



ACTUALIDAD SOBRE VIVIENDA EN ESPAÑA¹

Cooperativas de rehabilitación de viviendas

Mediación en la liquidación de activos inmobiliarios

IX Congreso Internacional Rulescoop
Respuesta de la Universidad a las necesidades de la economía social ante los desafíos del mercado

Ana Lambea Rueda
Universidad Complutense de Madrid
Profesora Contratada Doctora

¹ Este trabajo se desarrolla en el ámbito del Proyecto I+D del Ministerio de Ciencia e Innovación “Medidas fiscales para promover la inversión extranjera socialmente responsable: aproximación jurídica y repercusiones contables e institucionales en las economías en desarrollo”, DER2012-36510.

RESUMEN

En 2015 en España la realidad de la vivienda social ha sufrido cambios importantes respecto de años anteriores. En el ámbito de las Cooperativas de viviendas nos encontramos dos vías de desarrollo interesantes debido a que, por un lado las viviendas existentes no responden a las normas de eficiencia energética exigidas desde la Unión Europea, lo que obliga a su rehabilitación; y por otro, debido a la crisis económica, hay viviendas cuya construcción se ha paralizado y una importante oferta de viviendas nuevas sin dueño, o con problemas de litigios relativos a las mismas.

Por un lado se ha iniciado un nuevo modelo de gestión de cooperativas de rehabilitación de viviendas; desde las Administraciones, las entidades asociativas representativas del sector, las entidades financieras y los colegios profesionales, se impulsa el desarrollo de la gestión de la rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos constituidos como cooperativa de rehabilitación.

Por otro, con el fin del relanzamiento de las viviendas sin dueño paralizadas, se han promovido algunos supuestos de mediación para la liquidación de activos bancarios, con mantenimiento de la cooperativa para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora.

PALABRAS CLAVE

Vivienda. Edificios. Cooperativas de viviendas. Rehabilitación. Mediación. Eficiencia energética

ÍNDICE

1. DERECHO A LA VIVIENDA	3
2. VIVIENDA SOCIAL HUMANAMENTE SOSTENIBLE	3
3. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.	4
3.1. Cooperativas de rehabilitación de viviendas	4
3.1.1. Razones de la rehabilitación del sector inmobiliario	5
3.1.2. La rehabilitación de viviendas en la Unión Europea.	7
A. Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios.	7
B. Directiva 2012/27 sobre la eficiencia energética	8
3.1.3. La rehabilitación de viviendas en España.	9
A. Marco Normativo Estatal	9
B. Marco normativo de la Comunidad Autónoma de Madrid	10
3.2. Mediación en cooperativas de viviendas.	11
CONCLUSIONES	12
BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	13

1. DERECHO A LA VIVIENDA

Es importante resaltar que la vivienda es el bien máspreciado por el hombre. La vital importancia de dicho bien exige que debamos reconducir nuestro planteamiento a futuro; deben combinarse muchos factores pero principalmente la necesidad del que utiliza y los intereses de quien la promueve y construye. En el ámbito inmobiliario la evolución del sector ha experimentado una profunda crisis desde 2007 hasta 2014, crisis que nos obliga a replantearnos los objetivos a promover. Además, en particular en el último año, el sector de cooperativas de viviendas se ha reorientado en torno a objetivos nuevos: rehabilitación y mediación.

Es importante plantearse, desde la óptica del investigador, una serie de premisas básicas en esta nueva orientación.

Como norma básica, recordemos cierto que nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos dentro de los principios rectores de la política social y económica²; y suponemos que precisamente en base a la protección prevista en nuestra Constitución nuestro legislador va avanzando en el camino de la promoción. Sin embargo, llegados a este momento del desarrollo del mercado de la vivienda, en mi opinión debemos analizar las opciones previstas; la puesta en práctica de las mismas y cuestionarnos si la necesidad e interés del que la utiliza es realmente respetada y promovida.

2. VIVIENDA SOCIAL HUMANAMENTE SOSTENIBLE

Nuevos objetivos de promoción, de vivienda social, de Cooperativas de viviendas, de rehabilitación, pero: ¿en qué dirección?.

Deberíamos hablar de vivienda social no únicamente referida a la de promoción oficial o sujeta a ayudas públicas, sino a toda aquella que responde las necesidades de la sociedad. Es importante y necesario analizar dichas necesidades, valga la redundancia. No siempre lo que parece es lo real.

Dentro de una visión social de la vivienda y de la propiedad, que necesariamente debe contemplarse, la pregunta que debemos hacernos es: ¿Cuál es el interés jurídicamente protegido?. Como propietarios: ¿nos interesa la regulación?; y a los promotores y constructores: ¿les interesa?; ¿A quién interesa realmente? En el juego de intereses que se barajan al elegir una opción normativa, ¿Cuál es el elegido y por qué? Hay que referirse a ello porque observamos en ocasiones que el interés más necesitado de protección finalmente queda desprotegido. A favor de la función social de la propiedad de las viviendas, sí claro, pero, ¡verdaderamente social!, no en favor de un grupo de poder e interés.

