



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 3/2022

4 de febrero de 2022

NOTA INFORMATIVA SOBRE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL DECRETO LEY 28/2021, DE 21 DE DICIEMBRE, EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍAS RENOVABLES EN LOS EDIFICIOS.

Creemos de interés compartir este breve resumen referente al Decreto Ley 28/2021, de 21 de diciembre, que modifica el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, para incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en edificios divididos en régimen de propiedad horizontal.

Tal como indica su Exposición de Motivos, el legislador considera necesaria la reducción del consumo de energía y la mejora de la habitabilidad de los hogares, al representar el 10,6% de las emisiones totales de dióxido de carbono, siendo la gran mayoría de sus calificaciones energéticas (un 80%) muy deficientes (letras E, F O G).

De ahí la necesidad de reformar la normativa vigente en ciertos aspectos relativos a la ejecución de obras de mejora de la eficiencia energética o hídrica.

La reforma abarca cinco artículos:

1.- Artículo 553-25 sobre el régimen general de adopción de acuerdos.

Éste es probablemente el aspecto más destacable: la reforma de este artículo que prevé la mayoría simple de los propietarios que representen la mayoría de cuotas de participación para aprobar los acuerdos relativos a la eficiencia energética de los edificios.

Se añade la letra b) referida a las innovaciones exigibles para la eficiencia energética o hídrica, facilitando los acuerdos referidos a la elección de proyectos técnicos sobre dichas materias.

Se reforma la letra d) inherente a las obras e instalaciones que tienen por objeto la mejora de la eficiencia energética o hídrica del edificio.

Se modifica la letra e) que se refiere a las mismas obras, pero en elementos comunes del edificio en beneficio particular de uno o más propietarios.

La letra f) pasa a regular la participación en la generación de energías renovables.

Por último, la letra g) del expresado artículo incorpora la celebración de contratos de financiación, por parte de la comunidad, para hacer frente a los gastos derivados de esas obras.

2.- Artículo 553-26 sobre adopción de acuerdos por unanimidad y mayorías cualificadas.

Este precepto exige el voto favorable cualificado de cuatro quintas partes de los propietarios y cuotas para adoptar diferentes acuerdos, siendo la novedad la letra b) que excluye esa mayoría cualificada para aquellos acuerdos referidos a obras de eficiencia energética o hídrica.

3.- Artículo 553-30 sobre la vinculación de los acuerdos.

Este artículo incorpora un nuevo apartado (4) relativo a la vinculación de los acuerdos que tengan por objeto las obras para la mejora de la eficiencia energética de los edificios, cuyos gastos deberán ser asumidos por todos los propietarios.

4.- Artículo 553-42 sobre el uso y disfrute de elementos comunes.

Incorpora un nuevo apartado (2) sobre el uso y disfrute de los elementos comunes en caso de que el acuerdo de la junta para instar equipos para la mejora energética o hídrica comunes fuera incompatible con otras instalaciones precedentes de uso particular, concretando que se indemnizarán los daños y perjuicios causados.

5.- Artículo 553-43 sobre elementos comunes de uso exclusivo.

Se crea un nuevo apartado (3) para regular la posibilidad de los propietarios de elementos privativos de instalar sistemas de energías renovables, haciéndose cargo de sus costes y gastos de mantenimiento.

6.- Artículo 553-44 sobre la conservación y mantenimiento de los elementos comunes.

Por último, la nueva redacción de la letra b) del artículo 553-25.2 conduce a que se tenga que incluir en este artículo la eficiencia energética o hídrica dentro del listado de condiciones que el inmueble tiene que cumplir, concretando expresamente que los propietarios que se beneficien de estas nuevas infraestructuras deberán asumir los costes íntegros de conservación.

En conclusión, podemos decir que la Generalitat de Cataluña utiliza su competencia compartida con el Estado en esta materia, fundamentada en los artículos 129 y 144 del Estatuto de Autonomía, para introducir o reforzar medidas de la lucha contra el cambio climático y la transición hacia una energía más limpia y sostenible.

Encontrarán a continuación el link para acceder al texto íntegro de la norma:
<https://www.boe.es/cca/dogc/2021/8569/f00001-00009.pdf>

Departamento de Derecho Civil y Mercantil
Personas de contacto: Javier Condomines Concellón
Email: jcondomines@ortega-condomines.com