



ALERTA ADMINISTRATIVA | JUNIO | 2022

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

CONTENIDOS

ALERTA SOBRE LA LEY 10/2022, DE 14 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LÍNEA DE AVALES PÚBLICOS PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS.
- III. DISTINTO TRATAMIENTO DE LAS OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- IV. REFORZAMIENTO DE LA POSICIÓN JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.
- V. PREVENCIÓN DE LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.
- VI. OTROS ASPECTOS DE INTERÉS.

I. INTRODUCCIÓN

El día 15 de junio de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, la “Ley 10/2022”), con entrada en vigor el día siguiente al de su publicación.

La norma contiene diferentes medidas para incrementar la eficiencia energética e impulsar la rehabilitación de edificios, uno de los objetivos medioambientales encuadrados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia que ejecutará los fondos *Next Generation EU*, destinados por la Unión Europea para estimular la economía tras la pandemia de COVID-19.

A continuación, se exponen sucintamente los aspectos más relevantes de la Ley 10/2022.

II. LÍNEA DE AVALES PÚBLICOS PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS.

El artículo 4 de la Ley 10/2022 regula una línea de avales a cargo del Estado por un plazo de hasta veinte años para cubrir parcialmente los gastos derivados de las obras de mejora de la eficiencia energética de edificios.

Las ayudas serán autorizadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en colaboración con el Instituto de Crédito Oficial y su objetivo es que las entidades de crédito puedan conceder préstamos a los particulares con plazo de devolución de hasta quince años.

Estas medidas, cuyos términos concretos deberán ser aprobados por acuerdo del Consejo de Ministros, tendrán por destinatarios a todos los propietarios y comunidades de propietarios que quieran acometer este tipo de obras de rehabilitación en sus inmuebles.

La cantidad máxima a destinar a esta medida será de 1.100 millones de euros, según establece la disposición adicional primera de la Ley 10/2022.

III. DISTINTO TRATAMIENTO DE LAS OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

La Ley 10/2022 introduce las siguientes modificaciones en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, la “LPH”):

- Podrán adoptarse por mayoría simple de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación los acuerdos necesarios para realizar obras de rehabilitación que contribuyan a la eficiencia energética de los edificios y a la implantación de fuentes de energía renovables, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- Las ayudas públicas y privadas para ejecutar este tipo de obras también podrán solicitarse por idéntica mayoría.

- Las derramas para realizar obras de eficiencia energética pasan a ser un gasto general de todo propietario a los efectos del artículo noveno.1.e) de la LPH y, por tanto, tendrán la consideración de crédito privilegiado en caso de impago.

IV. REFORZAMIENTO DE LA POSICIÓN JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El artículo 3 de la Ley 10/2022 modifica las letras a) y h) del artículo 9.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de permitir que las comunidades de propietarios actúen en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con la conservación, la rehabilitación y la mejora de los inmuebles.

V. PREVENCIÓN DE LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La Ley 10/2022 establece lo siguiente en relación con los posibles impagos de los gastos comunes en las comunidades de propietarios:

- Las juntas de propietarios podrán adoptar a partir de ahora, como medida disuasoria frente a la morosidad, la privación temporal del uso de servicios o instalaciones siempre que no sean abusivas o desproporcionadas. De igual forma, podrán establecer que, en caso de impago, el interés devengado sea superior al legal.

- Las deudas devengarán intereses desde el momento en que se produzca el impago, sin necesidad de requerimiento previo.
- Los administradores de fincas podrán reclamar judicialmente deudas de la comunidad emitiendo un simple certificado que no necesitará el visto bueno del presidente.
- Podrá evitarse la vía judicial para la reclamación de deudas a un comunero moroso, acudiendo a la mediación, la conciliación o el arbitraje.

VI. OTROS ASPECTOS DE INTERÉS

La disposición adicional cuarta de la Ley 10/2022 modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y dispone que las intervenciones que se realicen en los edificios con cargo a los fondos *Next Generation EU* o a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia deberán cumplir, además de los requisitos ya previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación y sus reglamentos de desarrollo, los exigidos en el marco de los referidos fondos para no causar un daño significativo al medio ambiente.

CONTACTOS

Para más información pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Linked 



Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

Linked 



jesús Estrada López

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 630 244 336

✉ jeseestrada@gtavillamagna.com

Linked 

GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha 16 de junio de 2022.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, junio de 2022

GTA VILLAMAGNA Abogados
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta
28001 Madrid (España)