivar el uso del incremento de los fondos de reserva de las propiedades horizontales para mejorar la eficiencia energética.
- e) Incorporar nuevos valores (como el medio ambiente y la conciencia social) en la industria de la construcción (ej. a través de promotoras de lucro limitado o de cooperativas), en busca de promotores, constructores y financiadores sostenibles y verdes incentivando las denominadas «hipotecas verdes». En este sentido, la *Climate Bonds Initiative*<sup>71</sup> es una organización



internacional que promueve la inversión en proyectos y activos necesarios para una transición rápida hacia una economía con baja emisión de carbono y resiliente al clima. En el ámbito de los edificios residenciales, la obtención de una «Certificación de Bonos Climáticos» implica que el uso de los fondos será para proyectos verdes, por ejemplo, en la inversión en edificios de bajas o de cero emisiones.

A nivel español, el Senado introdujo durante la tramitación del Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>72</sup> una disposición adicional decimotercera sobre el crédito verde, como medida de apoyo y fomento en eficiencia energética y uso de fuentes de energía renovable en edificios. El crédito verde se definía como la garantía real establecida sobre un bien susceptible de ser inscrito en un Registro de la Propiedad que se otorgue en garantía para el repago de una financiación que tuviera por finalidad, básicamente, la mejora permanente de un inmueble que sirve para reducir el consumo o la demanda de agua o energía, y gozaba de los privilegios del crédito refaccionario con la posibilidad de anotarse preventivamente en el Registro de la Propiedad sin necesidad del otorgamiento de escritura pública. Esta medida no se incluyó finalmente en el texto articulado de la Ley 5/2019<sup>73</sup>, pero podría ser un punto de partida para que los préstamos o créditos concedidos con criterios de sostenibilidad ayudaran necesariamente a mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales.

## 5. ACTUACIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

La crisis ha evidenciado la inasequibilidad de la vivienda en propiedad para muchas familias. Tampoco se está hallando en el alquiler una solución, en tanto que en 2017 esta forma de tenencia era más asequible que comprar con hipoteca solamente en tres provincias (Lugo, Orense y San Sebastián)<sup>74</sup>. De hecho, hasta 2007 y de nuevo desde 2012, alquilar representa un esfuerzo mayor para las familias españolas que comprar y devolver el préstamo hipotecario. Dos tercios de los desahucios practicados en el primer trimestre de 2019<sup>75</sup> fueron de arrendatarios. Hay que tener en cuenta que la importante dedicación familiar al pago de la vivienda (por ejemplo, conforme Eurostat, en 2018, el 8,9 de los españoles dedicaban más del 40% de su renta disponible a ella<sup>76</sup>), tiene necesariamente repercusiones negativas en el aumento de la morosidad y en el mantenimiento y actualización de las comunidades de propietarios [art. 9.1 e) LPH].

La reforma de los arrendamientos urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas<sup>77</sup>, no ha contribuido, pues, ni a aumentar la estabilidad ni la

asequibilidad de esta forma de tenencia, lo que queda corroborado porque únicamente al 20% de los actuales inquilinos les gustaría seguir siéndolo si pudiesen comprar, el 51% cree que la compra es una buena inversión y que, para un 33%, alquilar suponga «tirar» el dinero<sup>78</sup>.

Por lo tanto, el alquiler no es, hoy por hoy en España, una alternativa ni real ni estructural a la propiedad<sup>79</sup>. Tampoco prevemos que lo llegue a ser con la última reforma operada por el RDL 7/2019<sup>80</sup>, que si bien recoge algunas iniciativas que protegen la asequibilidad y estabilidad del arrendatario (como la oponibilidad del contrato con independencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad o la limitación de la fianza y otras garantías que pueda prestar el arrendatario a dos mensualidades), no son suficientes atendiendo a estándares europeos: la aplicación de la prórroga forzosa de los contratos hasta los cinco años (o siete años si el arrendador fuese persona jurídica) no es comparable a la estabilidad de los contratos de alquiler indefinidos que se regulan en países como Alemania, Austria o Suiza, donde el arrendamiento sí es una alternativa real a la propiedad<sup>81</sup>; tampoco el RDL 7/2019 recoge otras medidas tendentes a aumentar la flexibilidad (ej. subarrendamientos unilaterales por parte del arrendatario) ni la asequibilidad del arrendamiento (ej. sistemas de renta referenciada modernos), siempre en busca de un equilibrio entre los intereses de arrendador y arrendatario (en definitiva, un balance entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad), pero sin que el sistema (como ha sucedido en las últimas décadas) favorezca de manera preponderante el interés de una sola de las partes<sup>82</sup>.

