



**EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS: NOVEDADES DE LA
DIRECTIVA (UE) 2018/844 Y DIFICULTADES PARA SU IMPLEMENTACIÓN,
EN PARTICULAR, EN EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

Encarna Cordero**

*Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 7 de diciembre de 2018

Hasta 2018, la UE se había contentado con imponer obligaciones de eficiencia energética a los edificios nuevos y a los existentes solo cuando fueran objeto de reformas importantes. La Directiva (UE) 2018/844 tiene un objetivo más ambicioso, pues obliga a los Estados a promover activamente y a procurar un entorno jurídico que propicie la descarbonización total de todo tipo de edificio existente antes de 2050. No obstante, el sistema jurídico español está plagado de diversos escollos (el corsé competencial entre el Estado y las CCAA, la rigidez del régimen de propiedad horizontal y arrendaticio), que no parecen fácilmente soslayables.

1. Relevancia del parque inmobiliario para el objetivo de eficiencia energética

El cambio climático y la dependencia energética son, respectivamente, dos inquietudes relevantes a nivel internacional y europeo. La medida en que estas preocupaciones fructificarán en normativas eficaces a medio plazo es incierta en el contexto internacional¹, pero parece más próxima a nivel europeo. Con la aprobación de la

* Trabajo realizado en el marco del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) otorgado al Grupo de investigación y centro de investigación CESCO, «Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo», dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: DER2014-5606-P.

** <https://orcid.org/0000-0003-1234-3169>

¹ El año pasado EEUU notificó a la ONU su intención de abandonar el llamado Acuerdo de París (la Conferencia de París sobre el Clima celebrada en diciembre de 2015), cfr.

https://elpais.com/internacional/2017/05/31/estados_unidos/1496238308_555328.html,
<http://www.elmundo.es/internacional/2017/08/04/5984e68ee5fdea881b8b4686.html>,



Directiva (UE) 2018/844, de 30 mayo, del Parlamento Europeo y del Consejo, la Unión Europea ha dado un paso más en la senda hacia la descarbonización, que es uno de los objetivos de la Unión de la Energía impulsada por el Consejo Europeo desde 2014², y uno de cuyos principales campos de actuación es el parque inmobiliario, que, según los datos que maneja el Legislador comunitario³, es responsable del 36% de las emisiones de carbono. Además, conforme a estos datos, casi el 50% del consumo de energía final de la UE se destina a calefacción y refrigeración, de la que el 80% se consume en edificios. Por todo ello, se considera que la existencia de edificios eficientes desde el punto de vista energético contribuirá decisivamente a la independencia energética de la UE, propiciada, además, por el hecho de que las nuevas medidas contribuirán a apoyar la descarbonización del sector del transporte, proporcionando infraestructuras para la recarga inteligente de vehículos eléctricos (electromovilidad). No obstante, las nuevas medidas comunitarias han de instaurarse en España en un entorno legal plagado de escollos insoslayables (derivados principalmente de la distribución de competencias entre el Estado y las CCAA y del régimen de propiedad horizontal y arrendaticio), que no parecen fácilmente resolubles atendida la prolongada parálisis parlamentaria.

Las nuevas medidas que la Directiva (UE) 2018/844 ha introducido en diversas directivas comunitarias sobre eficiencia energética en los edificios (Directivas 2010/31/UE⁴ y 2012/27/UE⁵) habrán de transponerse antes del 10 de marzo de 2020 (cfr. su art. 3). El objetivo de descarbonización previsto es que los edificios de todo tipo (existentes, nuevos, residenciales y no residenciales, públicos y privados) se transformen en edificios de consumo de energía casi nulo antes de 2050, para lo que, según el Legislador comunitario, sería necesario cumplir una tasa de renovación anual del 3%. Las medidas establecidas por la Directiva para el cumplimiento de este fin son de dos tipos:

https://www.abc.es/sociedad/abci-estados-unidos-notifica-retirada-acuerdo-paris-sobre-clima-201708050824_noticia.html. Además, según un reciente informe del grupo de científicos asesores de la ONU en materia de cambio climático, la meta de que el calentamiento global sea inferior a 1,5 grados centígrados en 2100 requiere una disminución en 2030 del 45% de las emisiones de CO₂ (que mayoritariamente proceden de los combustibles fósiles) respecto al nivel de 2010, y el año 2050, esas emisiones deben haber desaparecido (https://elpais.com/sociedad/2018/10/07/actualidad/1538927816_045192.html).

² V. las conclusiones del Consejo Europeo, Bruselas, 18 diciembre 2014, EUCO 237/14 CO EUR 16 CONCL 6.

³ Cfr. preámbulo de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2010/27/UE relativa a la eficiencia energética.

⁴ Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

⁵ Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, y por la que se modificaron y derogaron otras directivas.



- En primer lugar, los Estados se han obligado a elaborar estrategias (cronológicamente detalladas y eficientes) e incentivos que posibiliten esta alta eficiencia energética y descarbonización del parque inmobiliario antes de 2050.
- En segundo lugar, se han ampliado, en diversos sentidos, las prestaciones que han de cumplir los edificios para ser eficientes energéticamente.

2. Objetivo: descarbonización del parque inmobiliario en 2050: estrategia e incentivos

La Directiva (UE) 2018/844 ha otorgado un nuevo papel a los Estados en lo que concierne a la eficiencia energética de los edificios. De meros controladores de la suficiencia de las iniciativas edificatorias públicas y privadas -tanto de nueva factura como con ocasión de reformas importantes de edificios existentes-, *los Estados han pasado a ser los artífices de un nuevo entorno legal y económico que promueva una alta eficiencia energética y el consumo de energía casi nulo de todos los edificios (públicos o privados, residenciales o no), comprendidos también, y fundamentalmente, los edificios existentes, aun cuando no sean objeto de otro tipo de reformas.* Y es que los Estados han asumido la obligación de que en 2050 esté cumplido un ambicioso objetivo: la reducción de las emisiones de gases efecto invernadero procedentes de edificios en un 80-95%, en comparación con las cifras de 1990.