Y por otro lado, de aplicación inmediata: las cuestiones de eficiencia de la vivienda. El legislador, comunitario y nacional, se centra en eficiencia energética, en requisitos técnicos para su fomento. Como juristas es obligado cuestionarse para mantener el equilibrio entre los derechos y la función social de los mismos. Los límites impuestos al derecho de propiedad de la vivienda por razones de eficiencia energética son admisibles si son proporcionados y generales y en palabras de nuestro Tribunal

² Artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Constitucional “*si no lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección*”.

También hay que observar otras variables desde el punto de vista humano: ¿Es necesario promover edificios de tantas alturas?, ¿Sin apenas zonas verdes?, ¿A grandes distancias de los lugares de trabajo, colegios, ocio?, ¿Las ciudades grandes son realmente necesarias?.

La *sostenibilidad humana* aplicada a la vivienda, como nuevo ámbito de desarrollo, es necesaria: visión más amplia de la sostenibilidad, que contempla lo humanamente sostenible en tecnología, energía, salud... con una visión de conjunto que se plantea utilizar los medios de la forma más eficaz para lograr el fin último: lograr ciudades humanamente sostenibles, que estén pensadas por y para las personas que habitan en ellas. Es importante acuñar el concepto de “*sostenibilidad humana*”, más amplio, no sólo técnico, contemplando la vivienda como bien principal del ser humano. Se trata de avanzar un paso más en el desarrollo del sector inmobiliario, tras una tendencia empresarial individualista que ha fracasado, dirigida al capital como único fin, olvidando el componente humano y social, y sin importar los medios utilizados. Dicha tendencia ha sido suficiente y parcial en el desarrollo a corto plazo, pero no lo es a futuro.

3. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

En 2015 en España en el ámbito de las Cooperativas de viviendas nos encontramos dos vías de desarrollo interesantes debido a que, por un lado las viviendas existentes no responden a las normas de eficiencia energética exigidas desde la Unión Europea, lo que obliga a su rehabilitación; y por otro, debido a la crisis económica, hay viviendas cuya construcción se ha paralizado y una importante oferta de viviendas nuevas sin dueño.

3.1. Cooperativas de rehabilitación de viviendas

La eficiencia energética se impone como un límite más a la propiedad inmobiliaria; el propietario debe cumplir las exigencias normativas. Para lograr el desarrollo de los objetivos europeos de eficiencia energética, en el ámbito de la Economía social, se ha iniciado un nuevo modelo de gestión de rehabilitación de viviendas; desde las Administraciones, las entidades asociativas representativas del sector, las entidades financieras y los colegios profesionales. Así, se impulsa el desarrollo de la gestión de la rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos constituidos como cooperativa de rehabilitación. Se tiende hacia modelos de rehabilitación basados en supuestos de eficiencia y viabilidad, con ahorros en la actuación (retornos) que se convierten en ingresos y hacen posible la rehabilitación.

En mi opinión, de acuerdo totalmente con la rehabilitación, con la eficiencia energética, tan necesarias para el bienestar e incluso la salud de los ciudadanos; sin embargo, los límites impuestos a las viviendas en razón de la rehabilitación: ¿son efectivamente necesarios?, o ¿pueden imponerse sin discusión posible?. Y además, ¿quién fija dichos límites?, ¿hemos otorgado a nuestros legisladores, comunitarios o nacionales, un poder casi omnipotente de regular cualesquiera conductas y situaciones?

En el ámbito de cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma de Madrid el desarrollo de la rehabilitación se realiza mediante contactos entre la Confederación y las Federaciones con el Ministerio de Fomento; y convenios con las Empresas Municipales de la Vivienda.

Ha surgido así un nuevo modelo de gestión para la rehabilitación.

Las líneas que se siguen son las siguientes:

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

3.1.1. Razones de la rehabilitación del sector inmobiliario

La situación del Sector inmobiliario en España durante el año **2014**³ presentó un balance algo más positivo que en años anteriores. Así, se inició tímidamente la recuperación económica, produciéndose un ligero incremento de la demanda. Se observa una reducción de la oferta de viviendas al disminuir el stock de viviendas vacías y una estabilización de precios tras el ajuste provocado por la bajada generalizada de hasta un 40% del precio. Además, renace un nuevo impulso de la actividad de las entidades financieras, y comienza a fluir la financiación hipotecaria añadida a la inversión extranjera.

