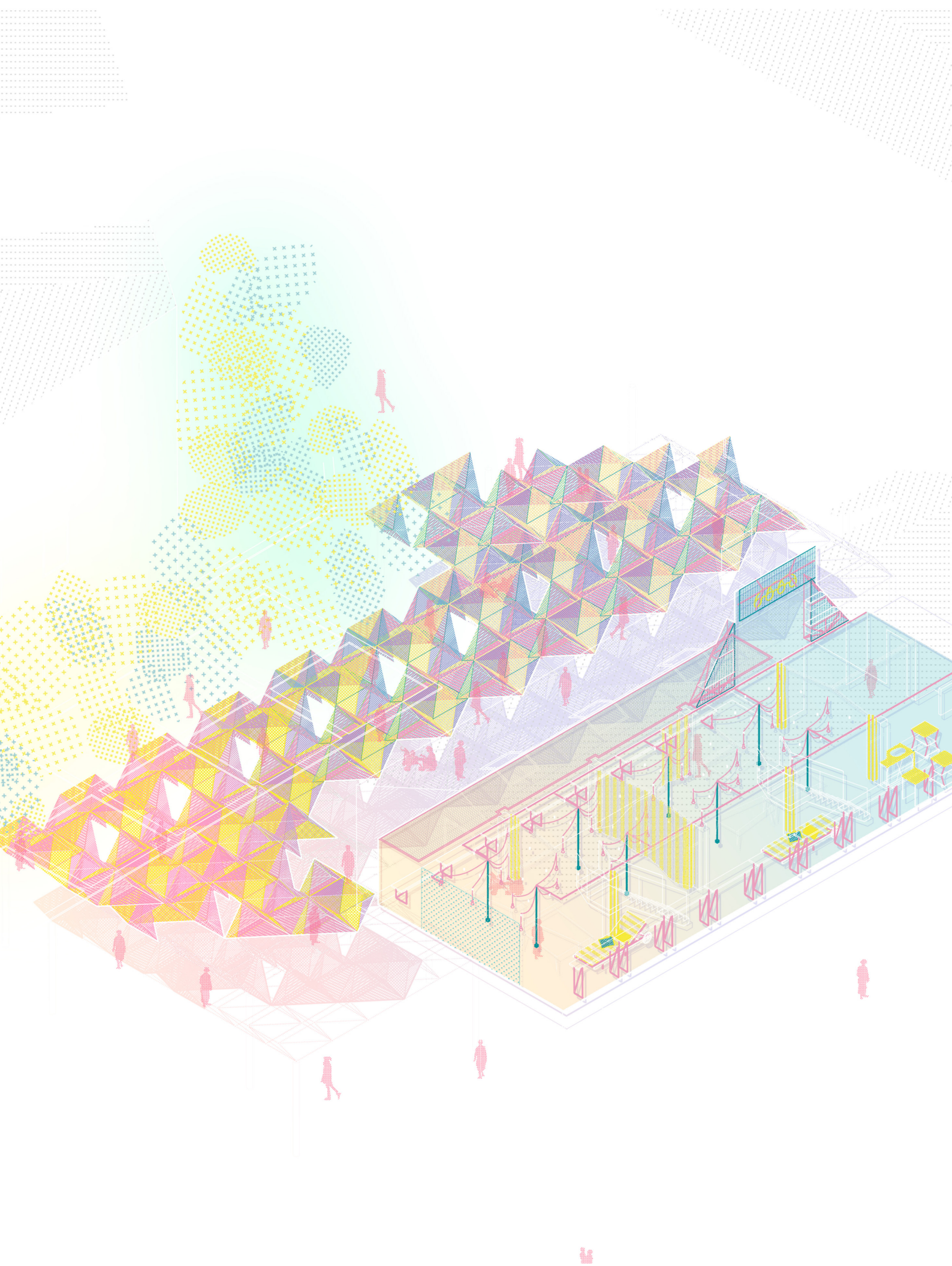




## INFORME JURÍDICO

Aspectos de la legislación administrativa que afectan a la adopción de acuerdos en comunidades de propietarios para la rehabilitación de los edificios (primera parte) y al estudio de posibilidades de creación de un instrumento específico para la financiación de este tipo de actuaciones (segunda parte)



# INDICE

## OBJETO:

### A · PRIMERA PARTE:

Adopción de acuerdos que faciliten la rehabilitación de los inmuebles en el sí de las Comunidades de propietarios.

### B · SEGUNDA PARTE:

Creación de un instrumento cooperativo de financiación social.

## PRIMERA PARTE

### Adopción de acuerdos en las Comunidades de propietarios

- 01 Actuaciones sobre medio urbano.
  - A · ¿Qué son?
  - B · ¿Quién las impulsa y protagoniza?
- 02 Obligatoriedad de asumir la actuación por parte de los propietarios.

## SEGUNDA PARTE

### Creación de instrumento financiero

- 01 Calificaciones posibles de la entidad
- 02 Tipología de la entidad y ámbito de actuación
- 03 Adecuación a la legislación hipotecaria

## ANEXOS

- 01 Ejemplo de Estatutos reguladores de una sección de crédito de una cooperativa
- 02 Subvenciones de la Administración Pública en Madrid

# Objeto

ECOOO es una sociedad sin ánimo de lucro que promueve y desarrolla proyectos en favor de un nuevo modelo energético sostenible y participado por la ciudadanía, y con ese objetivo ha asumido el liderazgo del proyecto denominado “Mar de energía” en el marco del Proyecto MARES dirigido a la transformación urbana de 4 distritos de Madrid.

El trabajo que realiza ECOOO alcanza la gestión de comunidades de propietarios en inmuebles a rehabilitar, bajo criterios de acompañamiento y generación de confianza que pongan fin a los tradicionales conflictos cuando se trata de adoptar decisiones que suponen la asunción de costes para los propietarios.

A partir de su experiencia en el proyecto señalado, ha observado la necesidad de mejorar el conocimiento en 2 aspectos diferenciados, para los cuales precisa de un asesoramiento experto. En concreto, se hace preciso profundizar el análisis y elaboración de propuestas entorno a:

## **a) Adopción de acuerdos que faciliten la rehabilitación de los inmuebles en el sí de las Comunidades de propietarios (Primera parte)**

Una de las problemáticas más comunes con las que deben lidiar las personas que llevan a cabo la gestión de proyectos de rehabilitación deriva del desconocimiento o falta de concreción acerca de cuáles son las mayorías necesarias para obligar o no a los propietarios a asumir los costes de una reforma, y en qué condiciones. Las técnicas de prevención y resolución de conflictos aplicables no son eficaces si no se conoce previamente cuál es el margen de actuación que cada una de las partes tiene a su alcance.

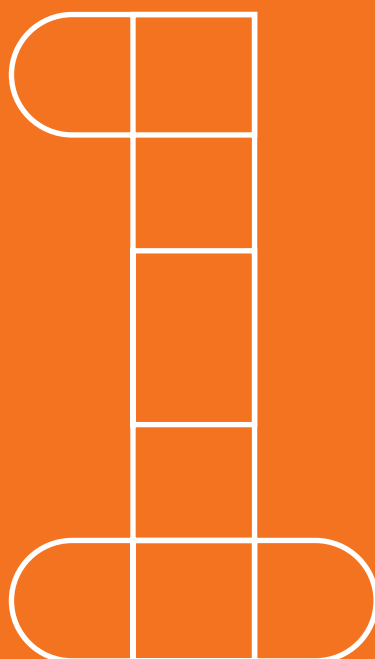
Ante esa dificultad, ECOOO precisa de Informe específico en el cual se determine qué previsiones de la legislación vigente son las aplicables en ese aspecto, teniendo en cuenta el marco jurídico administrativo, y si existen instrumentos en la normativa urbanística (estatal, autonómica y local) que puedan facilitar el encauzamiento de las decisiones.