A ello cabe añadir que el acceso a la vivienda en propiedad también se ha complicado recientemente. Hay que tener en cuenta que la apetencia por la propiedad de la vivienda queda en evidencia en los resultados del estudio que aquí analizamos, puesto que un 67% de los propietarios encuestados volvería a comprar, mientras que solo un 20% viviría voluntariamente de alquiler. El 9% señala que no tiene más remedio que alquilar, aunque compraría si pudiese. Pero cabe también destacar que el 4,2% de los encuestados se plantea que, en caso de tenerse que mudar, irían a una forma de tenencia alternativa, como la propiedad compartida o la propiedad temporal catalanas, descritas más abajo.

Así, cada vez es más común la necesidad de tener un 20% ahorrado para poder comprar una vivienda tomando un préstamo hipotecario, al tiempo que existe una mayor precaución en la concesión de préstamos hipotecarios a raíz de la Ley 5/2019, la cual ya ha producido un aumento de tipos de interés<sup>83</sup>. Además, todavía arrastramos un 14% de desempleo y un 32% de desempleo juvenil en 2019 y, entre los que trabajan, el sueldo más frecuente es de 17.500 euros<sup>84</sup>.

De esta manera, ante una propiedad cada vez más inasequible y unos alquileres en ascenso en las ciudades donde las personas tienen que vivir,

que implican una dedicación importante de los ingresos familiares al pago de la vivienda, en un contexto de comunidades de propietarios con alta morosidad y con necesidades de rehabilitación y de actualización, proponemos al menos estas dos recomendaciones:

1.<sup>a</sup>. La extensión de las tenencias intermedias catalanas al resto del Estado. La Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña<sup>85</sup> reguló las conocidas como «tenencias intermedias» (la propiedad compartida y la propiedad temporal), que permiten acceder a la propiedad de una vivienda con la debida asequibilidad, seguridad y estabilidad (algo que, como hemos visto, los encuestados desean) y evitando al mismo tiempo que los gastos dedicados a la vivienda impliquen una morosidad en la comunidad. La implementación de un *continuum* de tenencias inmobiliarias (desde el alquiler social, pasando por el alquiler privado y las tenencias intermedias hasta la vivienda en propiedad) ayuda a que cada unidad familiar pueda optar por la tenencia inmobiliaria que más se adecue a su capacidad económica y a sus circunstancias familiares o personales, sin que necesariamente deban verse forzadas a una de ellas. Este es, de hecho, uno de los objetivos que se plasmó en la nueva Agenda Urbana, aprobada en el Congreso Habitat III de Naciones Unidas (Quito, octubre de 2016)<sup>86</sup>.

No es obstáculo para la implementación de estas tenencias el carácter perpetuo que se predica del derecho de propiedad (art. 348 CC) (NASARRE AZNAR y SIMÓN MORENO, 2013, 3063 y sigs.), pues la temporalidad del derecho de propiedad también está presente en otras instituciones jurídicas y sería congruente con el objetivo de proveer vivienda asequible que se deriva del derecho a la vivienda regulado en el artículo 47 CE. De hecho, la STC de 6 de julio de 2017<sup>87</sup>, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad 2465-2016 interpuesto contra la propiedad temporal regulada en la Ley catalana 19/2015, añade un matiz extrajurídico para valorar la constitucionalidad de la propiedad temporal. Así, el Tribunal Constitucional defiende que su regulación constituye «una actualización a las necesidades presentes de acceso a la vivienda de un principio preexistente en dicho ordenamiento, cual es la utilización de fórmulas de dominio dividido para facilitar el acceso a la propiedad».

2.<sup>a</sup>. Una reforma de la LAU en materia de obras y mejoras. Además de las reformas ya comentadas para que el arrendamiento sea una alternativa real a la vivienda en propiedad, una eventual reforma debería abordar las mejoras energéticas en el ámbito del arrendamiento urbano. El artículo 18 LAU deja libertad a las partes para pactar la renta inicial del contrato y las potenciales actualizaciones con carácter anual. El propietario debe llevar a cabo todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido (art. 21.1

LAU), incluso durante la vigencia del contrato, y puede realizar trabajos de mejora si no se pueden diferir hasta del contrato. En este sentido, el arrendador solo puede aumentar la renta si realiza mejoras al finalizar los primeros 5 o 7 años del contrato y *«en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento»*. El tipo interés legal del dinero fue del 3% en 2020, si a este le sumamos 3 puntos y aplicamos el porcentaje resultante (6%) al capital invertido en la mejora (por ejemplo, 10.000 euros), el resultado, 600 euros, sería el aumento anual de la renta que el arrendador podría repercutir al arrendatario. Esta cantidad se repartiría entre las doce mensualidades, por lo que la renta mensual se incrementaría en 50 euros. De este modo, no se excedería el 20% anual de límite que prevé la ley en un alquiler actual de 500 euros al mes, es decir, 6000 euros anuales (en el ejemplo, el incremento supone un 10% anual). El arrendador no recuperaría la inversión hasta pasados 15 años desde la finalización de los primeros cinco o siete años de contrato.