En un futuro inmediato, el horizonte de **2015**, el sector inmobiliario se enfrenta, entre otros, a cuestiones de interés dentro del nuevo rol de la promoción inmobiliaria:

- Gestión eficiente.
- Rehabilitación de inmuebles ya construidos (rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y renovación urbana).
- Gestión de la oferta inmobiliaria existente: bajada de precios, sacrificio real de las entidades bancarias para evitar desahucios, utilización de la mediación como sistema de resolución de conflictos derivados del impago de las hipotecas...

En particular, centrándonos en la **rehabilitación** como opción de desarrollo inmobiliario, la cuestión primera es responder a la pregunta: ¿Por qué rehabilitar?

En la **Unión Europea**⁴ se avanza, como fin común en los diversos países miembros, en el uso eficiente de la energía, como fórmula que permitirá resolver tres cuestiones de interés fundamental:

1. *Medida contra la crisis: Disminución de costes.*
2. *Reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas.*
3. *Protección del medio ambiente.*

*Se pretende un aumento de la **eficiencia energética** en todas las etapas de la cadena energética desde la generación hasta el consumo final. Por ello, con base en un incremento de los beneficios de la eficiencia energética que superen los costos, se han adoptado medidas concretas sobre eficiencia energética centradas en los sectores en que el potencial de ahorro es mayor, tales como **edificios**.*

³ BALANCE DE 2014 EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA (Fuente. JLL España Jornadas vivienda 19/2/2015 CESINE)

⁴ www.europa.eu

La **rehabilitación** se presenta como alternativa para lograr los **objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE**⁵. La UE se ha fijado un objetivo del 20% de ahorro de energía para el año 2020 en comparación con el uso proyectado de energía en 2020. Además, en la cumbre del Consejo Europeo de la UE de 23 y 24 octubre de 2014⁶, los países de la UE acordaron un nuevo objetivo de eficiencia energética del 27% o más en el año 2030.

Entre las políticas propuestas en la UE⁷ para mejorar la eficiencia energética: ... una de ellas es la rehabilitación... contemplada en las Directivas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética. De acuerdo con la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% o 19% en 2020 - falta el 1% -2% para el objetivo del 20%. Si los países de la UE aplican toda la legislación existente en materia de eficiencia energética, el objetivo del 20% se puede alcanzar sin medidas adicionales. El impulso de la UE hacia una energía más eficiente ya ha producido beneficios sustanciales a los europeos⁸; y se esperan mayores beneficios en el futuro, en particular en el sector de la edificación:

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

En particular, como datos que se aportan con relación a la eficiencia energética en los edificios en las Directivas de eficiencia energética: **Los edificios** son responsables del 40% del consumo de energía y un 36% de las emisiones de CO₂ en la UE,

(Considerando 5 de la Directiva 2010/31 y Considerando 16 de la Directiva 2012/27, y artículos 16 a 19). Actualmente, alrededor del 35% de los **edificios** de la UE tienen más de 50 años de edad. Mediante la mejora de la eficiencia energética de los **edificios**, se podría reducir el consumo total de energía de la UE en un 5% a un 6% y bajar las emisiones de CO₂ en aproximadamente un 5%.; todo ello dentro del Paquete

20-20-20.

⁵ Energía sostenible, segura y asequible para los europeos en http://europa.eu/pol/ener/index_es.htm: file:///C:/Users/UCM/Downloads/NA0614043ESC_002.pdf

⁶ EUCO 169/14: http://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/es/ec/145425.pdf

⁷ La UE ha adoptado una serie de medidas para mejorar la eficiencia energética en Europa. Ellas incluyen:

- Reducción anual de 1.5% en las ventas nacionales de energía.
- Los países de la UE deben hacer renovaciones de eficiencia energética de al menos el 3% de los **edificios** de propiedad y ocupadas por los gobiernos centrales por año.
- Emisión de certificados de eficiencia energética obligatorias que acompañan a la venta y alquiler de **inmuebles**.
- Energía mínima con estándares de eficiencia y etiquetado para una variedad de productos, tales como calderas, electrodomésticos, iluminación y televisores (Ecodiseño).
- Preparación en cada País de planes de Eficiencia Energética: planes de acción cada tres años en los países de la UE.
- Despliegue previsto de cerca de 200 millones de contadores inteligentes de electricidad y 45 millones para el gas en 2020 dando lugar a un mayor ahorro de los consumidores.
- Auditorías energéticas cada cuatro años.
- Protección de los derechos de los consumidores: derecho a recibir un acceso fácil y gratuito a los datos en tiempo real y al consumo de energía histórico. www.europa.eu

⁸ Los Edificios nuevos consumen la mitad de energía que lo hicieron en la década de 1980. La intensidad energética en la industria de la UE se redujo en casi un 19% entre 2001 y 2011. Los aparatos más eficientes supondrán un ahorro a los consumidores de € 100 mil millones al año - alrededor de € 465 por hogar - en sus facturas de energía para el año 2020.