Para ello, de conformidad con las nuevas previsiones introducidas en la Directiva 2010/31/UE⁶, los Estados deberán establecer estrategias a largo plazo dirigidas a apoyar esta renovación del parque inmobiliario, que estarán orientadas a facilitar la que la transformación de los edificios sea económicamente rentable. Tales estrategias se estructurarán en torno a tres elementos:

- a) En primer lugar, conforme al nuevo art. 2 bis.1 de la Directiva 2010/31/UE, la estrategia de cada Estado ha de fundarse en datos muy exhaustivos (sobre la realidad del parque inmobiliario, sobre los enfoques económicamente rentables para cada tipo de edificio y zona climática, etc.).
- b) Ha de establecerse una hoja de ruta concreta, con medidas e indicadores de progreso mensurables en hitos indicativos para 2030, 2040 y 2050 orientados al objetivo de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en un 80-95% en comparación con 1990.
- c) Finalmente, se insta a los Estados a apoyar la movilización de inversiones en la renovación del parque inmobiliario. A estos efectos, se exige que se facilite la

⁶ Cfr. nuevo art. 2 bis de la Directiva 2010/31/UE, introducido por la Directiva (UE) 2018/844.



posibilidad de agrupar proyectos (a través de plataformas o grupos de inversión y consorcios de pymes) que faciliten el acceso de inversores, que exista financiación pública, que se facilite la gestión y financiación del proceso de renovación edificatoria mediante herramientas de asesoramiento transparente y accesibles y, entre otras, se exige que los Estados *reduzcan el riesgo percibido por los inversores y el sector privado en materia de eficiencia energética*. Sobre este último punto volveremos. Veamos primero algunas exigencias técnicas de la Directiva.

Adicionalmente, la Directiva insta a los Estados miembros a simplificar la realización de determinadas instalaciones de eficiencia energética (en concreto, puntos de recarga de vehículos), y a resolver las posibles barreras reglamentarias, incluidos los procedimientos de autorización y aprobación, *aunque todo ello se establece sin perjuicio de cada legislación nacional sobre propiedad inmobiliaria y arrendaticia* (nuevo art. 8.7 de la Directiva 2010/31/UE) que, como veremos después, en España son barreras casi inquebrantables.

En fin, se insta a los Estados a elaborar políticas coherentes en materia de edificios, movilidad alternativa y ecológica y planificación urbana (nuevo art. 8.8 de la Directiva 2010/31/UE).

3. Medios: mejora del rendimiento energético de los edificios. La eletromovilidad inmobiliaria

Exponemos a continuación las novedades técnicas de la Directiva que nos parecen más relevantes:

3.1. Se extienden las obligaciones de eficiencia y control. La Directiva (UE) 2018/844 amplía el conjunto de equipos comprendidos en la “instalación técnica del edificio” contenidos en la versión inicial de la Directiva 2010/31/UE en dos sentidos:

- a) El primero, en la redacción anterior del art. 2 3) de la Directiva 2010/31/UE, las instalaciones técnicas sujetas a la obligación de eficiencia energética eran solo los equipos destinados a calefacción, refrigeración, ventilación, calentamiento de agua e iluminación. Tras la reforma, se



añaden los equipos destinados a la automatización y control de edificios⁷, así como a la generación de electricidad in situ, comprendidas las instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes renovables [modificado art. 2, punto 3) de la Directiva 2010/31/UE].

- b) Además, se amplía sustancialmente el número de equipos relevantes, pues a diferencia del antiguo art. 14 de la Directiva 2010/31/UE, la calefacción no comprende solo los equipos de generación basados en la utilización de calderas, *sino todos los elementos necesarios para proporcionar un tipo de tratamiento al aire interior, mediante el cual se incrementa la temperatura* [nuevo art. 2, punto 15 bis) de la Directiva 2010/31/UE], comprendidos los destinados a la generación de calor mediante procesos variados, no limitados a la combustión en *calderas*, sino incluidos también los basados en *resistencias eléctricas* y en la captación de aire mediante *bombas de calor* [nuevo art. 2, punto 15 ter].

En relación con esta ampliación de instalaciones sujetas a eficiencia y control, los requisitos de las instalaciones técnicas de los edificios que los Estados establezcan deberán estar referidos a instalaciones de todo tipo, pues ha desaparecido la limitación a determinados tipos de instalaciones que contenía el art. 8 de la Directiva 2010/31/UE antes de la reforma.

3.2. Compatibilidad entre eficiencia energética y otros requisitos edificatorios. En la reforma de edificaciones existentes, el fomento de instalaciones alternativas de alta eficiencia (al que ya se instaba desde la Directiva 2010/31/UE), ha de cohonestarse con el logro de unas condiciones climáticas interiores saludables, la seguridad contra incendios y los riesgos relacionados con una intensa actividad sísmica (nuevo párrafo V del art. 7 de la Directiva 2010/31/UE), extremos todos ellos hasta ahora ausentes del análisis de viabilidad de nuevas instalaciones alternativas.

3.3. Dispositivos de autorregulación separada de la temperatura ambiente de espacios interiores en edificios de nueva construcción (nuevo art. 8.1 de la Directiva 2010/31/UE). Serán exigidos cuando sean técnica y

⁷ De acuerdo con el nuevo art. 2, punto 3 bis) de la Directiva 2010/31/UE, el “sistema de automatización y control de edificios” incluye todos los productos, programas informáticos y servicios de ingeniería que puedan apoyar el funcionamiento eficiente energéticamente, económico y seguro de las instalaciones técnicas del edificio mediante controles automatizados y facilitando la gestión manual de dichas instalaciones técnicas.



económicamente rentables, a diferencia de la regulación anterior, en la que su uso simplemente debía fomentarse.

3.4.Exigencias de electromovilidad: puntos de recarga de vehículos en edificios no residenciales y residenciales. Continuando la estela iniciada con la Directiva 2014/94/UE, en la Directiva (UE) 2018/844 las exigencias asociadas a la descarbonización del parque automovilístico trascienden al terreno inmobiliario, comprendiendo todo tipo de edificios, aunque se permite a los Estados eximir a determinadas categorías de edificios (todo en los términos que exponemos en este apartado). En todo caso, hay que tener en cuenta que, en España, las nuevas exigencias comunitarias de electromovilidad inmobiliaria están en parte cubiertas por el Real Decreto 1053/2014, de 12 diciembre, por el que se aprobó una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 “Instalaciones con fines especiales. Instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos”. De acuerdo con la disp. adic. 1ª de este RD, en edificios o estacionamientos de nueva construcción, es obligado incluir la instalación eléctrica específica para la recarga de vehículos eléctricos con las siguientes dotaciones mínimas:

- En aparcamientos o establecimientos colectivos en edificios en régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias, de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga ubicadas en las plazas de aparcamiento.
- En aparcamientos o estacionamientos de flotas privadas, cooperativas o de empresa, o los de oficinas, para su propio personal o asociados, o depósitos municipales de vehículos, las estaciones necesarias para suministrar a una estación de recarga por cada 40 plazas.
- En aparcamientos o estacionamientos públicos permanentes, las instalaciones necesarias para suministrar a una estación de recarga por cada 40 plazas.