Con todo, se propone fomentar la rehabilitación de las viviendas con la adopción de un sistema en el que el arrendador pueda llevar a cabo obras útiles o de mejora sin tener que esperar a la conclusión del contrato de arrendamiento, siempre y cuando, siguiendo el ejemplo alemán (arts. 555.b y 559 del Código civil alemán *-Bürgerliches Gesetzbuch*)<sup>88</sup>, las obras supongan una mejora en relación a los medios tecnológicos o en la eficiencia energética o de consumo de agua, que la intervención implique un aumento del valor de utilidad de la vivienda arrendada con efecto duradero, que se incrementen las condiciones generales de habitabilidad de manera permanente o que se cree nuevo espacio residencial. Las obras no podrían llevarse a cabo si suponen un grave perjuicio para el arrendatario, de acuerdo a sus circunstancias personales. Si se cumplen las circunstancias anteriores, el arrendador tendría derecho a aumentar la renta un 8% del gasto total de la mejora<sup>89</sup>, descontadas las prestaciones públicas obtenidas para llevarlas a cabo y los gastos imprescindibles que se hubieran derivado del mantenimiento y conservación de la vivienda.

#### IV. CONCLUSIONES

I. Tras diez años de crisis, las comunidades de propietarios se encuentran con un parque de viviendas envejecido, en el que es necesario llevar a cabo reformas y mejoras, que no es ni eficiente energéticamente ni accesible universalmente (lo es solo en el 0,6% de los casos) y en los que de manera ordinaria se plantean importantes conflictos de morosidad

(solo en el 25% de las comunidades todos sus propietarios están al corriente de pago) y de convivencia y a las que debería podersele ofrecer unos profesionales debidamente formados que las administrasen con todas las garantías y con proactividad. Tampoco cuentan con los mecanismos de última tecnología que podrían facilitar la mayor participación e implicación de los propietarios en la toma de decisiones de las comunidades: el 44% de las comunidades se reúne solo una vez al año a pesar de los numerosos problemas mencionados y un 15% de los propietarios reconoce que nunca asiste a las juntas.

II. Ante este panorama, más complejo aún si cabe al tratarse España del país europeo en el que más personas viven en edificios plurifamiliares, hemos aportado una serie de medidas que puedan contribuir a aliviar esta situación. Estas medidas están relacionadas con:

— La mejora de la situación económica de las comunidades para acometer reformas, dotándolas de personalidad jurídica, explotando las zonas comunes, mejorando el sistema de cobro de cuotas e incrementando los subsidios públicos y sus solicitudes.

— La mejora de su gestión y administración, potenciando la creación de subcomunidades, agilizando las convocatorias y la toma de decisiones, la promoción del uso de las nuevas tecnologías en la vida y la marcha de la comunidad y creando el marco legal para tener administradores de fincas profesionales debidamente formados.

— Su mejora para afrontar los conflictos intracomunitarios a través de los ADR, acabando de establecer el marco legal de los pisos turísticos y de la «okupación» de viviendas.

— El impulso de la accesibilidad universal y de la eficiencia energética, exigiendo mayorías menos onerosas, permitiendo acciones unilaterales específicas, reforzando el fondo de reserva, incorporando nuevos valores y reformando la LAU en materia de obras y mejoras.

— Y diversificando las tenencias de las viviendas organizadas en PH para evitar el sobreendeudamiento familiar, a través de la generalización de la propiedad compartida y de la propiedad temporal catalanas al resto de España.

III. En fin, este trabajo es resultado de un estudio empírico cuantitativo (y no basado en casos de laboratorio, anécdotas, elucubraciones o asunciones apriorísticas), de los relativamente escasos que existen en el ámbito de la investigación del Derecho, que quiere contribuir a convertirla en una investigación basada en la problemática y necesidad sociales, que contribuya a darles respuesta y que genere impacto social, mejorando de este modo la vida de las personas.

## ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STC de 24 de mayo de 2018
- STC de 6 de julio de 2017
- STC de 8 de marzo de 1999
- STC de 21 de octubre de 1993
- STC de 14 de abril de 1987
- STC de 26 de marzo de 1987
  
- STJUE de 14 de junio de 2017
- STJUE de 18 de marzo de 2010
  
- STSJC de 13 de septiembre de 2018
- STSJC de 19 de mayo de 2016
- STSJC de 20 de febrero de 2012
  
- STS de 8 de noviembre de 2016
- STS de 3 de diciembre de 2014
- STS de 3 de mayo de 2012
- STS de 10 de octubre de 2010
- STS de 19 de setiembre de 2007
  
- SAP Barcelona de 20 de marzo de 2018
- SAP Barcelona de 27 de diciembre de 2017
- SAP Barcelona de 5 de julio de 2017
- SAP Cantabria de 14 de abril de 2016
- SAP Alicante de 15 de diciembre de 2014
- SAP A Coruña de 24 de julio de 2014
- SAP Las Palmas de 27 de mayo de 2005
  
- RDGRN de 26 de julio de 2017
- RDGRN de 12 de febrero de 2016
- RDGRN de 4 de octubre de 2013

## BIBLIOGRAFÍA

- ANDERSON, M. (2018). ¿Un modelo distinto de propiedad para la vivienda? Perspectiva europea, española y catalana, a partir de la situación del deudor hipotecario. En J. Tarabal Bosch y E. Lauroba Lacasa (Coords.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*. Valencia: Tirant lo Blanch (389-413).

- BAREA MARTÍNEZ, M. T. y MARQUÉS MOSQUERA, C. (2016). El concursado y la administración concursal: capacidad y ámbito de actuación respectivo, con especial referencia a los actos de disposición. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, núm. extraordinario 1, 159-220.
- CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE ORGANIZACIONES EMPRESARIALES (2014). *La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo* [En línea], 1-146, disponible en <http://www.arquitectodelacasa.com/docs/Rehabilitaciondeedificios.pdf> (visitado 26 de mayo de 2019).
- CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA (2017). *Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios* [En línea], 1-2, nota de prensa disponible en <https://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2018/06/comunicado-de-prensa-informe-morosidad-2017.pdf> (visitado 26 de mayo de 2019).
- EUROSTAT (2016). *Distribution of population by dwelling type* [En línea], disponible en [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics#Type\\_of\\_dwelling](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Type_of_dwelling) (última visita 26 de mayo de 2019).
- FOTOCASA (2019). *Experiencia en alquiler en 2017-2018* [En línea], 1-34, disponible en <https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2019/01/InformeAlquiler2018-Web.pdf> (visitado 26 de mayo de 2019).
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2019). La reforma fallida de la LAU: panorama actual y perspectivas de futuro. *Diario La Ley*, 1-8.
- GALERÍA RODRIGO, S. y GÓMEZ ZAMORA, M. (2018). *Políticas Locales de Clima y Energía: Teoría y Práctica*. Madrid: Dykinson.
- GARCÍA GARCÍA, J. A. (2019). *Destino y uso de los bienes inmuebles. Régimen sustantivo y registral*. Pamplona: Aranzadi.
- GERMANN MOLZ, J. (2008). Global abode: home and mobility in narratives of round-the-world travel. *Space and Culture* [En línea], vol. 11, núm. 4, 325-342, disponible en <https://doi.org/10.1177/1206331207308333> (visitado 10 de julio de 2019).
- GURREA MARTÍNEZ, A. (2018). La sociedad por acciones simplificada como paradigma de innovación jurídica: Una reflexión a propósito de la función social de los investigadores de Derecho a partir de la SAS colombiana. *Working Paper Series* [En línea], 2/2018, Instituto Iberoamericano de Derecho y Finanzas (IIDF), 1-32, disponible en [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3097775](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3097775) (visitado 10 de julio de 2019).
- HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO, F. (2009). La responsabilidad por deudas de la comunidad de propietarios. En S. San Cristóbal Reales (Coord.), *Estudios sobre la propiedad horizontal*. Madrid: La Ley, 2009 (713-744).
- MAGRO SERVET, V. (2017). Actuación de las comunidades de propietarios ante el fenómeno de la ocupación ilegal de bienes inmuebles por ajenos a la comunidad. *El Derecho*, 11 de agosto de 2017, disponible en <https://elderecho.com/actuacion-de-las-comunidades-de-propietarios-ante-el-fenomeno-de-la-ocupacion-ilegal-de-bienes-inmuebles-por-ajenos-a-la-comunidad> (visitado 26 de mayo de 2019).
- MINISTERIO DE FOMENTO, DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo, Observatorio de Vivienda y Suelo (2018). *Boletín especial, Alquiler Residencial* [En