3.1.2. La rehabilitación de viviendas en la Unión Europea.

La legislación de la UE que incide en la reducción del consumo energético de los edificios es la siguiente:

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

A. Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios.

La Directiva 2010/31 toma impulso en la anterior, la Directiva 2002/91, de esquema similar pero con un contenido mucho más escueto y reducido. La obligación de transposición de la de 2010 se limita a las disposiciones que supongan una modificación de fondo respecto de la Directiva 2002/91 (*considerando 14*), con un régimen de transposición sucesivo en función del contenido, de fechas 9 de julio de 2012, 9 de enero de 2013 y 31 de diciembre de 2015.

En los Considerandos de la Directiva 2010/31 se promueve la eficiencia energética de los edificios sobre la base de una metodología adaptada a cada caso⁹, dejando en manos de los Estados miembros la responsabilidad exclusiva¹⁰ para establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética y sus revisiones periódicas. Además, se prevé la creación de instrumentos¹¹ de todo tipo para fomentar las medidas relativas a la eficiencia energética, en particular el certificado de eficiencia energética¹² de obligado cumplimiento en las transmisiones de propiedad y las cesiones de uso (con inspección periódica y régimen de sanciones¹³).

Todos los **edificios nuevos** deben ser edificios de consumo de energía casi nulo¹⁴ el 31 de diciembre 2020 -edificios públicos el 31 de diciembre 2018. –Los países de la UE deben establecer **requisitos mínimos¹⁵ de eficiencia energética para los**

⁹ “... tener en cuenta las condiciones climáticas y las particularidades locales... con una metodología que puede ser diferente a escala nacional y regional...”

¹⁰ “... responsabilidad exclusiva de los Estados miembros establecer requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos... los Estados miembros revisen periódicamente sus requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios... deben elaborar planes nacionales para aumentar el número de edificios de consumo de energía casi nulo, y deben comunicar dichos planes a la Comisión periódicamente... las autoridades locales y regionales son claves para que la aplicación de la presente Directiva tenga éxito, se las debe consultar y hacer partícipes.” – desarrollo en artículo 20 de la Directiva-

¹¹ “Se están creando o adaptando instrumentos financieros y otras medidas de la Unión con objeto de fomentar las medidas relativas a eficiencia energética... Al posible comprador o arrendatario de un edificio o de alguna unidad de un edificio se le debe dar, en el certificado de eficiencia energética, información correcta acerca de su eficiencia energética, así como consejos prácticos sobre cómo mejorarla... operaciones de inspección periódica y de mantenimiento de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado... Los instaladores y constructores son claves para que la aplicación de la presente Directiva tenga éxito...” –instrumentos financieros en el art. 10 de la Directiva-

¹² Artículo 11. **Certificados de eficiencia energética** “1. Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para establecer un sistema de certificación de la eficiencia energética de los edificios... con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de este puedan comparar y evaluar su eficiencia energética...” Artículo 12: **Expedición de certificados de eficiencia energética** “1. ...en edificios o unidades de estos que se construyan, vendan o alquilen a un nuevo arrendatario... 2... se muestre al comprador o nuevo arrendatario potenciales y se entregue al comprador o nuevo arrendatario. 3. Cuando un edificio se venda o alquile antes de su construcción... evaluación de su eficiencia energética futura... indicador de eficiencia energética... se haga constar en los anuncios publicitarios que aparezcan en los medios de comunicación. 5. Las disposiciones del presente artículo se aplicarán de conformidad con la normativa nacional aplicable en materia de copropiedad o de comunidad de propietarios...”

¹³ Artículos 14 y 15 sobre Inspecciones; y artículo 27 acerca del Régimen sancionador.

¹⁴ Artículo 9. **Edificios de consumo de energía casi nulo** “1. Los Estados miembros se asegurarán de que: a) a más tardar el 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo, y de que b) después del 31 de diciembre de 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean edificios de consumo de energía casi nulo.” El consumo casi nulo en viviendas nuevas se entiende como: 2020=22 KW/h/m; frente al actual de 75 KW/h/m en viviendas nuevas y 175 KW/h/m en viviendas usadas Fuente. Gas Natural. Jornadas vivienda 2015 CESINE.

¹⁵ Artículo 4 a 6: ... Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que se establezcan unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de este con el fin de alcanzar niveles óptimos de rentabilidad... La Comisión establecerá... un marco metodológico comparativo para calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos... edificios

edificios nuevos, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción de los edificios construidos (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes...)