## **b) Creación de un instrumento cooperativo de financiación social (Segunda parte)**

La rehabilitación recae sobre los inmuebles, y es por esa circunstancia que son sus propietarios quienes deben sufragar el coste. Sin embargo, en muchos casos la situación económica de las familias no permite que exista capacidad para asumir las cuotas extraordinarias generadas por las reformas. Pero ello no debería ser obstáculo para la ejecución de los proyectos si se tiene en consideración que existe una revalorización del inmueble que aflorará en el futuro, cuando pueda producirse su transmisión.

Siendo así, y ante la falta de interés del sector financiero -después del estallido de la burbuja inmobiliaria- por el apoyo a actuaciones que signifiquen un gravamen hipotecario, se plantea la posibilidad de crear una entidad específica para la financiación de las personas obligadas al pago de operaciones de rehabilitación. Resulta conveniente residenciar esa experiencia en el ámbito cooperativo, concretando una fórmula transformadora en contraposición al tradicional afán lucrativo en la financiación de productos realizados con inmuebles.

# PARTE

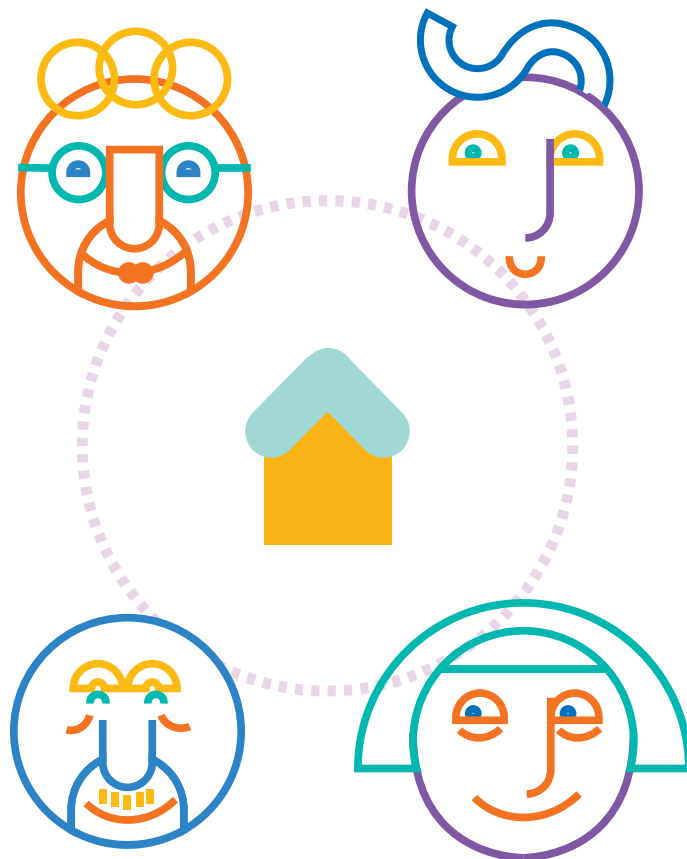


ADOPCIÓN DE ACUERDOS  
EN LAS COMUNIDADES DE  
PROPIETARIOS

La regulación del funcionamiento de las Comunidades de propietarios está esencialmente contenida en la legislación sobre propiedad horizontal. La misma es analizada en Informe específico elaborado por Joan Gómez Martínez -notario- desde la perspectiva jurídico civil y del derecho hipotecario.

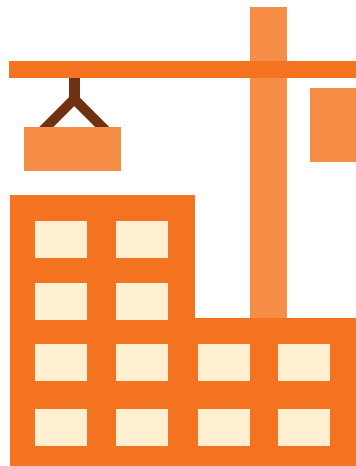
En este caso se trata de complementar el conocimiento civil e hipotecario con el estudio desde la perspectiva administrativa y en especial en materia de suelo y urbanismo, pues las principales herramientas a tener en cuenta se encuentran en esa legislación específica.

En efecto, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015 (en adelante **TRLSRU**) tiene entre sus objetivos la creación de mecanismos e instrumentos que favorezcan la rehabilitación. El análisis contenido del TRLSRU desde una perspectiva integrada permite combinar sus previsiones con la legislación urbanística y de vivienda<sup>1</sup>, facilitando la construcción de nuevas estrategias de actuación en la ciudad construida. En concreto interesa destacar lo siguiente:



<sup>1</sup> A estos efectos el estudio incorpora las previsiones de la legislación vigente en Madrid, cuya aplicación debe combinarse con la legislación estatal.

# 01



## Actuaciones sobre medio urbano



# 1.1

## ¿QUÉ SON?

La ley incorpora una lógica y realista preocupación por las actuaciones en la **ciudad ya construida**, completando así el tradicional enfoque solo referido a las operaciones de expansión urbanística. Existe pues una conciencia sobre la necesidad de actuar en la reforma y renovación de los tejidos ya existentes.

Desde esa nueva mirada, más compleja, la ley se ocupa de definir las denominadas “actuaciones sobre el medio urbano”, destinadas a la **rehabilitación edificatoria**, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones<sup>2</sup>. La opción del legislador significa que, más allá de las órdenes de ejecución que tradicionalmente han utilizado las Administraciones para exigir la adecuación de los inmuebles a lo previsto en la normativa (actuaciones puntuales), son también posibles actuaciones de mayor alcance, que se impongan en el medio urbano desde una **perspectiva más global que la estricta orden de ejecución**.

Cabe también señalar que puede tratarse también de actuaciones sobre el medio urbano destinadas a la **regeneración y renovación urbanas**, que afecten a edificios o tejidos aun incluyendo obras de sustitución y que pueden integrar medidas sociales, ambientales y económicas en una estrategia administrativa global y unitaria. De ese modo, en el medio urbano pueden existir transformación urbanística (urbanización o dotación), actuaciones edificatorias, o una combinación de ambas si fuera el caso<sup>3</sup>.

Las actuaciones sobre el medio urbano se sujetan a la **conformidad o autorización de la Administración**, la cual determina la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante **nota marginal en el Registro de la Propiedad**, con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística<sup>4</sup>.

Para aprobar una actuación sobre medio urbano, que puede ser o no de transformación urbanística<sup>5</sup>, es exigible la elaboración de una memoria que asegure su **viabilidad económica para los propietarios afectados**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma<sup>6</sup>.

Además<sup>7</sup>, es previsible que una actuación requiera alterar la ordenación urbanística, y si ello es así habrá que realizar los trámites de **modificación del plan urbanístico** que correspondan. Incluso es posible prever la ocupación de espacios libres o de dominio público, en determinadas condiciones, si la actuación incorpora objetivos de accesibilidad universal<sup>8</sup> o bien de **reducción en un 30% de la demanda energética anual** de calefacción o refrigeración del edificio<sup>9</sup>. En este último supuesto las obras deben consistir en:

<sup>2</sup> Artículo 2.1 TRLSRU.