- línea], 1-154, disponible en <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW056> (visitado 26 de mayo de 2019).
- (2014). *Boletín Especial Censo 2011 - Parque edificatorio* [En línea], 1-81, disponible en <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW021> (visitado 26 de mayo de 2019).
- MINISTERIO DE FOMENTO, S. E. de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (2013). *Boletín Especial Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda PITVI (2012-2024)* [En línea], 1-43, disponible en [https://www.fomento.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/E5389C54-BA5B-4CFA-9416-103C3C968A8F/122304/PITVI\\_Bloque\\_III\\_Vivienda.pdf](https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/E5389C54-BA5B-4CFA-9416-103C3C968A8F/122304/PITVI_Bloque_III_Vivienda.pdf) (visitado 26 de mayo de 2019).
- MOLINA ROIG, E. (2018). Capítol 10. El règim d'obres i reparacions necessàries. En S. Nasarre Aznar, H. Simón Moreno y E. Molina Roig (Dirs.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*. Barcelona: Atelier, 2018 (139-156).
- NASARRE AZNAR, S. (dir.) (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- *et al.* (2018). Tenancies as an alternative to homeownership in Spain, Portugal and Malta? The legal drivers in a European context. En C. Schmid (ed.), *Tenancy Law and Housing Policy in Europe*, Elgar Land and Housing Law and Policy series. Cheltenham: Elgar Law Publishing (67-116).
- (2016). New trends in condominium law and access to housing in post-crisis Spain. En A. Lehavi (coord.), *Private Communities and Urban Governance*. Nueva York: Springer (165-190).
- NASARRE AZNAR, S. y CABALLÉ FABRA, G. (2018), El impacto social de la investigación en materia de vivienda. El caso de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. *Revista Internacional de las Organizaciones*, núm. 21, 11-41.
- NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (en prensa). Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany, *Journal of Property, Planning and Environmental Law*.
- (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 3063-3122.
- NASARRE AZNAR, S., SIMÓN MORENO, H. y MOLINA ROIG, E. (Dirs.) (2018), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*. Atelier: Barcelona.
- NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2017). A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market. *International Journal of Law in the Built Environment*, vol. 9, núm. 2, 108-122.
- PARLAMENTO EUROPEO (2014). *Reinicializar la directiva de mediación: evaluando el limitado impacto de su implementación y proponiendo medidas para incrementar el número de mediaciones en la Unión Europea* [En línea], 1-231, disponible en inglés en [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/etudes/join/2014/493042/IPOL-JURI\\_ET\(2014\)493042\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/etudes/join/2014/493042/IPOL-JURI_ET(2014)493042_EN.pdf) (visitado 26 de mayo de 2019).
- PÉREZ MIRALLES, J. A. (2017). Hacia una nueva Ley de Propiedad Horizontal. El proyecto del consejo general de colegios de administradores de fincas de



- España desde la perspectiva de la mejora de la protección de los consumidores y usuarios. *Revista Consumo y Empresa*, núm. 4, 1-14.
- VAN DER MERWE, C. (2015). Common Core of Condominiums in Europe. En C. van der Merwe (ed.), *European Condominium Law*. Cambridge: Cambridge University Press (317-369).
- VENDRELL SANTIVERI, E. (2016). Por una nueva regulación de la Propiedad Horizontal. *Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas* [En línea], núm. 177, 22-27, disponible en [http://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2016/11/revista\\_aaff\\_177.pdf](http://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2016/11/revista_aaff_177.pdf) (visitado 10 de julio de 2019).

## NOTAS

<sup>1</sup> Ver una crítica de la investigación en Derecho en España vista desde una perspectiva internacional en GURREA MARTÍNEZ, 2018, 3 y sigs.

<sup>2</sup> <http://housing.urv.cat/es/> (visitada 10 de julio de 2019).

<sup>3</sup> <https://www.mutuadeprietarios.es> (visitada 10 de julio de 2019).

<sup>4</sup> BOE de 12 de agosto de 1960, núm. 176, 10299 a 10303. El Boletín Oficial del Estado (BOE) se puede consultar gratuitamente en [www.boe.es](http://www.boe.es).

<sup>5</sup> BOE de 22 de junio de 2006, núm. 4640, 23543 a 23595.

<sup>6</sup> BOE de 27 de junio de 2013, núm. 153, 47964 a 48023.

<sup>7</sup> Esta norma, que ya se encuentra derogada, está disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1979-24866> (visitada 26 de mayo de 2019).

<sup>8</sup> De acuerdo con José Manuel Rodríguez, presidente de la Comisión de Comunicación y Estadística de la Federación Empresarial Española de Ascensores, cuyas declaraciones recoge Sandra López, Diario El País, *La accesibilidad universal se topa con los vecinos*, 15 de noviembre de 2017 ([https://elpais.com/economia/2017/11/10/actualidad/1510324841\\_846587.html](https://elpais.com/economia/2017/11/10/actualidad/1510324841_846587.html), visitada 10 de julio de 2019).

<sup>9</sup> BOE de 31 de octubre de 2015, núm. 261, 103232 a 103290.