B. Directiva 2012/27 sobre la eficiencia energética

La Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012 relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, se fundamenta en las líneas de actuación ya avanzadas, incorporadas a sus considerandos: independencia energética, reducción de consumo de energía, disminución de gases, impulso económico, dentro del objetivo de eficiencia energética de reducción del 20% del consumo de la misma. En particular en el ámbito de la edificación¹⁶ se intenta orientar y concretar hacia la renovación para mejorar el rendimiento energético, fijando índices anuales de renovación, con planes de eficiencia energética sostenibles e integrados con objetivos claros que impliquen a los ciudadanos y con un plan de acción sobre las adquisiciones futuras de inmovilizado por parte de las Administraciones públicas.

En el ámbito de la edificación se presentan, en sus artículos 4 a 6, como medidas de desarrollo las siguientes:

- A corto plazo, los países de la UE deben hacer **renovaciones de eficiencia energética** de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas al año. Se indica en su caso como se realiza el cálculo de dicho 3%, advirtiendo cuales son los edificios excluidos por razón de su valor arquitectónico o histórico, o de su finalidad de defensa nacional o de actividades religiosas. La renovación implica a todas las Administraciones. (Art. 5 de la Directiva 2012/27). - A largo plazo, los estados miembros garantizarán que las Administraciones públicas **adquieran a futuro sólo productos, servicios y edificaciones que tengan un alto rendimiento energético** (art. 6 de la Directiva 2012/27)¹⁷.

- A largo plazo, los países de la UE deben elaborar **estrategias a largo plazo de rehabilitación de edificios**, a nivel nacional y a largo plazo, que pueden incluir en sus planes de acción de eficiencia energética (art. 4 de la Directiva 2012/27¹⁸).

nuevos cumplan los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos... cuando se efectúen reformas importantes en edificios, se mejore la eficiencia energética del edificio o de la parte renovada... siempre que ello sea técnica, funcional y económicamente viable."

¹⁶ "... los Estados miembros deberían crear una estrategia a largo plazo para después de 2020 destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales para mejorar el rendimiento energético del parque inmobiliario... El ritmo de renovación de edificios tiene que aumentar ya que el parque inmobiliario existente constituye el sector con mayor potencial de ahorro de energía... Los edificios de propiedad estatal... conviene fijar un índice anual de renovación de edificios que las Administraciones centrales tengan en propiedad y ocupen con objeto de mejorar su rendimiento energético. Este índice de renovación se entiende sin perjuicio de las obligaciones relativas a los edificios de consumo de energía casi nulo establecidas en la Directiva 2010/31/UE... La obligación de renovar la superficie útil de los edificios de la Administración central debería aplicarse a los órganos administrativos cuya competencia se extienda a la totalidad del territorio de un Estado miembro... Algunos municipios y otros organismos públicos de los Estados miembros ya han puesto en práctica planteamientos integrados sobre ahorro de energía y abastecimiento de energía... Debe fomentarse el intercambio de experiencias entre municipios y otros organismos públicos acerca de las experiencias más innovadoras. ... Administraciones centrales que firmen contratos de obras, suministros o servicios deben dar ejemplo y tomar decisiones de compra eficientes en cuanto a la energía...".

¹⁷ Artículos 5 y 6: "Función ejemplarizante de los edificios de los organismos públicos 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de la Directiva 2010/31/UE, cada uno de los Estados miembros se asegurará de que, a partir del 1 de enero de 2014, el 3 % de la superficie total de los edificios con calefacción y/o sistema de refrigeración que tenga en propiedad y ocupe su Administración central se renueve cada año... 1. Los Estados miembros garantizarán que las Administraciones centrales adquieran solamente productos, servicios y edificios que tengan un alto rendimiento energético, en la medida en que ello sea coherente con la rentabilidad, la viabilidad económica, la sostenibilidad en un sentido más amplio, la idoneidad técnica..."

¹⁸ Artículo 4: "Renovación de edificios. Los Estados miembros establecerán una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado... A más tardar el 30 de abril de 2014, se publicará una primera versión de la estrategia, que se actualizará cada tres años y será remitida a la Comisión en el marco de los Planes nacionales de acción para la eficiencia energética."

3.1.3. La rehabilitación de viviendas en España¹⁹.

El parque de viviendas en España se encuentra envejecido, nuestro legislador observa que el 55% de los edificios es anterior a 1980, y el 21% tiene más de 50 años de antigüedad. Es evidente que las viviendas se han convertido en sumideros energéticos; más aún si tenemos en cuenta que el 58% de edificios se construyeron antes de la primera normativa sobre eficiencia energética, por lo que no cumplen ninguno de los estándares de eficiencia exigibles²⁰. Ello unido a los problemas que se presentan por un alto déficit de accesibilidad con una población altamente envejecida.

Sin embargo, sorprendentemente, la rehabilitación en España se encuentra trece puntos por debajo de la media europea (41,7%). La combinación de la exigencia de las Directivas europeas incorporadas a nuestras normas, y el déficit en materia de rehabilitación tiene como consecuencia que necesitamos invertir en rehabilitación.