Las exigencias de los nuevos puntos 2 a 6 del art. 8 de la Directiva 2010/31/UE son las siguientes:

- a) En edificios no residenciales nuevos y sujetos a reformas importantes que tengan más de diez plazas de aparcamiento ubicadas dentro del edificio o, en el caso de los edificios reformados, cuando las obras comprendan el aparcamiento o la infraestructura eléctrica del edificio, habrá de instalarse al menos un punto de recarga de vehículos, así como canalizaciones y conductos



para cables eléctricos para al menos una de cada cinco plazas (nuevo art. 8.2 de la Directiva 2010/31/UE). Adicionalmente, se prevé que en 2025 los Estados miembros establezcan número mínimo de puntos de recarga en edificios no residenciales que cuenten con más de veinte plazas de aparcamiento (nuevo art. 8.3 de la Directiva 2010/31/UE). De ambas medidas podrán ser exonerados los edificios que sean propiedad y estén ocupados por pymes (nuevo art. 8.4 de la Directiva 2010/31/UE).

- b) En edificios residenciales nuevos y en aquellas reformas importantes de edificios que incluyan el aparcamiento o su infraestructura eléctrica, se exigirá que las instalaciones de canalización y conductos para cables eléctricos permitan la instalación futura de puntos de recarga de vehículos en cada plaza de aparcamiento, y ello tanto si el mismo está en el edificio, como si se ubica en un punto adyacente al edificio (nuevo art. 8.5 de la Directiva 2010/31/UE).
- c) Los Estados podrán eximir de estas obligaciones a categorías específicas de edificios en los siguientes casos (nuevo art. 8.6 de la Directiva 2010/31/UE):
 - 1º. Cuando la solicitud de licencia sea anterior al 10 de marzo de 2021.
 - 2º. Según resulta del nuevo art. 8.6 b), España podrá decidir que las nuevas exigencias de electromovilidad no sean exigibles categorías específicas de edificios en las Islas Canarias cuando se trate de instalaciones que puedan provocar problemas importantes para el funcionamiento del sistema energético local y pusiera en peligro la estabilidad de la red local.
 - 3º. Cuando el coste de las instalaciones de los puntos de recarga y las instalaciones exceda del 7% del coste total de la reforma importante del edificio.
 - 4º. Cuando se trate de un edificio público que ya esté sujeto a requisitos comparables de acuerdo con las normas que transpongan la Directiva 2014/94/UE. En nuestro Derecho interno habrá que tener en cuenta las previsiones del RD 1053/2014, en los términos antes expuestos.

3.5. Se prevé la posible necesidad de un nuevo certificado de eficiencia energética cuando se sustituya o mejore una instalación técnica de un edificio (nuevo art. 8.9 de la Directiva 2010/31/UE).

3.6. Se prevé un futuro régimen comunitario uniforme para la clasificación del grado de preparación para aplicaciones inteligentes de los edificios, que estará basada en la evaluación de las capacidades de un edificio para adaptar su



funcionamiento a las necesidades de sus ocupantes y a la red (nuevos puntos 10 y 11 del art. 8 y anexo I bis de la Directiva 2010/31/UE).

- 3.7. Se exigirá un mayor rigor en la correlación entre los incentivos financieros de los Estados y la finalidad de eficiencia, pues la mejora de la eficiencia energética a la que esté vinculado el incentivo habrá de estar fundada en alguno o algunos de los criterios establecidos en la Directiva (instalador profesional, certificados anteriores, auditoría energética, etc.).
- 3.8. Finalmente, la reforma sobre inspección de instalaciones de calefacción y aire acondicionado (nuevos arts. 14 y 15 de la Directiva 2010/31/UE) ha flexibilizado el rigor del anterior régimen de inspecciones periódicas, previendo incluso la posibilidad de que tales revisiones no sean exigibles con respecto a las instalaciones sujetas a controles alternativos, automatizados o contractuales (contratos de rendimiento energético). De hecho, los nuevos puntos 14.4 (para calefacción) y 15.4 (para aire acondicionado) de la Directiva 2010/31/UE exigen que, cuando sea técnica y económicamente viable, los edificios no residenciales con potencia nominal útil superior a 290 kW estén equipados antes de 2015 con sistemas de automatización y control de edificios.
- 3.9. Se refuerza la obligación de los Estados de informar a los propietarios y arrendatarios de edificios sobre los diversos extremos relativos a la eficiencia energética a través de herramientas de información y asesoramiento accesibles, como las ventanillas únicas (nuevo apartado 2 del art. 20 de la Directiva 2010/31/UE).

4. Inseguridad jurídica derivada del corsé competencial

En los últimos años, el Derecho español de la energía ha sido una constante fuente de incertidumbres e inseguridades legales que han de desincentivar futuras inversiones. Probablemente, el ejemplo más señero de inestabilidad regulatoria frustrante para muchos inversores sea el régimen retributivo aplicable a las energías renovables, que propició un descenso significativo de la rentabilidad de los proyectos y, muy probablemente, del precio de estos activos⁸. También se ha puesto en entredicho la eficacia de la fiscalidad

⁸ Nuestros Tribunales internos no han considerado procedentes indemnizaciones para los afectados (entre las últimas, cfr. STS, Sala 3ª, de 9 octubre 2018, LA LEY 138974/2018; v. BOTANA GARCÍA, G.A., “Reclamación económica por producción de energía eléctrica por cogeneración”, *Práctica de Derecho de Daños*, nº 135, segundo trimestre 2018, LA LEY 2967/2018), quienes sí han visto reconocidas



sobre la producción de energía eléctrica⁹, las liquidaciones definitivas de la retribución de ciertas instalaciones de producción de energía eléctrica¹⁰, la normativa española que establece el sistema de contribución anual de los operadores al Fondo Nacional de Eficiencia Energética¹¹, entre muchas otras cuestiones.