<sup>10</sup> [www.iteweb.es](http://www.iteweb.es) (visitada 10 de julio de 2019)

<sup>11</sup> En ese mes se otorgaron 5.200 menos que en marzo del mismo año, lo cual evidencia el poco interés de los promotores y constructores en cumplir con la nueva normativa. Todo ello según el Ministerio de Fomento y el Colegio de Aparejadores. Disponible en <http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000> (visitada 10 de julio de 2019).

<sup>12</sup> BOE de 27 de febrero de 2008, núm. 50, 11653 a 11696.

<sup>13</sup> BOE de 1 de junio de 2015, núm. 130, 46459 a 46466.

<sup>14</sup> Es una estimación sobre 1.500.000 comunidades de propietarios.

<sup>15</sup> 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 (BOE de 10 de abril de 2013, núm. 86, 26623 a 26684).

<sup>16</sup> Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE de 10 de marzo de 2018, núm. 61, 28868 a 28916).

<sup>17</sup> <http://www.cepi.eu/index.php?page=home&hl=en> (visitado 10 de julio de 2019).

<sup>18</sup> Este informe fue elaborado por la Cátedra UNESCO de Vivienda a petición de la Fundación Mutua de Propietarios, y puede hallarse en abierto en [https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2018/04/201803-Accesibilidad-viviendas-espana\\_FundacionMdP-min.pdf](https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2018/04/201803-Accesibilidad-viviendas-espana_FundacionMdP-min.pdf) (visitado 10 de julio de 2019).

<sup>19</sup> Una comparativa entre España, Suecia y Alemania puede hallarse en NASARRE AZNAR S. y SIMÓN MORENO, H. *Not housing for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany*, en prensa.

<sup>20</sup> Los resultados mostraban en este sentido algunos datos de interés, como el hecho de que el 63% de los edificios no eran accesibles de la calle al portal, que en un 64% de los casos no puede accederse a los buzones en silla de ruedas y que en un 71% no existen barandillas a ambos lados de la escalera. Además, un 22% de los edificios de las personas encuestadas carecía de ascensor, y únicamente el 18% de los garajes son plenamente accesibles, con la mitad (50%) de las plazas de aparcamiento no adecuadas para una persona con movilidad reducida.

<sup>21</sup> BOE de 6 de noviembre de 1999, núm. 266, 38925 a 38934.

<sup>22</sup> BOE de 19 de noviembre de 2008, núm. 279, 45988 a 46057.

<sup>23</sup> BOE de 14 de abril de 2013, núm. 89, 27548 a 27562.

<sup>24</sup> ECLI:ES:TS:2011:6992. El identificador europeo de jurisprudencia (ECLI) puede consultarse gratuitamente en <http://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>.

<sup>25</sup> Referencia base de datos jurídica Westlaw-Aranzadi: *JUR* 2005, 162410.

<sup>26</sup> ECLI:ES:TS:2012:2873.

<sup>27</sup> BOE de 10 de marzo de 2016, núm. 60, 19281 a 19286 y BOE de 14 de agosto de 2017, núm. 193, 81810 a 81816, respectivamente.

<sup>28</sup> BOE de 7 de noviembre de 2013, núm. 267, 89849 a 89855.

<sup>29</sup> Esta es una de las razones por las que se defiende que las comunidades de propietarios tengan personalidad jurídica (VENDRELL SANTIVERI, 2016, 26).

<sup>30</sup> BOE de 5 de marzo de 2019, núm. 55, 21007 a 21024.

<sup>31</sup> Un resumen puede encontrarse en: <https://www.fomento.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-fomento-de-eficiencia-energetica-y-sostenibilidad-en-viviendas> (visitado 10 de julio de 2019).

<sup>32</sup> BOE de 1 de junio de 2015, núm. 130, 46417 a 4644.

<sup>33</sup> Del mismo modo, el CGCAFE defiende que el voto de los abstencionistas se compute en el mismo sentido que la mayoría o unanimidad conseguida (PÉREZ MIRALLES, 2017, 13).

<sup>34</sup> También el CGCAFE defiende el uso de las nuevas tecnologías en las comunicaciones, y en la asistencia a Juntas y remisión de actas (PÉREZ MIRALLES, 2017, 7).

<sup>35</sup> ECLI:ES:APA:2014:4191.

<sup>36</sup> Referencia base de datos jurídica Westlaw-Aranzadi: *RJ* 2007, 6265.

<sup>37</sup> GERMANN MOLZ, (2008, 337) afirma que con pequeños actos, la incorporación de prácticas y rutinas familiares, los viajeros se sienten en su hogar cuando van de viaje o en el mundo entero. Ello, naturalmente, es independientemente de si, por cualquier motivo, son propietarios de un piso en PH en alguna parte.