Dicha necesidad ha sido entendida por nuestro legislador. El legislador está pensando en un tipo de rehabilitación profesionalizada, basada en el desarrollo de proyectos técnicos jurídicos administrativos y económico-financieros viables. Una rehabilitación que precisa cumplir con varios objetivos²¹: la eficiencia energética, la compensación económica (ahorro en el consumo, ayudas públicas y financiación externa), la mejora del hábitat y la cohesión social (impulso en el sector inmobiliario). Para ello es necesaria una rehabilitación no parcial sino integral de edificios, barrios o municipios.

Desde los distintos agentes se proponen varios frentes de trabajo. Así, en particular desde la Confederación Española de Organizaciones Empresariales²² se propone una línea de actuación jurídica en los siguientes aspectos que parecen interesantes: por un lado *unificar el concepto de rehabilitación*, impulsar un desarrollo autonómico de la rehabilitación, promover el desarrollo integrado estatal mediante el Informe de Evaluación de edificios, analizar e incorporar a las normas jurídicas los posibles efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación, *imponer la obligatoriedad de inscripción del certificado de eficiencia energética en el Registro de la Propiedad*, fomentar la rehabilitación a través de: reducciones tributarias y de fiscalidad (IVA, IRPF, IBI, Impuestos Municipales, IS, *definición de régimen fiscal de las comunidades de propietarios*), subvenciones iniciales a la propiedad en la puesta en marcha, ayudas a fondo perdido para las empresas de rehabilitación por parte de la administración, desarrollo de fondos de liquidez, de fondos de garantía y líneas de crédito ICO para las comunidades de propietarios; adopción de modelos de otros países (Inglaterra, Alemania) de rehabilitación mediante préstamos iniciales a bajo interés y recuperación posterior a través del ahorro energético.

A. Marco Normativo Estatal

El marco normativo estatal se ha enriquecido necesariamente en los últimos años, por imperativo del legislador comunitario:

- Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. En ella se crea el Fondo Nacional de eficiencia energética –Ley 18/2014 de 15-10 y Orden 289/2015 de 20-2 sobre las aportaciones al mismo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se dicta en desarrollo de las Directivas citadas.
- 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 urbana, 2013-2016.

¹⁹ Datos extraídos del Apartado II del Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

²⁰ CEOE: Confederación Española de Organizaciones Empresariales
http://www.ceoe.es/resources/image/rehabilitacion_edificios_motor_crecimiento_empleo_2014.pdf

²¹ Federación de Cooperativas de viviendas y rehabilitación de la comunidad de Madrid <http://www.fcvcam.org/>

²² CEOE: Confederación Española de Organizaciones Empresariales
http://www.ceoe.es/resources/image/rehabilitacion_edificios_motor_crecimiento_empleo_2014.pdf

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
 - Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo.
 - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal sucesivamente modificada.
 - Ley 2/2011 de 4 de marzo, de economía sostenible.
- Además, hay que destacar, por su interés económico, la normativa PAREER²³: Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial (uso vivienda y hotelero). Antes de éste, había otras ayudas: los Fondos JESSICA-IDAE (desarrollo urbano sostenible), el Plan PIMA SOL (sector hotelero), y el Plan CLIMA (sostenibilidad por el clima).
- En materia fiscal²⁴ las ayudas son:
- Deducción fiscal por obras de rehabilitación²⁵.
 - Deducción fiscal por adecuación de vivienda por razones de discapacidad²⁶.
 - IVA reducido en obras de rehabilitación²⁷.

B. Marco normativo de la Comunidad Autónoma de Madrid

El marco normativo autonómico colabora en el impulso de la rehabilitación, aunque según cada CCAA su avance es mayor o menor. La rehabilitación es una cuestión en plena expansión, normativamente hablando también. En el caso de la Comunidad de Madrid, la normativa vigente está compuesta por:

- Decreto 88/2009, de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de

²³ Con el fin de promover actuaciones integrales que favorezcan la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en el parque de edificios existentes del sector residencial, así como cumplir con el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), pone en marcha un **programa específico de ayudas y financiación**, dotado con 125 millones de euros.

Podrán ser **beneficiarios** de las ayudas de este Programa: a. las personas físicas y jurídicas propietarias de edificios de uso residencial (de uso hotelero y de uso vivienda); b. **las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal**; c. los propietarios de viviendas unifamiliares o los propietarios únicos de edificios de viviendas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal; d. las empresas de servicios energéticos.

Las ayudas podrán solicitarse durante el periodo comprendido entre el día siguiente de la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial del Estado y el **30 de octubre de 2015**.