Un elemento de gran incertidumbre sobre la regulación que desarrolle las previsiones introducidas por la Directiva (UE) 2018/844 viene constituido por la distribución de competencias entre el Estado y las CCAA. Y es que la eficiencia energética de los edificios, como contenido de la materia energía, compartida entre el Estado (legislación básica, art. 149.1.25ª CE) y las CCAA (competencia de desarrollo), se articula sobre una intrincada estructura administrativa estatal-autonómica de regulación, control, supervisión y gestión de los instrumentos de eficacia energética. Contamos con relevantes manifestaciones de la compleja articulación bases-desarrollo en el sector de la energía: por ejemplo, la STC 69/2018, de 21 de junio, ha decidido que es competencia autonómica la gestión de los certificados de ahorro energético, pero, sin embargo, reserva al Estado las competencias de inspección y control. Así también, en la STC 68/2017, de 25 de mayo, se anuló la norma estatal que prohibía determinadas instalaciones relacionadas con el autoconsumo de energía eléctrica por no revestir carácter básico y agotar la posibilidad de regulación autonómica. En el plano urbanístico de la eficiencia energética, el Estado es incompetente para regular los procedimientos relativos a la evaluación de edificios, comprendido el grado de eficiencia energética (STC 143/2017, de 14 de diciembre, sobre la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

Este nivel de inseguridad jurídica es incompatible con los mandatos de la Directiva (UE) 2018/844, pues los Estados están obligados a elaborar estrategias, incentivos y mecanismos de inversión de los particulares en mejora de la eficiencia energética *que reduzcan los riesgos de tales inversiones* [art. 2 bis.3 b) de la Directiva 2010/31/CE].

compensaciones en diversas disputas arbitrales abiertas sobre este asunto (cfr. IRURETAGOIENA AGIRREZABALAGA, I., “A propósito del primer laudo condenatorio para España en el marco de las disputas relativas a los ‘recortes’ en el ámbito de las energías renovables”, *Diario La ley*, nº 9013, 4 julio 2017, LA LEY 7711/2017). No obstante, en conflictos intracomunitarios, el TJUE ha considerado ineficaces las decisiones de tribunales arbitrales, previstos en Tratados bilaterales, que no formen parte del sistema jurisdiccional de la Unión (STJUE [Gran Sala] de 6 marzo 2018, TJCE 2018\66), medida que la Comisión Europea ha considerado aplicable a las decisiones arbitrales producidas en el contexto de la Carta de la Energía (cfr. http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/258770/258770_1945237_333_2.pdf).

⁹ La posibilidad de una doble imposición de la Ley 15/2012, mediante la que se introdujo el Impuesto sobre el Valor de la Producción de Energía Eléctrica (cuestionada mediante ATS 18 enero 2018), ha sido descartada por el TC, quien ha inadmitido la cuestión correspondiente por estimar injustificado el supuesto alcance confiscatorio del impuesto cuestionado (cfr. ATC 69/2018).

¹⁰ SAN de 2 noviembre 2017, frente a la que no se ha admitido recurso ante el TS (ATS 14 mayo 2018).

¹¹ STJUE (Sala 2ª) de 7 agosto 2018, caso *Saras Energía S.A. contra Administración del Estado*.



5. La Directiva (UE) 2018/844 y la rigidez de nuestro régimen de propiedad horizontal

5.1. La Directiva (UE) 2018/844 y el régimen de propiedad horizontal

Como hemos indicado, las nuevas medidas de eficiencia energética deberán adoptarse en todo tipo de edificios, comprendidos también aquellos sujetos a regímenes de propiedad horizontal, incluidos los complejos inmobiliarios. Analizamos a continuación en qué medida las normas que transpongan la Directiva (UE) 2018/844, y que planteen una mejora de la eficiencia energética de edificaciones existentes, pueden resultar afectadas por las exigencias derivadas del régimen de propiedad horizontal. En este sentido, no hay que olvidar que los Estados están obligados a promover mecanismos de financiación de los particulares en mejora de la eficiencia energética que minimicen los riesgos de tales inversiones [art. 2 bis.3 b) de la Directiva 2010/31/CE], y es evidente que los conflictos que puedan surgir con ocasión de la utilización de elementos comunes y privativos no contribuyen a facilitar estas inversiones.

Pues bien, como antes indicamos, la Directiva (UE) 2018/844 ha optado por no exigir que los Estados establezcan una tasa de reposición específica de edificaciones existentes que no sean objeto de reformas importantes. En lugar de ello, la Directiva encomienda a los Estados la tarea de elaborar estrategias que propicien y fomenten la realización de inversiones rentables en materia de eficiencia energética. Es más, las eventuales dificultades derivadas del régimen aplicable a la propiedad inmobiliaria solo están mencionadas precisamente para excluirlas de la obligación impuesta a los Estados de eliminar las barreras que dificulten la mejora de la eficiencia energética, que solo alcanza a las barreras reglamentarias (comprendidos los procedimientos de autorización y aprobación) relativas a la instalación de puntos de recarga para vehículos en edificios, “*sin perjuicio de la legislación en materia inmobiliaria y arrendamientos de los Estados miembros*” (reformado art. 8.7 de la Directiva 2010/31/UE). Probablemente el Legislador comunitario no ha valorado que las principales dificultades para la mejora de la eficiencia energética de los edificios no tienen naturaleza administrativa, sino que se deben precisamente a las restricciones derivadas del modo en que la legislación de propiedad horizontal ha regulado las intervenciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética. Veamos, pues, a qué dificultades se enfrentará el Legislador estatal y autonómico en esa labor de fomento de la mejora de la eficiencia energética de edificaciones existentes, y, muy particularmente, qué riesgos asumen los propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal que pretendan aprovechar los incentivos que acaso se establezcan.

5.2. Inconvenientes derivados del régimen de propiedad horizontal

Aunque las sucesivas reformas de la LPH han flexibilizado notablemente el régimen de



aplicable, entre otros, a la adopción de acuerdos relacionados con la mejora de la eficiencia energética¹², lo cierto es que subsisten graves escollos.