<sup>38</sup> Lo que, a menudo, no está tan claro porque al administrador o a los responsables de la comunidad de turno les puede convenir una baja asistencia o participación en alguna ocasión para ahorrarse discusiones, debates o tiempo.

<sup>39</sup> Referencia base de datos jurídica Westlaw-Aranzadi: *AC* 2014, 1501.

<sup>40</sup> ECLI:ES:APS:2016:381.

<sup>41</sup> Referencia base de datos jurídica Westlaw-Aranzadi: *RJ* 2016, 5816.

<sup>42</sup> Así lo recomiendan NASARRE AZNAR y CABALLÉ FABRA, 2018, 37-38.

<sup>43</sup> BOE de 17 de agosto de 2009, núm. 198, 70785 a 70801.

<sup>44</sup> BOE de 27 de julio de 2012, núm. 162, 49224 a 49242.

<sup>45</sup> Asuntos acumulados C-317/08, C-318/08, C-319/08 y C-320/08. TJCE/2010/78. Caso Rosalba Alassini contra Telecom Italia SpA. Apartados 54 y siguientes.

<sup>46</sup> Asunto C-75/16. Caso Livio Menini y Maria Antonia Rampanelli contra Banco Popolare Società Cooperativa. TJCE 2017/95. Apartado 63.

<sup>47</sup> Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles (OJ L 136, 24 de mayo de 2008, 3-8).

<sup>48</sup> Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo (OJ L 165, 18 de junio de 2013, 63-79).

<sup>49</sup> BOE de 21 de enero de 2015, núm. 18, 4343 a 4362.

<sup>50</sup> ECLI:ES:TC:2018:54.

<sup>51</sup> Sobre ello ver NASARRE AZNAR y SIMÓN MORENO, 2013, 3094 y sigs.

<sup>52</sup> BOE de 14 de abril de 1987, núm. 89, 6 a 22.

<sup>53</sup> En este sentido, Miriam ANDERSON niega que se esté configurando la propiedad sobre la vivienda como un modelo distinto a la propiedad ordinaria en las últimas reformas legislativas que tienden a proteger a los deudores hipotecarios (ANDERSON, 2018).

<sup>54</sup> «Son fundamentalmente el acto de división horizontal y/o el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal los instrumentos que fijan de manera inderogable para el propietario el destino o uso del bien [...] En estos casos, el ejercicio de las facultades inherentes al derecho de propiedad debe, pues, acomodarse al régimen de uso y al “destino de la cosa” marcado por una fuente externa la voluntad del propietario (aunque a su conformación puede haber contribuido también, de alguna forma, este propietario, p. ej., mediante su participación en la mayoría necesaria para otorgar el título constitutivo o los estatutos de la propiedad horizontal)», así se pronuncia GARCÍA GARCÍA, 2019, 56.

<sup>55</sup> BOE de 9 de noviembre de 1993, núm. 268, 65 a 70.

<sup>56</sup> ECLI:ES:TC:1999:28.

<sup>57</sup> ECLI:ES:TS:2014:5403.

<sup>58</sup> ECLI:ES:TSJCAT:2018:5827.

<sup>59</sup> ECLI:ES:APB:2017:11838.

<sup>60</sup> ECLI:ES:TSJCAT:2012:2002.

<sup>61</sup> ECLI:ES:APB:2017:7254.

<sup>62</sup> ECLI:ES:APB:2018:2059.

<sup>63</sup> DOGC 5 diciembre 2012, núm. 6268, 60793.

<sup>64</sup> ECLI:ES:TSJCAT:2016:3181.

<sup>65</sup> De acuerdo con E. Vendrell Santiveri, presidente del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida, en la comparecencia en relación con la proposición de ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas titularidad de propietarios personas físicas y para asegurar a las entidades sociales y a las administraciones públicas la disponibilidad de las viviendas en su haber destinadas a alquiler social. Por acuerdo de la Comisión de Justicia (Número de expediente 122/000061), 29 y sigs. disponible en: [http://www.congreso.es/public\\_oficiales/L12/CONG/DS/CO/DSCD-12-CO-267.PDF](http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/DS/CO/DSCD-12-CO-267.PDF) (visitado 10 de julio de 2019).

<sup>66</sup> 122/000319 Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios. Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. Disponible en: [http://www.congreso.es/public\\_oficiales/L12/CONG/BOCG/B/BOCG-12-B-369-1.PDF](http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/BOCG/B/BOCG-12-B-369-1.PDF) (visitado 10 de julio de 2019).

<sup>67</sup> 122/000213 Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas. Presentada por el Grupo Parlamentario Ciudadanos. Disponible en: [http://www.congreso.es/public\\_oficiales/L12/CONG/BOCG/B/BOCG-12-B-242-1.PDF](http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/BOCG/B/BOCG-12-B-242-1.PDF) (visitado 10 de julio de 2019).