<sup>3</sup> Artículo 7 TRLSRU.

<sup>4</sup> Artículo 14.d) TRLSRU.

<sup>5</sup> Si es de transformación urbanística incluirá actuaciones más allá de la rehabilitación edificatoria, pudiendo ser actuaciones de urbanización o de dotación (artículo 7.1 TRLSRU).

<sup>6</sup> Artículo 22.5 TRLSRU.

<sup>7</sup> Artículo 24 TRLSRU.

<sup>8</sup> Artículo 24.4 TRLSRU.

<sup>9</sup> Artículo 24.5 TRLSRU.



a) La instalación de **aislamiento térmico o fachadas ventiladas** por el exterior del edificio, o el **cerramiento o acristalamiento** de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de **dispositivos bioclimáticos** adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para **la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables**, en las fachadas o cubiertas cuando consigan **reducir el consumo anual de energía primaria no renovable** del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, **el consumo de agua** en el conjunto del edificio.

Si no resultara necesario alterar el planeamiento, las actuaciones sobre el medio urbano se sujetarán a un simple trámite de **delimitación y aprobación de ámbito de actuación** -continuo o discontinuo- o a la identificación de una actuación aislada si fuera el caso; lo elegirá el Ayuntamiento a propuesta de quien impulse la operación<sup>10</sup>.

Además, la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano deberá respetar los derechos de realojamiento y retorno de los ocupantes si la operación lo requiere<sup>11</sup>. Y ésta se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios<sup>12</sup>. Ello comporta la traslación de los criterios aplicables a la reparcelación urbanística (instrumento que permite la equidistribución) a todas las actuaciones sobre el medio urbano, con lo cual deberá aprobarse un proyecto de reparcelación que instrumente la distribución, inscribible en el Registro de la propiedad y generador de la nota marginal de afección prevista<sup>13</sup>.

En la Comunidad de **Madrid**, la legislación urbanística se encuentra recogida en la **Ley de suelo 9/2001**, de 17 de julio, sometida a diversas modificaciones posteriores. La delimitación de las **unidades de ejecución o de actuaciones aisladas** -según los casos- sería el instrumento aplicable para la tramitación y aprobación de las actuaciones sobre el medio urbano del TRLSRU<sup>14</sup>. De ese modo, se sujetarían a un procedimiento impulsado por el Ayuntamiento, de aprobación inicial, exposición pública y aprobación definitiva<sup>15</sup>.

<sup>10</sup> Artículo 24.1 y 42.3 TRLSRU.

<sup>11</sup> Artículo 19 TRLSRU.

<sup>12</sup> Artículo 9.6 y 17.2 TRLSRU.

<sup>1</sup>

<sup>13</sup> Artículos 14.d), 23 y 15.4 TRLSRU.

<sup>14</sup> Artículos 79.2, 86, 99, 100 TRLSRU.

<sup>15</sup> Artículo 100 Ley 9/2001. También la reparcelación como distribución equitativa de beneficios y cargas se encuentra regulada con detalle en el Capítulo III del Título III de la Ley, mientras que la gestión a través de unidades de ejecución se regula en el Capítulo IV del mismo Título.

# 1.2

## ¿QUIÉN LAS IMPULSA Y PROTAGONIZA?

El TRLSRU reconoce, como **agentes** que pueden tomar la iniciativa y participar en las actuaciones sobre el medio urbano<sup>16</sup> a las **personas u organizaciones** siguientes:

- las Administraciones públicas, que en todo caso siempre dirigirán el proceso. En este punto interesa señalar que en el propio TRLSRU se prevé una expresa **obligación de fomento de la rehabilitación por parte de los poderes públicos**<sup>17</sup>.
- Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
- Las cooperativas de vivienda constituidas al efecto.
- Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas.
- Los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
- Las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

Todas ellas serán consideradas propietarias a los efectos de ejercer **la iniciativa e impulso** de la operación<sup>18</sup>.

En los artículos 9.4.e) y 10 TRLSRU se incluye otro agente, para la ejecución de las actuaciones, que resulta transcendental a nuestros efectos. Se trata de las **Asociaciones administrativas** que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística<sup>19</sup>.

Según ya hemos apuntado, el legislador está trasladando a las actuaciones sobre el medio urbano toda la batería de instrumentos existentes para la distribución de beneficios y cargas, y entre ellos se encuentra la constitución de las **“entidades urbanísticas colaboradoras”**. Se trata de entidades con personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa que se rigen por sus propios estatutos, además de por lo dispuesto en la legislación de suelo y urbanística. Dependen de la Administración actuante urbanísticamente, quien ejerce un control de su funcionamiento en todo aquello que se relacione con las finalidades urbanísticas de la entidad, dejando libertad de acción para todo lo que supongan acuerdos entre privados.

De ese modo, es la Administración quien aprueba los estatutos, y ante ella pueden impugnarse en alzada los acuerdos que se adopten, por mayoría simple de cuotas de participación salvo que existan quórums especiales.

**La traslación de los instrumentos de desarrollo urbanístico** a las operaciones en medio urbano supone un avance importantísimo cara a facilitar la eficacia de éstas. La tradición y bagaje existentes en la resolución de conflictos de Juntas de compensación o conservación y Asociaciones de cooperación (las entidades urbanísticas colaboradoras tradicionales) significa un excelente referencia para dar respuesta a los interrogantes que aparecen cuando se trata de distribuir beneficios y cargas en la rehabilitación urbana.

<sup>16</sup> Artículos 8 y 9.4 TRLSRU. <sup>17</sup> Artículo 3.3.b) TRLSRU. <sup>18</sup> Artículo 8 TRLSRU. <sup>19</sup> En la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de suelo.

De forma concreta, la ley<sup>20</sup> detalla que todas las organizaciones que pueden tomar la iniciativa de una actuación en medio urbano **están habilitadas** para llevar a cabo lo siguiente:

- a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, **incluidas las crediticias**, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán **elaborar**, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes **planes o proyectos de gestión** correspondientes a la actuación.
- b) Constituirse en Asociaciones administrativas (según hemos visto) para **participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución** de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
- c) **Asumir**, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, **la gestión de las obras**.
- d) Constituir un **fondo de conservación y de rehabilitación**, que se nutrirá con aportaciones

específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

- e) Ser **beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento** establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- f) Otorgar escrituras públicas de **modificación del régimen de propiedad horizontal**, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- g) Ser **beneficiarios de la expropiación** de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los **servicios comunes** que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- h) **Solicitar créditos** con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

<sup>20</sup> Artículo 9.5 TRLSRU.



Por otra parte, la ley<sup>21</sup> prevé la realización de convenios entre todos los sujetos señalados como agentes en las actuaciones sobre el medio urbano, para facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria (también las de regeneración y renovación urbanas si fuera el caso). Para ello podrán celebrar los siguientes contratos<sup>22</sup>:

- a) **Contrato de cesión**, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
- b) **Contrato de permuta** o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- c) **Contrato de arrendamiento o cesión de uso** de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de

pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

- d) **Convenio de explotación conjunta** del inmueble o de partes del mismo.

Observamos pues que las facultades de las Asociaciones son de gran amplitud y pueden permitir la ejecución de operaciones de rehabilitación sin quedar condicionados en exceso por las fórmulas de adopción de acuerdos previstas en la legislación de propiedad horizontal. Con ello puede afirmarse que conseguir que una determinada operación pueda ser aprobada como actuación sobre el medio urbano permitirá tener el máximo nivel de instrumentos disponibles para viabilizar la propuesta.