5.2.1. La LPH limita incluso la alteración de elementos arquitectónicos de las propiedades privadas

En edificios, y en complejos inmobiliarios sujetos a la LPH (cfr. su art. 24), el derecho del propietario a modificar elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su elemento privativo tiene, entre otros límites, el de la estructura general, configuración o estado exteriores del edificio (art. 7.1 LPH). Aplicadas tales limitaciones a las urbanizaciones privadas, se ha considerado que aunque las fachadas y cubiertas de las viviendas unifamiliares sean privadas, ha de respetarse la configuración del conjunto de la urbanización, por lo que, en principio, los propietarios no pueden instalar placas solares en la cubierta o en la fachada (SAP Asturias 355/2011, de 14 de octubre, en la que, sin embargo, se autorizaron por las dudas que, al respecto, planteaban determinados acuerdos adoptados por la junta).

5.2.2. Sobre elementos comunes siempre hace falta acuerdo de la junta, aunque lo pague el propietario interesado

La dificultad inicial de la apuesta por la mejora de la eficiencia energética reside en que cada propietario solo está facultado para proceder sobre su elemento privativo (con las limitaciones del art. 7 LPH antes indicadas), y no puede afectar/alterar/ocupar elementos comunes sin autorización de la junta. Es indiferente que el propietario interesado se proponga costear enteramente la instalación/equipo/sistema en que la mejora energética consista, así como su conservación, porque el hecho de que la misma no deba ser costeada por la comunidad no excluye la necesidad de consentimiento comunitario.

De esta grave limitación a la iniciativa inversora individual de los propietarios en régimen de propiedad horizontal hay muchas evidencias en las AAPP. Así, por ejemplo, en las SSAP Málaga 235/2017, de 4 de mayo¹³, 221/2015, de 29 de abril¹⁴, 107/2005, de 8 de febrero¹⁵ y 684/2004, de 17 de septiembre¹⁶, y SAP Sevilla 411/2007, de 17 septiembre¹⁷, se considera que el propietario del ático no puede colocar placas solares de uso individual

¹² Más detalles sobre la evolución de la legislación en este punto en GONZÁLEZ CARRASCO, C., “Comentario al art. 17” en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, dirigidos por R. Bercovitz, 5ª ed., 2014, epígrafes I y II de la versión electrónica (Thomson Reuters ProView).

¹³ LA LEY 222862/2017.

¹⁴ LA LEY 82840/2015.

¹⁵ LA LEY 30700/2005.

¹⁶ LA LEY 192408/2004.

¹⁷ LA LEY 264132/2007.



en la cubierta sin el acuerdo de la junta. Similares las SSAP Málaga 107/2005, de 8 febrero¹⁸ y 354/2008, de 12 de junio¹⁹, en las que se estimó irrelevante que la vivienda hubiera sido entregada por el promotor con la preinstalación necesaria para la colocar placas de energía solar en la cubierta.

5.2.3. Notables diferencias con el régimen de eliminación de barreras arquitectónicas²⁰:
necesidad de acuerdo comunitario y parcial exención de disidentes

La perentoria necesidad de un acuerdo comunitario para utilizar elementos comunes distingue el régimen de mejora de la eficiencia energética del régimen de eliminación de barreras arquitectónicas, donde la LPH determina que son obligatorios, sin necesidad de acuerdo previo de la junta (y aunque impliquen modificación del título constitutivo y los estatutos), las obras y actuaciones de accesibilidad solicitadas por propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años [art. 10.1 b) LPH].

Hay, además, otra diferencia entre ambos regímenes: y es que las obras y actuaciones obligatorias en materia de accesibilidad conforme al art. 10.1 b) LPH, aunque hayan sido solicitadas por un propietario y no requieran aprobación de la junta, han de ser costeadas por todos los propietarios en cifra que no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Las obras no dejarán de ser obligatorias aunque excedan esta cifra, pero el surplus deberá ser costado por los solicitantes. Por el contrario, como exponemos en el epígrafe siguiente, los gastos derivados de la mejora de la eficiencia energética aprobada comprendida en el art. 17.1 (instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables) no pueden ser repercutidos en modo alguno a los disidentes (comprendidos los morosos privados del derecho de voto que no pudieron oponerse expresamente, SAP Madrid 58/2008, de 15 de febrero²¹). Tampoco pueden ser repercutidos los costes derivados de la ejecución del acuerdo comunitario adoptado conforme al art. 17.3 LPH cuando los equipos o sistemas instalados solo sean susceptibles de aprovechamiento individualizado, pues con respecto a las intervenciones comprendidas en el art. 17.3 LPH la repercusión de costes a los disidentes solo es posible cuando los equipos o sistemas solo tienen un aprovechamiento colectivo no individualizado, ya que tales acuerdos “obligan a todos los propietarios”.

¹⁸ JUR 2005\141505.

¹⁹ LA LEY 336677/2008.

²⁰ Sobre este régimen, recientemente, GONZÁLEZ CARRASCO, C., “Mi casa no es mi cárcel. El alcance de las técnicas civiles para la eliminación de barreras en propiedad horizontal y arrendamientos urbanos”, disponible en <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/>. Cfr. también EHCEVERRÍA SUMMERS, F., “Comentario al art. 10”, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, dirigidos por R. Bercovitz, 5ª ed., 2014.

²¹ JUR 2008\267566.



5.2.4. Consenso exigido en la LPH y atribución de los costes de la intervención sobre elementos comunes

En la actualidad, la LPH establece un complejo régimen de adopción de acuerdos relativos a actuaciones sobre elementos comunes relacionados con la eficiencia energética:

1º. Conforme al art. 17.1 LPH, por acuerdo de *un tercio* de propietarios y cuotas puede acordarse la “*instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos*”. La LPH dispone que la nueva infraestructura tendrá la consideración de *elemento común*, calificación que, parece, procederá aunque se trate de la instalación de un *sistema privativo* de aprovechamiento de energías renovables, que, como hemos indicado, es uno de los contenidos posibles de las actuaciones previstas en el art. 17.1 LPH. La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación, ni los de mantenimiento y conservación posterior, sobre los disidentes, sin perjuicio de su posible aprovechamiento remunerado posterior.

2º. Conforme al art. 17.3 LPH, mediante el voto favorable de *tres quintas partes* de propietarios y cuotas podrá aprobarse la supresión o el establecimiento de *otros equipos o sistemas* (no comprendidos en el art. 17.1 LPH) que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble en beneficio del colectivo (no individualizable) de propietarios. En tal caso, los costes de instalación y de mantenimiento serán repercutidos a los todos los propietarios, incluidos los disidentes, pues la repercusión a estos últimos solo está impedida cuando los equipos o sistemas instalados tienen un aprovechamiento privativo.