El **tipo de ayuda** dependerá del tipo de actuación, así: Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica, se ayudará bajo la modalidad combinada de entrega dineraria sin contraprestación y préstamo reembolsable; Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación, se ayudará bajo la modalidad de préstamo reembolsable; Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas, se ayudará bajo la modalidad de préstamo reembolsable; Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas, se ayudará bajo la modalidad de préstamo reembolsable.

Los **préstamos reembolsables** tendrán las condiciones siguientes: Tipo de interés: Euribor + 0,0 %; Plazo máximo de amortización de los préstamos: 12 años (incluido un período de carencia opcional de 1 año); Garantías: aval o contrato de seguro de caución por importe del 20% de la cuantía del préstamo.

²⁴ Ponencia Pilar Bonet. Jornada sobre rehabilitación UPV diciembre 2014.

²⁵ A nivel estatal **se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras de rehabilitación de su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

²⁶ A nivel estatal **se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual**. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

²⁷ Aquellas personas que realicen **obras de rehabilitación y obras de renovación y reparación de edificios** o partes de los mismos destinados a viviendas, podrán beneficiarse de un **tipo de IVA reducido al 10%**, siempre que cumplan requisitos para ello.

entornos urbanos en la Comunidad de Madrid (“Plan de Rehabilitación 2009-2012”). Dicho Plan contempla una serie de ayudas destinadas específicamente a la rehabilitación de edificios y espacios públicos; y respondía al desarrollo del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre).

Está pendiente de firma el Convenio entre la CAM y el Estado para el desarrollo del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016. Es la única Comunidad Autónoma que no ha firmado dicho convenio. Las razones son económicas, el Estado todavía no ha terminado de pagar a la Comunidad las ayudas del Plan anterior, y en el nuevo 2013-2016 se prevé que las Comunidades Autónomas adelanten las cuantías a los ciudadanos.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Orden de 14 de junio de 2013, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid²⁸ establece como prioridad la rehabilitación completa de barrios y edificios: legislando, financiando, promoviendo iniciativas y coordinando con el objetivo de lograr un crecimiento equilibrado y solidario. La Comunidad de Madrid gestiona y tramita las ayudas a la rehabilitación de viviendas, edificios y barrios para la adecuación, mejora o remodelación de éstos.

3.2. Mediación en cooperativas de viviendas.

Como iniciativa novedosa y exitosa destaca la mediación en el ámbito inmobiliario. Es una iniciativa ya probada en el ámbito del cooperativismo de viviendas, con éxito demostrado desde el punto de vista práctico. Con el fin del relanzamiento de las viviendas sin dueño paralizadas, se han promovido algunos supuestos de mediación para la liquidación de activos bancarios, con mantenimiento de la cooperativa para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora. El éxito ha sido total, se ha logrado un reequilibrio de intereses vivienda-precio, un acuerdo de quita de hipoteca sobre el total con la entidad financiera, y una adjudicación de las viviendas recuperando la seguridad jurídica en la adquisición de las mismas.

La mediación para la liquidación de activos bancarios ha logrado las siguientes metas:

1. Mantenimiento de la cooperativa de viviendas para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora.
2. Reequilibrio de intereses vivienda-precio,
3. Acuerdo de quita de hipoteca sobre el total con la entidad financiera: de 44 a 27 M de Euros.
4. Adjudicación de las viviendas recuperando la seguridad jurídica en la adquisición de las mismas.

²⁸ Fuente: www.madrid.org: “...Aproximadamente el 80% de los edificios de la Comunidad de Madrid está destinado a uso residencial. Gran parte de estas viviendas tiene más de cincuenta años de antigüedad y presentan carencias desde el punto de vista de seguridad y confort que podrían resolverse mediante la **rehabilitación**.”

La cooperación entre las administraciones y asociaciones de vecinos a través de iniciativas públicas y privadas, posibilitan la rehabilitación. Las nuevas demandas en materia de sostenibilidad y los nuevos estándares de edificación exigen la adaptación de las viviendas ya construidas.; ha crecido el número de edificios necesitados de rehabilitación. En el futuro la rehabilitación ocupará en mayor medida al sector de la construcción de la Comunidad de Madrid que hoy en día representa el 26% de la actividad...”

CONCLUSIONES

En el ámbito inmobiliario se abren nuevas parcelas de desarrollo. Las Cooperativas de viviendas deben participar en el mismo. En la actualidad lo hacen en dos frentes de batalla: la rehabilitación del parque inmobiliario envejecido y la mediación para la liquidación de activos inmobiliarios problemáticos.