<sup>68</sup> BOE de 12 de junio de 2018, núm. 142, 60209 a 60213.

<sup>69</sup> Por ejemplo, las «okupaciones» de viviendas se han triplicado en Tarragona entre 2012 y 2018 (<https://www.diaridetarragona.com/tarragona/Radiografia-de-la-okupacion-de-pisos-el-delito-se-triplica-y-hay-dos-al-dia-en-Tarragona-20190711-0077.html>). También a finales de 2018 y en 2019 han aumentado tanto en Barcelona (<https://www.libremercado.com/2019-01-22/la-plaga-okupa-se-dispara-se-apropian-del-23-de-los-pisos-de-bancos-en-algunos-barrios-de-barcelona-1276631712/>) como en Madrid ([https://www.abc.es/espana/madrid/abc-okupaciones-pisos-madrid-crecen-234-por-cien-to-201809230030\\_noticia.html](https://www.abc.es/espana/madrid/abc-okupaciones-pisos-madrid-crecen-234-por-cien-to-201809230030_noticia.html)) (todos visitados el 13 de julio de 2019).

<sup>70</sup> Este informe fue elaborado por la Cátedra UNESCO de Vivienda a petición de la Fundación Mutua de Propietarios, que buscaba contextualizar los resultados del informe ya reseñado sobre «La accesibilidad de las viviendas en España» (marzo de 2018) en el ámbito europeo.

<sup>71</sup> <https://www.climatebonds.net> (visitado 12 de julio de 2019).

<sup>72</sup> BO de las Cortes Generales, 14 de febrero de 2019, núm. 12-7, 1.

<sup>73</sup> Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019, 26329).

<sup>74</sup> E. SANZ, El Confidencial, 29/1/2017, [http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-ca-sa\\_1315309/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-ca-sa_1315309/) (visitado 12 de julio de 2019).

<sup>75</sup> De ello se hace eco J. L. Aranda, El País, 10/6/2019, [https://elpais.com/economia/2019/06/10/vivienda/1560161537\\_029284.html](https://elpais.com/economia/2019/06/10/vivienda/1560161537_029284.html).

<sup>76</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tespm140&plugin=1> (visitado 18 de julio de 2019).

<sup>77</sup> BOE de 5 de junio de 2013, núm. 134, 42244 a 42256.

<sup>78</sup> El estudio llevado a cabo por FOTOCASA llega a la conclusión de que «el porcentaje de los que se plantean adquirir un inmueble en los próximos 5 años se mantiene en el mismo 43% que registró en 2017, mientras que hay otro 40% que no prevé comprar a medio plazo aunque no descarta hacerlo en el futuro. Solo un 17% de ellos no tiene previsto comprar vivienda ni a medio ni a largo plazo» (FOTOCASA, 2019, 31).

<sup>79</sup> Más detalles sobre esta discusión en NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG, 2017, 108 y sigs.

<sup>80</sup> En el mismo sentido se posiciona FUENTES-LOJO RIUS, 2019.

<sup>81</sup> Ver sobre ello NASARRE AZNAR., 2018, 67 y sigs.

<sup>82</sup> Ver sobre los principios que deberían inspirar una regulación de arrendamientos urbanos NASARRE AZNAR, SIMÓN MORENO y MOLINA ROIG, 2018.

<sup>83</sup> <https://www.elblogsalmon.com/sectores/tipos-interes-hipotecas-suben-cambio-ley-hipotecaria> (visitado 18 de julio de 2019).

<sup>84</sup> [https://elpais.com/economia/2019/06/21/actualidad/1561105583\\_765818.html](https://elpais.com/economia/2019/06/21/actualidad/1561105583_765818.html) (visitado 18 de julio de 2019).

<sup>85</sup> BOE de 8 de septiembre de 2015, núm. 215, 79039 a 79048. Sobre ellas ver NASARRE AZNAR, 2017.

<sup>86</sup> El párrafo 33 establece que «Nos comprometemos a estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad y evitando la segregación. Adoptaremos medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su penalización». Disponible en: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf> (visitado 13 de julio de 2019).

<sup>87</sup> ECLI:ES:TC:2017:95.

<sup>88</sup> Disponible en: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>. Ver al respecto MOLINA ROIG, 2018, 145 y sigs.

<sup>89</sup> Con anterioridad a la entrada en vigor el 1 de enero de 2019, Vom 18. Dezember 2018 (disponible en <https://www.mietgerichtstag.de/2018/12/27/mietrechtsanpassungs-gesetz-im-bgb-l-veroeffentlicht/>, visitado 13 de julio de 2019, el porcentaje era del 11%).

*(Trabajo recibido el 18-7-2019 y aceptado  
para su publicación el 7-11-2019)*