<sup>21</sup> Artículo 33 TRLSRU.

<sup>22</sup> En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica (artículo 33.2 TRLSRU).

# 02



**Obligatoriedad de asumir la  
actuación por parte de los  
propietarios**

Cualquier propietario de un inmueble está obligado<sup>23</sup>, **por el hecho de serlo**, a realizar los trabajos y obras necesarios para:

- Satisfacer, con carácter general, los **requisitos básicos de la edificación** establecidos en la LOE, referidos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de los inmuebles.

- **Adaptar y actualizar las instalaciones** a las normas legales explícitamente exigibles a la edificación existente, según normativa en cada momento.

La obligación deriva de que el deber de conservación de los inmuebles no es más que una manifestación de la función social que delimita el contenido del derecho de propiedad (artículo 33 Constitución).

Puesto que las previsiones más generales de la LOE se concretan en los requerimientos del Código técnico de edificación, es a ese nivel que deberá cumplirse el deber, debiendo **fixar la Administración de manera motivada el nivel de calidad** que deba ser alcanzado para cada una de ellas. Además, según el artículo 17.4, la Administración puede ordenar **obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano**.

A partir del esquema brevemente descrito, y asumiendo la evolución progresiva del alcance del deber de conservación a lo largo del tiempo, la doctrina ha diferenciado 3 niveles de concreción del deber:

- 1) Nivel básico o estricto.
- 2) Nivel adecuación o adaptación progresiva.
- 3) Nivel adicional o de mejora.

En todo caso, es posible y legal la imposición a la propiedad del deber de asumir una actuación edificatoria previamente justificada y sometida a los trámites legales correspondientes, si bien el **límite** de esa imposición se encuentra en el **deber legal de conservación** del titular. Si se supera ese límite, el **exceso debe ser asumido por la Administración** que ordene las obras con el fin de obtener mejoras de interés general<sup>24</sup>.

En el ordenamiento actual (artículo 15.3), el límite del deber legal de conservación se encuentra en la **mitad del valor actual de la construcción** de un inmueble de nueva planta equivalente al original, teniendo en cuenta sus características constructivas y superficie útil. Según hemos apuntado, la Administración puede imponer la realización de obras para cumplir el deber legal de conservación, y el acto administrativo que ordene su ejecución determinará la **afección real directa e inmediata del inmueble**, que se hará constar mediante **nota marginal en el Registro de la Propiedad**. Se trata de la misma garantía existente, con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, para asegurar el pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística<sup>25</sup>.



<sup>23</sup> Artículos 15.1 y 17.3 TRLSRU.

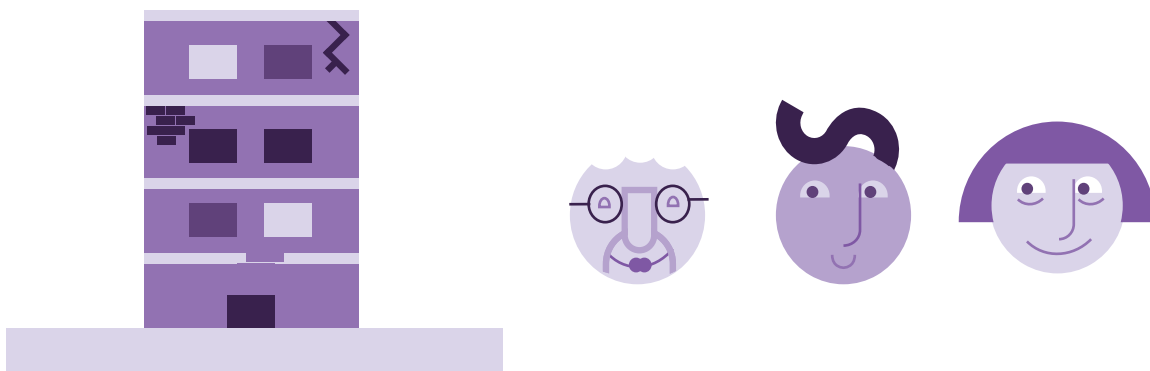
<sup>24</sup> Artículos 15.2 y 17.4 TRLSRU.

<sup>25</sup> Artículo 15.4 TRLSRU.

Con ello se confirma la opción del legislador, de asimilar las operaciones sobre edificaciones a las que tradicionalmente se han realizado sobre el suelo en aras a su transformación. Es el inmueble (suelo o/y edificación) quien sustenta la carga de la transformación o rehabilitación, y por ello el Registro de la propiedad se convierte en una pieza importante del esquema, que permite el conocimiento de terceros sobre la vinculación entre la carga a asumir y la finca afectada.

De ese modo, **la carga edificatoria se asimila también a la carga urbanística**, si bien es importante diferenciar el hecho de que, mientras la urbanización es una función pública, la edificación como tal recae estrictamente en el ámbito de las facultades de la propiedad.

En caso de inexecución injustificada de las obras ordenadas en el plazo conferido, la **Administración puede realizarlas subsidiariamente**, de forma que sustituirá al titular obligado y asumirá la facultad de edificar o rehabilitar a cargo del mismo. También puede imponer sanciones e incluso expropiar el inmueble u obligar a su venta forzosa. Además, el incumplimiento del deber da lugar a una **elevación en el límite del deber de conservación**, aunque debe así disponerlo la legislación urbanística (autonómica)<sup>26</sup>, y puede alcanzar hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio<sup>27</sup>.



<sup>26</sup> No es el caso de la Comunidad de Madrid, donde la Ley 9/2001 no ha incorporado esa previsión.

<sup>27</sup> Artículo 15.4 TRLSRU.



PARTE



CREACIÓN DE INSTRUMENTO  
FINANCIERO

En el **Informe sobre aspectos civiles e hipotecarios**, que el presente estudio complementa, se exponen las condiciones de un eventual contrato de financiación para afrontar la ayuda a propietarios o comunidades de propietarios, vinculando el pago de los costes derivados de esa financiación al ahorro en costes energéticos, aplazando al máximo el pago de la deuda y vinculando éste a la disposición de la vivienda.

También allí se han estudiado los requisitos de información y contratación exigidos por la Ley de Contratos de Crédito al consumo 16/2011.

En este caso se trata de **profundizar en la forma que pueda tener una entidad específica** a crear para otorgar la financiación, con los recursos obtenidos de las personas que confíen en la fórmula y decidan apoyarla económicamente.

Siguiendo las indicaciones de ECOOO, el diseño de una posible estructura que permita llevar a cabo la financiación de las actuaciones de rehabilitación con ahorro energético debe responder a los criterios siguientes:

- **Carácter democrático y no lucrativo**

- Actividad de **financiación con garantía hipotecaria**

- **Factibilidad** en cuanto a requerimientos administrativos, financieros y funcionales

Para analizar y finalmente determinar la fórmula o fórmulas más convenientes, debemos considerar:

- Análisis y calificación de la actividad de **“prestamista no ocasional”** en operaciones crediticias con garantía hipotecaria.

- **Tipología** de la entidad a crear, la **regulación** que le resulte aplicable, su **funcionamiento y los requisitos financieros y administrativos** a que deba someterse.

- **Ámbito de actuación**, del que puede depender en determinados casos la legislación aplicable.

- Sujeción a los requerimientos de la legislación hipotecaria.