En el ámbito inmobiliario con finalidad de vivienda el desarrollo de la rehabilitación supone la imposición de nuevos límites de interés público al propietario de las viviendas; los límites han experimentado un desarrollo creciente. La base de dichas limitaciones se encuentra en la normativa europea sobre eficiencia energética, de obligada trasposición en nuestro ordenamiento, y en las normas sobre rehabilitación de viviendas dictadas a tal efecto. La rehabilitación del sector inmobiliario se presenta pues, como un desarrollo que limita las facultades del propietario, ya que se impone al mismo tanto por razón de la decisión al respecto, de obligado cumplimiento, como por el contenido de la misma. Por razones económicas y sociales, a futuro, el sector inmobiliario se orienta hacia la rehabilitación como ámbito de desarrollo.

La Unión Europea regula la rehabilitación de edificios en dos Directivas, 2010/31 y 2012/27, como medida contra la crisis para la disminución de costes; para lograr la reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas; y como fórmula de protección del medio ambiente.

España ha dictado en desarrollo de dichas normas la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El legislador está pensando en un tipo de rehabilitación profesionalizada y viable. La rehabilitación precisa cumplir con varios objetivos: eficiencia energética, compensación económica, mejora del hábitat y cohesión social. Para ello es necesaria una rehabilitación no parcial sino integral de edificios, barrios o municipios. Las asociaciones de cooperativas de viviendas están participando activamente en esta rehabilitación.

No obstante, como premisa a proponer a todos los agentes de la edificación y rehabilitación, es preciso proponer un desarrollo inmobiliario integral y humanamente sostenible. En mi opinión, en la rehabilitación debe promoverse la *sostenibilidad humana*, abarcando una visión más amplia de la sostenibilidad, que contemple lo humanamente sostenible en tecnología, energía, salud... con una visión de conjunto que se plantee utilizar los medios de la forma más eficaz para lograr el fin último: lograr ciudades humanamente sostenibles, que estén pensadas por y para las personas que habitan en ellas.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

ALVAREZ MARTÍNEZ, G (2014): "Propiedad horizontal y protección de las personas con discapacidad. A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2013". RCDI N°. 746, nov 2014, pp. 3331-3345.

ALVAREZ OLALLA, P: (2013) "Comentario a la reforma de la LPH operada por la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas". Rev. Aranzadi Civil-Mercantil, n°. 5, pp. 45-54.

ARANGUREN URRIZA, FJ (2013): "Notas sobre la reforma de la LPH". Rev. Jurídica del Notariado n°. 86-87, pp. 371-411.

BERROCAL LANZAROT, AI (2013): "Análisis de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas". Actualidad Civil, n° 9/ septiembre, pp. 969-1031.

BLASCO GASCÓ, F Y CECCHINI ROSELL, X (2001): "Artículo 348", En: *Comentarios al Código Civil. Dir. RAMS ALBESA*. Vol. III. Artículo 348. Bosch, Barcelona, pp. 95-119.

DÍAZ MARTÍNEZ, A (2013): "La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013 de 26 de junio)". Rev. Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil n° 6, pp. 1-16.

DIEZ PICAZO, L (1991): "Estudios sobre la Constitución Española" En: *Homenaje al Prof. García de Enterría*, Vol. II. Civitas, Madrid.

MONTÉS PENADÉS, VL (1990): "Artículo 348", En: *Comentarios al Código Civil. Dir. Albaladejo*. Tomo V, Vol. 1°. Edersa, Madrid.

FEMENÍA LÓPEZ, PJ (2013): "Artículo 348", En: *Comentarios al Código Civil*. Tomo II. Dir. Bercovitz Rodríguez-Cano, R, pp. 2855-2893. Tirant lo Blanch, Valencia.

GARCÍA ABURUZA, MP (2014): "El nuevo régimen del artículo 10 de la LPH tras su reforma por la Ley 8/2013". Rev. Aranzadi doctrinal n°. 8.

GÓNZÁLEZ CARRASCO, MC (2013): "Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas", en www.uclm.es/centro/cesco.

Jornadas vivienda 19/2/2015 CESINE

Jornada sobre rehabilitación UPV diciembre 2014. Ponencia Pilar Bonet

MAGRO SERVET, V (2013): "Líneas generales de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas". La Ley, IURIS 198, Septiembre.

MAGRO SERVET, V (2014): "El curioso carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art. 10 LPH tras la Ley 8/2013". Rev. Aranzadi doctrinal n°. 1.

MARTÍN PÉREZ, JA (2010): "Artículo 348", En: *Comentarios al Código Civil. Dir. DOMÍNGUEZ LUELMO*. Lex Nova Valladolid.

MARTÍNEZ ORTEGA, JC (2013): "La modificación del título constitutivo en la propiedad horizontal tras la Ley 8/2013, de 26 de junio". Rev. Derecho UNED, n° 13, pp. 313-332.

PÉREZ MIRALLES, JA (2013): La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio". Diario LA LEY n°. 8186.

www.europa.eu

www.ceoe.es

www.madrid.org