3º. Como acabamos de indicar, si tales equipos (los contemplados en el art. 17.3 y no en el art. 17.1) tienen un aprovechamiento privativo, entonces su aprobación solo requerirá *un tercio de propietarios y cuotas* (art. 17.3 LPH), y los disidentes no contribuirán a sufragar los costes iniciales de instalación o adaptación, ni tampoco los posteriores de conservación o mantenimiento, aunque también podrán aprovecharse después contribuyendo.

4º. De acuerdo con el art. 17.4 LPH, las instalaciones o adaptaciones no comprendidas ni en el art. 17.1 ni en el 17.3, podrán ser acordadas por las *tres quintas partes* de propietarios y cuotas, aunque la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. La instalación que haga inservible cualquier parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirá su consentimiento expreso. Los



disidentes no estarán obligados a contribuir en el coste de instalación que exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, aunque no se les pueda privar de la ventaja, sin perjuicio de la posibilidad de su disfrute posterior en los mismos términos ya indicados.

5°. Conforme al art. 17.5 LPH, la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que el punto de recarga se ubique en una plaza individual del garaje, no requiere autorización de la comunidad, pero sí una *comunicación previa*. El coste de instalación y el consumo eléctrico correspondiente serán enteramente asumidos por los interesados.

6°. Los demás acuerdos relativos al uso de elementos comunes, siempre que no impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos (art. 17.6 LPH), podrán aprobarse por *mayoría* de propietarios y cuotas, en los términos del art. 17.7 LPH.

5.2.5. Régimen aplicable a la mejora de la eficiencia energética lograda mediante obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios

Nos preguntamos si toda intervención sobre equipos y sistemas comunes que procure una mejora de la eficiencia energética está sujeta a la regla de aprobación mediante 3/5 del art. 17.3 LH. Recordemos que el mismo solo se aplica al establecimiento o supresión de equipos o sistemas (no recogidos en el art. 17.1) que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética sin posibilidad de aprovechamiento privativo (art. 17.3 LPH). En nuestra opinión, *no está sujeta al art. 17.3 LPH la instalación de equipos o sistemas ocasionada por la necesaria sustitución de equipos obsoletos o averiados, ni tampoco las tareas de conservación y mantenimiento de tales equipos, aunque mediante las mismas se logre una mejora de su eficiencia. De hecho, ni siquiera sería necesario acuerdo comunitario*, ya que el art. 10.1 a) LPH excluye la necesidad del mismo para los trabajos y obras que resulten necesarios para el adecuado sostenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes. Ahora bien, aunque conforme al art. 10.1 a) LPH la decisión de efectuar las obras no tenga que ser adoptada por la junta, sí es preciso que la junta apruebe el presupuesto y autorice la ejecución de todas las obras de reparación, sean ordinarias y extraordinarias [art. 14 c) LPH]²². Consideramos que la junta ha de aprobar el presupuesto de reparación y la ejecución de las obras por mayoría simple, y no por la cualificada de 3/5.

²² Cfr. SAP Asturias 413/2002, de 8 de octubre (LA LEY 165617/2002).



Las AAPP están decidiendo esta cuestión de un modo dispar: en la SAP Guipúzcoa 136/2017, de 30 de junio²³, pese al art. 10.1 a) citado, se considera necesario el acuerdo comunitario para acometer reparaciones de elementos comunes (se trataba del aislamiento de la fachada para evitar humedades y filtraciones) que, si mejoran la eficiencia energética, se sujetarán al régimen del art. 17.3 LPH²⁴. También se ha considerado que el cambio de una caldera de gasoil, averiada y muy antigua, por una más eficiente desde el punto de vista energético no requiere aprobación de 3/5, sino que bastaría la aprobación por mayoría simple (cfr. SAP Albacete 287/2016, de 28 de junio²⁵; en un sentido parecido, sobre una instalación eléctrica, la SAP Madrid 368/2015, de 14 octubre²⁶). Otro ejemplo: si se acomete una obra en la fachada para solucionar problemas de desprendimiento e inseguridad, la realización de esta obra necesaria para la conservación del inmueble no requiere mayoría cualificada de 3/5 (del art. 17.3 LPH), sino mayoría simple (cfr. art. 17.7 LPH), a pesar de que, como es muy razonable, se elija una opción energéticamente eficiente (SAP Asturias 231/2014, de 26 de septiembre²⁷).

5.2.6. Aprovechamiento privativo vs. aprovechamiento colectivo de las instalaciones de mejora de la eficiencia energética

La distinción legal del art. 17.1 y 3 LPH entre las diversas actuaciones relacionadas con la eficiencia energética tiene gran trascendencia, pues la ley propicia que algunas de tales intervenciones puedan ser aprobadas por un 1/3 de la comunidad, sin que se requiera mayoría de 3/5. Es, pues, muy importante distinguir entre acuerdos relativos a la instalación de “sistemas de aprovechamiento de energías renovables” del art. 17.1 (sujetos a la regla de 1/3), y, por otro lado, aquellos acuerdos para “el establecimiento o supresión de otros equipos o sistemas que tengan como finalidad mejorar la eficiencia energética” (del art. 17.3), sujetos a mayoría de 3/5, salvo que este último tipo de equipos tuviera un aprovechamiento privativo, en cuyo caso solo se exige un 1/3.

La interpretación correcta de los núms. 1 y 3 del art. 17 LPH es que toda instalación de mejora de la eficiencia energética que sea susceptible de aprovechamiento privativo ha de ser aprobada por 1/3 de propietarios y cuotas, y ello tanto si se trata de la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía renovable, como si la intervención consiste en establecer o suprimir “equipos o sistemas” que persigan mejorar la eficiencia energética, y que tengan aprovechamiento privativo. Solo cuando la actuación de mejora

²³ JUR 2017\232350.

²⁴ Consideran, asimismo aplicable el art. 17.3 LPH otras AAPP, como la SAP Asturias 165/2016, de 4 mayo (JUR 2016\132686),

²⁵ JUR 2016\200784.

²⁶ LA LEY 166407/2015.