El **carácter de prestamista** de la entidad -como actividad general y no ocasional- es el punto de partida que puede generar mayores restricciones, en cuanto a que, si bien es cierto que en nuestro sistema cualquier persona física o jurídica puede otorgar un crédito con garantía hipotecaria, cuando se trate de una **actuación profesional y reiterada** pasa a estar sometida a una estricta regulación administrativa.

En este sentido, la reciente Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>28</sup> (**LCI**) establece la obligación de **Registro** de los prestamistas inmobiliarios y las previsiones del reciente Reglamento parcial de la LCI<sup>29</sup> confirman una voluntad de mucha **mayor supervisión y control** de las entidades que pretendan otorgar créditos de estas características.

<sup>28</sup> Ley 5/2019, de 15 de marzo.

<sup>29</sup> Real Decreto 309/2019, de 26 de abril (BOE 29 de abril de 2019).

# 01



**Calificaciones posibles  
de la entidad**

Existen diferentes calificaciones que permiten a una entidad desarrollar la actividad que nos ocupa:

a. **Entidades financieras**, sean bancos, cajas de ahorro o cooperativas de crédito

b. **Establecimientos financieros de crédito (EFC)**

c. **Cooperativas con sección de crédito**

Seguidamente las analizamos con mayor detenimiento:

a) La primera de ellas (**entidades financieras**) queda excluida de nuestro análisis por la gran complejidad y los requerimientos de todo tipo que conlleva, si bien cabe señalar que se trata de una fórmula utilizada en la economía social por algunas entidades especializadas (p.e. Fiare, Triodos, Caja de Ingenieros).

b) La segunda, los establecimientos financieros de crédito (**EFC**), se encuentra regulada por la Ley 5/2015 de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial<sup>30</sup>. Su constitución está sujeta a autorización del Ministerio de Economía y deben contar con una cantidad mínima de activos líquidos y determinadas obligaciones de información frente al Banco de España.

Los EFC **no pueden captar fondos reembolsables del público** (es decir, libretas de ahorro o cuentas corrientes), pero sí realizar emisiones y titularizar deuda<sup>31</sup>.

La normativa reglamentaria que los regula - hoy complementada con el reciente RD 309/2019, deriva de normas aprobadas el 2013 y 2016<sup>32</sup>, en las cuales se concreta lo siguiente respecto a los fondos reembolsables<sup>33</sup>:

*A los efectos del apartado anterior, no tendrán la consideración de fondos reembolsables del público:*

- *Las financiaciones concedidas por entidades de crédito.*

- *La entrega de fondos por las entidades pertenecientes a su mismo grupo, o por los accionistas que ostenten una participación de, al menos, el 5% de su capital.*

- *Las emisiones de valores sujetas a la Ley de Mercado de Valores y sus normas de desarrollo, siempre que se emitan por vencimiento superior a un mes.*

- *Fianzas y demás cauciones con objeto de disminuir los riesgos contraídos con clientes por operaciones propias de su objeto social.*

Es interesante comprobar que, para otras cuestiones de detalle, existe un **borrador** de futuro Real Decreto<sup>34</sup> que establece la exigencia de **sociedad anónima como fórmula societaria y un capital mínimo de 5 millones de euros**, de los cuales un 20% deben estar depositados como fianza en el momento del inicio de la tramitación administrativa. Se trata de un simple borrador, pero permite interpretar cuál es la voluntad de la Administración reguladora.

<sup>30</sup> Art 6: "1. Podrán constituirse como establecimientos financieros de crédito aquellas empresas que, sin tener la consideración de entidad de crédito y previa autorización del Ministro de Economía y Competitividad, se dediquen con carácter profesional a ejercer una o varias de las siguientes actividades: a) La concesión de préstamos y créditos, incluyendo crédito al consumo, crédito hipotecario y financiación de transacciones comerciales.(...)"

<sup>31</sup> Art. 6: "4. Los establecimientos financieros de crédito no podrán captar fondos reembolsables del público. No obstante, la captación de fondos reembolsables mediante emisión de valores sujeta a la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y sus normas de desarrollo, podrá efectuarse con sujeción a los requisitos y limitaciones que para estos establecimientos se establezcan específicamente. Los establecimientos financieros de crédito podrán titularizar sus activos, de acuerdo con lo que prevea la legislación sobre fondos de titulización."

<sup>32</sup> Real Decreto-ley 14/2013, de 29 de noviembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de supervisión y solvencia de entidades financieras (BOE de 30 de noviembre). Y Real Decreto 692/1996, de 26 de abril. Régimen jurídico de los Establecimientos Financieros de Crédito (BOE de 24 de mayo).

<sup>33</sup> Según D..T.2ª Real Decreto-Ley 14/2013, los EFC mantienen su consideración de entidad de crédito y se sujetan al régimen jurídico previa a la entrada en vigor del propio RDL: Hasta la aprobación de la legislación específica que les corresponda, los establecimientos financieros de crédito estarán sujetos al régimen jurídico que les resultara de aplicación con carácter previo a la entrada en vigor de este real decreto-ley, manteniendo a esos efectos su consideración de entidad de crédito.

<sup>34</sup> <http://www.tesoro.es/sites/default/files/leyes/pdf/Sleg7614.pdf>

Así pues, aunque desde el punto de vista funcional los EFC se adecuarían perfectamente a la actividad que pretendemos desarrollar, su asimilación actual a efectos regulatorios con las entidades de crédito y las **elevadas exigencias** de capital inicial harían poco atractiva esta opción.

c) La **creación de una cooperativa con su sección de crédito** como medio de financiación se encuentra regulada por la Ley estatal 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, que en su artículo 5.4 establece: *“Las cooperativas de cualquier clase excepto las de crédito, podrán tener, si sus estatutos lo prevén, una sección de crédito, sin personalidad jurídica independiente de la cooperativa de la que forma parte, limitando sus operaciones activas y pasivas a la propia cooperativa y a sus socios, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excesos de tesorería a través de entidades financieras. El volumen de las operaciones activas de la sección de crédito en ningún caso podrá superar el 50% de los recursos propios de la cooperativa”*.

La sección de crédito, por tanto, se crea en el seno de una sociedad cooperativa y, aunque **no tiene personalidad jurídica independiente, goza de autonomía de gestión, patrimonio separado y contabilidad independiente**. La cooperativa debe desarrollar como mínimo otra actividad diferente de la financiera, que podríamos considerar como principal.

La sección de crédito debe restringir su actividad a los socios de la cooperativa; y solo puede destinar a operaciones activas (créditos) el 50% de sus recursos propios (básicamente, capital y reservas, si bien más adelante analizaremos con mayor detalle las consecuencias de esta limitación).

Cabe señalar que la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (LCCM) no prevé de forma específica (aunque tampoco prohíbe), la constitución de secciones de crédito<sup>35</sup>. Sin embargo, sí acoge las secciones con carácter general, y esa previsión puede ser complementada con las concreciones incorporadas en la regulación estatal posterior, que permiten interpretar que **la creación de una sección de crédito es factible** siempre que esté prevista en los estatutos sociales de la cooperativa en cuestión.

También interesa señalar que cabría la posibilidad de clasificar a la cooperativa como de ámbito estatal y **sujetarse directamente a la Ley 27/1999**, a lo que ya nos referiremos más adelante.

Finalmente, es factible plantearse la hipótesis de una conversión de una sociedad preexistente (sea anónima o limitada) a cooperativa.

#### <sup>35</sup> LCCM Art. 6. Secciones

1. Los Estatutos podrán regular la existencia y funcionamiento de secciones que desarrollen dentro del objeto social actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, cuentas de explotación diferenciadas y patrimonio separado, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa.

2. Los acuerdos de la Asamblea de socios de una sección se reflejarán en un Libro de Actas especial, obligarán a todos los socios integrados en la misma y serán impugnables en los términos señalados en el artículo 38 de esta Ley. La Asamblea general podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la Asamblea de socios de una sección que considere contrarios a la Ley, a los Estatutos o al interés general de la cooperativa. El acuerdo de suspensión, que deberá ser motivado, podrá ser impugnado según lo establecido en el citado artículo.

3. La representación y gestión de la sección corresponderá a los Administradores de la cooperativa, sin perjuicio de que se designe un Director o Apoderado de la sección.

4. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responden en primer lugar las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección.

5. Las cooperativas que dispongan de alguna sección estarán obligadas a someter sus cuentas anuales a auditoría externa.

Describimos seguidamente cuál podría ser un **esquema** funcional de cooperativa con sección de crédito que permitiera satisfacer la finalidad que se pretende (en **Anexo** se acompaña un modelo de Estatutos):

- **Actividad principal: producción de bienes y servicios** para facilitar la rehabilitación de edificios, con criterios de eficiencia energética.

Dada la peculiar configuración de los tipos de cooperativa que establece la LCCM, la figura que más ajustaría a esa finalidad sería la cooperativa de **consumo**, regulada en el art. 113 LCCM, sin perjuicio de la posible integración de socios de trabajo (art. 18 LCCM) y asociados (personas que solo efectúan aportación voluntaria a capital social (art. 27 LCCM).

- **Actividad sección de crédito: financiación de las inversiones de los socios**, derivadas de la rehabilitación de edificios, con criterios de eficiencia energética. Debe establecerse en los Estatutos sociales.

Interesa señalar que una cooperativa puede realizar operaciones para socios y **también para terceros**. Tendrá que estar previsto en los Estatutos<sup>36</sup>.

En cuanto a la **financiación** de la entidad, imaginamos una **captación de recursos** proveniente de<sup>37</sup>:

a. **Cuotas de entrada**. Es un concepto no reembolsable.

b. Aportación **obligatoria a capital social**. Puede ser remunerada si así lo establecen los estatutos de la entidad<sup>38</sup>.

c. Aportación **voluntaria a capital social**. Se respetarán las condiciones que se determinen en los Estatutos y el concreto acuerdo de emisión.

Al margen de los anteriores, cabe destacar la posibilidad de obtención de recursos mediante la **emisión de títulos participativos**, en los que el suscriptor realizaría una aportación económica por un tiempo predeterminado y a cambio recibiría una remuneración. Se trata de un instrumento que, en fases consolidadas de la cooperativa, se revela como extraordinariamente útil, ya que entidades de economía social suelen colaborar activamente en su colocación.



<sup>36</sup> Art. 58 Ley 4/1999 y 4 Ley 27/1999.

<sup>37</sup> La LCCM en su art. 55 regula las condiciones para el reembolso de las aportaciones a capital social con carácter general (tanto si se trata de aportaciones obligatorias o voluntarias).

<sup>38</sup> **Art. 52 LCCM:** 1. Los Estatutos sociales establecerán si las aportaciones obligatorias a capital dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias, será el acuerdo de emisión de las mismas el que determine esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

# 02



## Tipología de la entidad y ámbito de actuación



La tipología a escoger, de entre las estudiadas, vendrá determinada por la calificación por la que optemos: **sociedad anónima en el caso de los EFC y sociedad cooperativa en el caso de la sección de crédito.**

También resultaría factible la creación de una **cooperativa que posteriormente creara una Sociedad Limitada**, de modo que éste podría resultar un instrumento más ágil y siempre bajo el paraguas de las decisiones de la entidad cooperativa.

En cuanto al **ámbito de actuación**, si se trata de un **EFC** no hay problema, porque la autorización tiene necesariamente carácter **estatal**.

Si se trata de una **cooperativa**, su sujeción a la legislación autonómica o estatal viene determinada por el **área geográfica** donde se realice con carácter principal su actividad económica. El criterio adoptado es el volumen de negocio anual de la cooperativa, que debe ser como mínimo del 50% en el territorio de la comunidad autónoma de Madrid para mantener el carácter autonómico<sup>39</sup>.

Según hemos apuntado anteriormente, es también factible la creación de una cooperativa sujeta a la legislación estatal y por lo tanto con capacidad para actuar en todo ese ámbito y no sólo en la Comunidad de Madrid.



<sup>39</sup> **Decreto 177/2003** Reglamento Organización Funcional del Registro de Cooperativas de Madrid. Art. 2. Ámbito

1. El Registro es competente respecto de las cooperativas de primer, segundo y ulterior grado, que desarrollen su actividad cooperativizada con sus socios, con carácter principal, en el territorio de la Comunidad de Madrid. (...).

2. A los efectos de lo establecido en el número anterior, se entiende que una cooperativa realiza su actividad cooperativizada con sus socios, con carácter principal en la Comunidad de Madrid, cuando la actividad que realice en dicha Comunidad resulte ser superior a la realizada en el conjunto de las demás Comunidades Autónomas. En la inscripción inicial de la sociedad esta circunstancia se deducirá de sus estatutos.

# 03



## **Adecuación a la legislación hipotecaria**

Cualquiera de las fórmulas consideradas deberá ajustarse a lo establecido actualmente en la **LCI**, que exige únicamente el registro específico y someterse a la **acción inspectora del Banco de España**.

En el supuesto de un EFC estas condiciones podrían ser cumplidas sin dificultades. Pero en el caso de las secciones de crédito debemos reconocer que la **ausencia de desarrollo reglamentario específico** a estos efectos de la reciente LCI conlleva algún elemento de incertidumbre. **Hasta la fecha** las secciones de crédito han realizado operaciones de préstamo con garantía hipotecaria sin ningún problema.

La acción inspectora de las cooperativas de ámbito autonómico está encomendada a la **administración autonómica**, si éste es su ámbito de actuación. Y en el caso de las cooperativas de ámbito estatal, la Ley 27/1999<sup>40</sup> la encomienda a la Inspección de Trabajo, lo cual podría entenderse que impide su inscripción en el citado registro específico.

Más allá de la legislación cooperativa, cabe señalar las **enormes exigencias de supervisión y control** que la nueva LCI y su Reglamento han establecido a cargo del Banco de España sobre cualquier entidad prestamista, con obligaciones de Registro y también de protección a los consumidores y estrictos requisitos administrativos. Así queda reflejado de forma más concreta en el Informe jurídico-civil redactado al efecto.



<sup>40</sup> Ley 27/1999 de Cooperativas. **Art. 113. Inspección.** *La función inspectora sobre el cumplimiento de esta Ley y de sus normas de desarrollo, se ejercerá por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales de acuerdo con sus respectivas competencias.*

ANEXOS



# 1. Ejemplo de Estatutos reguladores de una sección de crédito de una cooperativa

## SECCIONES

Las secciones carecerán de personalidad jurídica independiente de la de la cooperativa en la que se insertan y gozarán de autonomía de gestión en base a los acuerdos adoptados por la asamblea de Socios de la Sección. Las facultades de control contable y de gestión de las distintas secciones corresponde al consejo rector de la cooperativa. No obstante, todos los asuntos concernientes al giro o tráfico empresarial de las mismas podrán ser delegados en una Comisión, conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos. Así mismo, el consejo rector podrá designar un Director o Directora o Apoderado/a en las distintas secciones, con las facultades inherentes al efecto. En todo caso deberá gestionar las mismas en forma autónoma y sus estados contables se elaborarán en forma independiente, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa.