²⁷ Parece que en contra, exigiendo la mayoría cualificada del art. 17.3, la SAP Guipúzcoa 301/2016, de 25 noviembre (AC 2017\160).



de la eficiencia energética, que no consista en el aprovechamiento de energía renovable, no tiene aprovechamiento privativo, sino colectivo no individualizable, la aprobación está sometida a la regla de 3/5. Veamos algunos ejemplos:

- La instalación de paneles solares en la cubierta privativa o común de una edificación para uso privativo de los propietarios, o incluso de un propietario exclusivamente, puede ser aprobada por 1/3 de propietarios y cuotas, pues es incardinable en el art. 17.1 LPH.
- La instalación de una caldera colectiva que funcione con energía renovable o no contaminante (¿biomasa? ¿hidrógeno gaseoso?) también puede acordarse por 1/3, por aplicación del art. 17.1 LPH
- Y, aunque no esté expresamente previsto en el núm. 1 del art. 17 (aunque sí en el núm. 3 del precepto), ha de considerarse sujeto al régimen del art. 17.1 el acuerdo por el que la comunidad decide suprimir equipos o sistemas con el fin de sustituirlos por otros equipos o sistemas que permitan el aprovechamiento de energías renovables (como sería, por ejemplo, sustituir la caldera colectiva de gasoil por una de hidrógeno gaseoso).

Así pues, el régimen de doble mayoría 3/5 queda relegado a la aprobación de instalaciones que mejoren la eficiencia energética “*del inmueble*” y que no consistan en favorecer el aprovechamiento común o privativo de energías renovables (caso este último sujeto a la regla del 1/3 establecida en el art. 17.1 LPH), comprendiendo en esta expresión tanto la mejora de la eficiencia de los espacios y elementos comunes del inmueble (por ejemplo, la temperatura del rellano de acceso y del hueco de la escalera), como las actuaciones sobre elementos comunes del edificio que mejoran la eficiencia energética de todos o algunos de los elementos privativos de un modo que no sea susceptible de individualización entre los mismos (por ejemplo, la mejora de la envolvente térmica del edificio).

5.2.7. El concepto de “instalación de mejora de la eficiencia energética”. La STS de 13 de mayo de 2016²⁸

Como hemos indicado, la aplicación de los regímenes de adopción de acuerdos establecido en los núms. 1 y 3 del art. 17 LPH requiere que las modificaciones de los elementos comunes estén estrictamente motivadas en la instalación de sistemas y equipos de mejora de la eficiencia energética, sea para aprovechamiento individual o colectivo. Pero lo cierto es que la LPH no define qué clase de instalaciones son del tipo descrito, ni qué grado de mejora energética ha de procurarse, ni tampoco si ha de existir alguna clase

²⁸ RJ 2016\2479.



de proporción entre la intervención sobre los elementos comunes y las ventajas energéticas que ello conlleve.

Estas cuestiones se plantearon en la STS de 13 de mayo de 2016 (a cuyos hechos era aplicable el régimen, equivalente en lo sustancial al expuesto, instaurado en la reforma de la LPH de 2009). Se cuestionaba en el caso si era ajustada a derecho la decisión de la junta de propietarios, adoptada por 13 votos a favor y 2 en contra, de permitir al propietario de un ático la apertura de lucernarios en la cubierta con el fin de proporcionar luz natural a determinadas estancias de su vivienda (los dos baños, el vestíbulo de entrada y el office). La comunidad, demandada junto con los propietarios del ático, había aportado un informe pericial que justificaba que los lucernarios proporcionarían un importante ahorro energético, sobre todo porque se podría prescindir de la luz artificial durante las horas de luz natural. Pese a este informe, el Tribunal Supremo concluyó que la finalidad de la instalación no era mejorar la eficiencia energética de la vivienda, sino llevar a cabo una modificación estructural esencial de la misma, que privaba a los demás copropietarios de su derecho proporcional al vuelo del edificio, lo que constituía una modificación sustancial del título constitutivo que requería unanimidad²⁹. El TS consideró que las decisiones que se adopten en este ámbito de la eficiencia energética han de estar presididas por un juicio de proporcionalidad entre la incidencia sobre los elementos comunes y las pretendidas ventajas de eficiencia energética³⁰.

La cuestión de qué intervenciones concretas están comprendidas en los núms. 1 a 3 no puede ser solucionada mediante una simple remisión al Código Técnico de la Edificación (aprobado mediante RD 314/2006, de 17 de marzo, en adelante CTE) y a su Documento Básico HE – Ahorro de Energía (en adelante, DBHE), pues en el mismo únicamente se regulan los parámetros objetivos y procedimientos que permiten acreditar el cumplimiento de la exigencia básica de ahorro de energía (cfr. art. 15 de la parte I del CTE y el propio DBHE), pero no contiene un catálogo detallado de actuaciones sobre las edificaciones y, además, tanto el CTE como el DBHE permiten la utilización de otras soluciones diferentes a las allí contenidas, siempre que se justifique el cumplimiento de las exigencias básicas de ahorro energético (cfr. art. 5.3 de la parte I del CTE).

²⁹ En términos parecidos, la SAP Las Palmas 258/2015, de 4 de junio (JUR 2015\250435) rechaza la instalación de placas comunes en la cubierta de una vivienda unifamiliar porque considera que, si bien la cubierta y la fachada de cada bungalow constituyen elementos privativos, tanto el suelo como el vuelo son elementos comunes y no pueden ser afectados por instalaciones que sobresalgan significativamente del plano de la cubierta.

³⁰ En el FD 2.3 de esta sentencia, se indica “*la necesidad de una interpretación armónica de la Ley, huyendo de lecturas arriesgadas de preceptos o apartados de preceptos de ella, porque se correría el riesgo de, persiguiendo loables fines, adaptados a la realidad social, causar perjuicios que no resisten un adecuado juicio de ponderación y proporcionalidad*”. Y algo más adelante, en el FD 2.4 se reitera que, en el caso cuestionado, hay que “*examinar qué alcance tiene el elemento común afectado y qué eficiencia energética individual es la perseguida*”.



Por lo demás, la jurisprudencia menor ha hecho una interpretación extensiva de qué instalaciones están comprendidas en el art. 17.3 LPH, y ha considerado incluidas todas aquellas que tienden a lograr una mejora de la eficiencia energética, aunque sea indirectamente, como sucede con los llamados “repartidores de costes”, que permiten individualizar el gasto energético y, con ello, posibilitan concienciar a los propietarios de la necesidad de un consumo responsable, con el consiguiente ahorro energético (SAP Asturias 303/2018, de 21 de junio³¹).