## INCORPORACIÓN DE SOCIOS A LAS SECCIONES

Podrán adherirse a las distintas secciones todos los socios de la cooperativa interesados en participar en los distintos servicios y actividades que las mismas desarrollen. El procedimiento al efecto será el establecido en estos Estatutos para el ingreso de socios a la cooperativa, correspondiendo al consejo rector de la misma la adopción de cualquier decisión al respecto, la que será impugnabile en los supuestos y en la forma allí establecida. Desde el momento de la incorporación del socio a la sección, se tomará la correspondiente anotación en el libro registro de socios adscritos a esta, que necesariamente llevará cada una de las secciones de la cooperativa.

## OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS ADSCRITOS A LAS SECCIONES

Todo socio incorporado a una sección deberá participar en la actividad específica de la misma según los módulos obligatorios adicionales y cuotas establecidas al efecto por la asamblea de socios de sección y, en su caso, asumir las garantías a que viniere obligado. La responsabilidad de los socios incorporados a la sección estará limitada al importe de su participación en el capital social de la cooperativa y en el adicional de la sección, extendiéndose a los compromisos que, de modo expreso y concreto, hubiere asumido. En caso de que la cooperativa tenga que hacer frente a las responsabilidades de cualquier tipo derivadas de la actuación de cualquiera de las secciones, aquella podrá repercutir contra los socios integrados en ésta, exigiendo el efectivo desembolso de las aportaciones comprometidas o las garantías prestadas.

## ÓRGANOS DE LAS SECCIONES

- a) La asamblea general de socios de la sección.
- b) El consejo rector de la cooperativa.
- c) La Comisión Ejecutiva de la sección, en su caso.

## ASAMBLEA DE SOCIOS DE SECCIÓN

La asamblea de socios de sección, constituida por los socios adscritos a la misma debidamente reunidos, adopta por mayoría acuerdos obligatorios para todos ellos, que constituyen dentro de su competencia la máxima expresión de la voluntad de la misma y sirven de base a la autonomía de gestión de la que goza cada una de las secciones.

De las sesiones de la Asamblea de Socios de sección, se levantará la correspondiente acta, que será incorporada al libro de Actas. Corresponderá a la asamblea de socios de sección:

- a) Acordar la emisión de aportaciones adicionales y exigir a los socios cualquier prestación o aportación no prevista en los presentes Estatutos.
- b) Fijar las directrices generales de actuación de la sección.
- c) Proponer a la asamblea general de la cooperativa la aprobación del Reglamento relativo a sus normas de actuación interna.
- d) Conocer las cuentas de ejercicio de la sección y el Informe de la gestión correspondiente a la misma con anterioridad o simultáneamente a la celebración de la asamblea general Ordinaria.
- e) Instar del consejo rector de la cooperativa y, en su caso, de la asamblea general, la adopción de los acuerdos pertinentes en relación con la actividad específica de la misma.
- f) Los acuerdos de la Asamblea de Socios de la Sección serán impugnables en los términos señalados en la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

La asamblea general de la cooperativa podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la asamblea de socios de una sección, haciendo constar los motivos por los que considera impugnables o contrarios al interés general de la cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos sin perjuicio de su posible impugnación.

## **COMISIÓN EJECUTIVA**

La Comisión Ejecutiva tendrá, por delegación del consejo rector de la cooperativa, las facultades que comprendan el giro y tráfico empresarial ordinario de la sección. Estará integrada por el Presidente o Presidenta de la Comisión, que será el/la de la cooperativa, y cuatro miembros elegidos por votación secreta en la asamblea general de socios de la sección y tendrá que inscribirse en el Registro de Cooperativas.

## **CONTABILIDAD Y DOCUMENTACIÓN**

Las secciones llevarán contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa. En cualquier caso, el cierre de ejercicio económico en las mismas deberá coincidir necesariamente con el de aquella. Además de los libros de contabilidad que resulten obligatorios, cada una de las secciones podrá llevar un libro registro de socios adscritos a la misma, un libro registro de las aportaciones adicionales a la sección y los libros de actas de la asamblea de socios de sección, sin perjuicio de que los mismos libros de la cooperativa incluyan también por secciones el contenido propio de cada una de ellas.

## **RESPONSABILIDAD DE LAS SECCIONES**

Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, responden en primer lugar las aportaciones hechas o comprometidas y las garantías presentadas por los socios integrados en la sección y así se hará constar necesariamente en todos los contratos que la misma pudiere celebrar con terceros, los que deberán consentir el no perseguir directa o indirectamente los demás bienes de la cooperativa, bajo la responsabilidad de los que haya contratado en representación de la cooperativa.

## **EXCEDENTES E IMPUTACIÓN DE PERDIDAS**

La asamblea general deberá repartir los excedentes o imputar las pérdidas que resulten de la contabilidad general de la cooperativa teniendo en cuenta el resultado económico de cada una de las secciones, de forma tal que los posibles retornos o liquidaciones de deuda de cada socio se efectúen teniendo así mismo en cuenta cada una de las actividades que hubieren podido generarlos.

## **SUPLETORIEDAD**

En lo no regulado expresamente en este capítulo para las distintas secciones serán de aplicación, con carácter supletorio, las normas establecidas en estos Estatutos.

## **CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO**

Al amparo del artículo 3 de estos Estatutos, la cooperativa constituye en su seno la sección de crédito, que se ajustará en su funcionamiento a lo que determina la Ley (Estatutal o de Comunidad autónoma) y sus normas de desarrollo. La sección de crédito de la cooperativa se ajustará en su funcionamiento a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación, acatando y cumpliendo en todo momento las distintas normas reguladoras de su actividad económica y financiera.

## **ACTUACIÓN Y FINES**

La sección de crédito tiene por finalidad específica la de servir a las necesidades de financiación de la propia cooperativa y de todas las personas socias. Actuará como intermediario financiero limitando sus operaciones activas y pasivas al seno de la propia cooperativa y a sus socios, a los que podrá conceder todo tipo de préstamos y créditos, sin otras limitaciones que las establecidas en cada momento por la legislación vigente. En ningún caso podrá financiar inversiones en sectores o actividades ajenos al objeto social de la cooperativa. Al objeto de atender a su finalidad específica, podrá admitir y recibir de todos los socios de la cooperativa y de esta misma, imposiciones de fondos, tanto a la vista como a plazo, realizar cobros y pagos por cuenta de las personas socias y verificar cualquier operación que sea complementaria a las anteriores o sirva para el mejor cumplimiento de los fines que la cooperativa debe cumplir respecto a sus socios, siempre que se trate de operaciones permitidas a las secciones de crédito. Asimismo, y con el fin de realizar una mejor gestión de los fondos recibidos, podrá colocar sus excedentes de tesorería de

depósitos en otros intermediarios financieros, en fondos públicos y en valores emitidos por empresas públicas.

## **DENOMINACIÓN**

La sección de crédito utilizará dicha expresión precediendo a la denominación social de la cooperativa, en todos los asuntos relacionados con la actividad económica de intermediación que desarrolla, especialmente en cuantos documentos expida a favor de los socios depositantes y en cualquier referencia documental o pública a la misma.