5.2.8. ¿Puede una instalación de eficiencia energética para aprovechamiento privativo comportar la apropiación total o parcial de un elemento común? De nuevo, la STS de 13 de mayo de 2016

Nos preguntamos en este epígrafe si la instalación de sistemas o equipos de mejora de la eficiencia energética que tengan un aprovechamiento privativo puede hacerse con apropiación total o parcial de un elemento común cuando solo consienten (al menos) 1/3 de propietarios y cuotas. Este era el verdadero problema al que se enfrentaba el TS en la STS de 13 de mayo de 2016: los lucernarios (pero lo mismo habría podido decirse de las placas solares de uso individual, por ejemplo), únicamente iban a prestar servicio a un propietario, sin posible beneficio para los demás, quienes adicionalmente se verían privados del dominio de una parte proporcional del vuelo de la edificación. A juicio del TS, como antes indicamos, la necesaria ponderación se resuelve a favor de los propietarios como colectivo (pese a la abrumadora mayoría a favor de la instalación, 13 propietarios frente a 2, que en el caso existía).

Consideramos que la aplicación incondicionada del criterio que el TS sostuvo en la sentencia indicada impediría el cumplimiento de la finalidad perseguida por el Legislador en esta materia: es evidente que el Legislador sí permite actuaciones sobre los elementos comunes, aunque las mismas solo tengan un aprovechamiento privativo, pues lo expresa claramente así el art. 17.3 LPH, sujetando tales acuerdos a la regla de 1/3. Con independencia de que, tal vez, la decisión estuviera justificada en el caso si se sostiene que el derecho de vuelo no es un elemento común en el régimen de propiedad horizontal, lo cierto es que los argumentos del TS no son trasladables sin más a las actuaciones que se produzcan sobre elementos comunes, pues el Legislador no ha establecido limitaciones al número de propietarios que podrán aprovecharse de la mejora energética para aprovechamiento privativo aprobada por 1/3 conforme al art. 17.3 LPH.

³¹ JUR 2018\239417.



5.2.9. Si son instalaciones de mejora de la eficiencia energética es indiferente que se ocupen o alteren elementos comunes o que se modifique el título constitutivo o los estatutos. Nuevamente, la STS de 13 de mayo de 2016

Interesa aclarar que las intervenciones sobre edificios acordadas en junta de propietarios en el marco de los núms. 1 y 3 del art. 17 LPH, que puedan ser calificadas como actuaciones de mejora de la eficiencia energética, comportarán la autorización para utilizar elementos comunes, e incluso la modificación del título constitutivo o de los estatutos, sin necesidad de que lo consientan todos los propietarios.

Así pues, el hecho de que la afectación de elementos comunes sea intensa, o incluso, la circunstancia de que la misma pueda ser desproporcionada (porque solo beneficie a algunos pocos propietarios) no excluye la posibilidad de que 1/3 de la comunidad pueda acordarla. Por el contrario, la STS de 13 de mayo de 2016 parece exigir una proporcionalidad entre la intensidad de la intervención y el número de beneficiarios, que no encuentra refrendo legal.

Más criticable todavía es la SAP Valencia 21/2015, de 3 de febrero³², en la que se considera que si la instalación (se trataba del arrendamiento a un propietario de parte de la cubierta para instalar placas solares para servicio de determinadas viviendas) comporta una alteración del elemento común se requeriría unanimidad, mientras que si no lo altera el acuerdo puede ser adoptado por mayoría de 3/5.

6. La Directiva (UE) 2018/844 y la rigidez de nuestro régimen arrendaticio

La realización de intervenciones e instalaciones de mejora de la eficiencia energética no son más fáciles si el inmueble está arrendado, ni para el arrendador ni para el arrendatario.

6.1. Limitaciones para el arrendador

El régimen establecido en los arts. 21 y 22 LAU no proporciona demasiados incentivos para acometer obras de mejora en inmuebles arrendados. El arrendador se encuentra con las siguientes dificultades:

- Si la mejora perjudica (incluso transitoriamente) el uso de la edificación, el arrendador no podrá realizarla sin consentimiento del arrendatario, salvo que se

³² LA LEY 47658/2015.



trate de obras de mejora que no puedan “razonablemente diferirse” hasta la conclusión del arrendamiento (cfr. art. 22.1 LAU).

- Será difícil recabar el consentimiento del arrendatario, pues la realización de mejoras permitirá al arrendador elevar la renta en los términos establecidos en el art. 19 LAU.
- Incluso en el caso de que las mejoras no puedan diferirse y el arrendatario no pueda oponerse a su realización, podrá desistir en los términos del art. 22.2 LAU.
- Además, aunque las mejoras no puedan diferirse, el arrendatario tendrá derecho a ver reducida proporcionalmente la renta conforme al art. 22.3 LAU.
- Ahora bien, hay que considerar que son mejoras cuya realización no puede razonablemente diferirse las acordadas por la junta de propietarios sobre elementos comunes, caso en que el arrendador podrá elevar la renta conforme al art. 19³³.

6.2. *Limitaciones para el arrendatario*

La LAU no reconoce al arrendatario la facultad de realizar ninguna clase de obra y, además, si las realiza sin consentimiento del arrendador, no solo puede ser obligado a reponer las cosas al estado anterior, sino que incurre en causa de resolución contractual [arts. 23 y 27.2 d) LAU].

En todo caso, alguna AP ha matizado el rigor de estas reglas y, ajustando la interpretación de las normas a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas (art. 3 CC), ha considerado que el goce y uso de la cosa arrendada comporta la facultad de hacer en los bienes arrendados las mejoras útiles y de recreo que tenga por conveniente, siempre que no se altere su forma y sustancia. Con estos argumentos, en la SAP Tarragona 415/2017, de 20 de noviembre³⁴, en un contrato ad meliorandum para oficinas, se estima procedente la instalación de toldos por la sociedad arrendataria, que no sobresalen de la fachada y que pretenden reducir el consumo energético, instalación que se considera adecuada para el goce del edificio, y cuya prohibición hubiera requerido pacto expreso en el contrato de arrendamiento.

³³ Cfr. CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M.C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, 7ª ed., 2012, p. 788.

³⁴ JUR 2018\24312.