## **DE LA DIRECCIÓN**

El consejo rector de la cooperativa deberá designar necesariamente un Director o Directora con dedicación permanente, con capacidad técnica suficiente, que asumirá las funciones propias del giro o tráfico ordinario de la sección y al que será de aplicación lo dispuesto en estos Estatutos sobre el Director de la cooperativa. Su nombramiento deberá notificarse a la Asamblea/ Consejo rector, adjuntándose justificación de la capacidad técnica del mismo. La Dirección de la sección deberá informar preceptivamente cualquier operación crediticia que pudiere concederse por el consejo rector con cargo a sus recursos, aún en el supuesto de que se instrumente en favor de la propia cooperativa.

## **ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE EXCEDENTES**

De los excedentes netos de la cooperativa que fueren imputables a la sección de crédito, la asamblea general deberá asignar, al menos, los porcentajes señalados al efecto por XXXXXXXXXXXX, a fin de constituir reservas para la previsión de riesgos de insolvencia relacionadas exclusivamente con la actividad de la sección de crédito.



## 2. Subvenciones de la Administración pública en Madrid

### A. MARCO NORMATIVO ESTATAL, DESARROLLADO Y APLICADO POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

- Acuerdo de 24 de julio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Estratégico de Subvenciones de la Comunidad de Madrid para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en su consideración de Plan de Actuación. - Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 14-08-2018.

#### «2. Objetivos que se pretenden alcanzar

*De acuerdo con el artículo 12.1 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, que aprueba el Reglamento General de Subvenciones, los objetivos estratégicos describen el efecto e impacto que se espera lograr con la acción institucional durante el periodo de vigencia del plan y han de estar vinculados con los objetivos establecidos en los correspondientes programas presupuestarios.*

*Este Plan Estratégico tiene como objetivo estratégico regular por la Comunidad de Madrid, en ejecución del Plan Estatal de Vivienda, una serie de programas de subvenciones públicas. El Plan, de conformidad con el Plan Estatal de Vivienda, tiene un marcado carácter social con una especial atención a los sectores más vulnerables de la población, siendo las principales líneas estratégicas las siguientes:*

- **Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética**, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.

*Estos objetivos se corresponden con las líneas de subvenciones programadas, correspondientes a los programas de subvenciones incluidos en el Plan Estatal de Vivienda y que se van a desarrollar por parte de la Comunidad de Madrid a través de*

*Convenio de Colaboración, que son los siguientes:*

- *Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. Mediante este programa se financiarán obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva. También podrán beneficiarse las viviendas individuales de estos edificios de tipología residencial colectiva y las viviendas unifamiliares, tanto en el ámbito urbano como en el rural.*

- *Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. El objetivo de este programa es la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila ya sean urbanas o rurales, en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda, y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.*

- *Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. Tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.*

#### 4. Beneficiarios

*Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes reúnan los requisitos que para cada uno de los Programas se determine en las correspondientes órdenes que regulen las bases para la concesión de ayudas para cada uno de los Programas.*

#### 5. Plazos

*El presente Plan Estratégico tendrá un periodo de vigencia de cuatro años. Así pues la proyección temporal abarca los años 2018, 2019, 2020 y 2021.*

*Este Plan entrará en vigor desde la fecha de su aprobación, estando vigente hasta el 31 de diciembre de 2021, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran realizarse en el mismo.*

#### 6. Financiación

*La financiación de los programas incluidos en el presente Plan Estratégico, se encuentra regulada en el artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conforme al cual, los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministro de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento.*

*Con fecha 15 de marzo de 2018 se celebró en Madrid la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, en la que se acordaron los porcentajes de reparto que les corresponden a las diferentes Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla de los fondos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, asignándose a la Comunidad de Madrid un 15,90%, es decir, un total de 229.437.000 euros, distribuido en las cuatro anualidades de vigencia del Plan según el detalle siguiente:»*

*- Orden de 20 de marzo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se restablecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas al fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad y fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.*

#### «Artículo 2

##### *Naturaleza y régimen jurídico*

*Las ayudas económicas previstas en esta Orden adoptarán la forma de subvenciones, y se regirán, además de por lo regulado en la misma, por lo previsto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Acuerdo de 24 de julio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Estratégico de Subvenciones de la Comunidad de Madrid para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, y el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Subvenciones.*

#### Artículo 4

##### *Actuaciones subvencionables y requisitos*

##### *I. Programa de fomento de la **mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas***

*1. Se considerarán **actuaciones subvencionables** para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, las siguientes:*

*a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para **reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración**, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.*

*b) La **instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética** de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la*

implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de viviendas a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) **La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica**, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m<sup>3</sup>, o en las que, sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50 por 100.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

i) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros

establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m<sup>3</sup>, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50 por 100.

j) Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

k) Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.

l) La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.»

## B. MARCO NORMATIVO LOCAL PARA LA FINANCIACIÓN PÚBLICA DE OPERACIONES EN ESTA MATERIA Y EN ESPECIAL ATENCIÓN A MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Frente a la problemática que se presenta para la obtención de los fondos necesarios para realizar tanto obras de conservación y rehabilitación, como modificaciones para mejorar la eficacia energética de edificios residenciales, existen iniciativas de participación municipal destinadas a contribuir y fomentar dichos proyectos.

Concretamente, la Ordenanza de **Bases Reguladoras Generales** para la concesión de Subvenciones por el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Públicos, publicada en los Boletines Oficiales del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid de 22 de noviembre de 2013, establecen en su artículo 1.2 letras a) y b) que el Ayuntamiento podrá conceder subvenciones en ámbitos como:

- *Urbanismo y vivienda: fomento de la **conservación y rehabilitación** de viviendas y de edificios residenciales.*

- ***Protección del medio ambiente** y fomento de una movilidad sostenible y eficiente.*

Su artículo 13 establece, por otro lado, que podran ser beneficiarios de dichas subvenciones las personas físicas o jurídicas, e incluye a la condición de beneficiario específicamente en su apartado 3º, a las agrupaciones de personas físicas o jurídicas, las comunidades de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica o patrimonio separado que, pese a no ostentar personalidad jurídica, pueda realizar actividades, proyectos o comportamientos destinados a actividades que puedan motivar la concesión de la subvención.

En cualquier caso, para obtener la condición de beneficiario, cumplirse con los requisitos del artículo 15 de la Ordenanza según el cual, deberá:

- Estar incurso en la **situación que fundamenta la solicitud** de subvención **y en las circunstancias previstas** tanto en la Ordenanza como en la convocatoria, acuerdo de concesión o convenio.

- No podrá estarse incurso en los supuestos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, salvo que la naturaleza de la subvención exceptúe las del apartado 2º.

- No estar pendiente de justificación de subvenciones otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid o sus organismos públicos siempre que el plazo hubiere finalizado.

Está previsto pues, un mecanismo legal para la financiación por parte de Administraciones Públicas a las comunidades de bienes que pretendan realizar actuaciones de conservación o rehabilitación, en materia de eficiencia energética.

## C. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES EN MATERIA DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA

En la ciudad de Madrid, este instrumento ya ha sido habilitado por medio del Decreto de 11 de octubre de 2018 del delegado del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda publicado el 15 de octubre mediante resolución de la Secretaria General Técnica, por el que se aprobaba la convocatoria pública de subvenciones 2018 con **destino a actuaciones de accesibilidad, conservación y eficiencia energética de edificios existentes de uso residencial**<sup>41</sup> para áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU).

Esta convocatoria tiene como objeto, de acuerdo con el artículo 3.1 y 4 de sus bases, el impulso y fomento de obras de conservación y rehabilitación por parte de propietarios en edificios de uso residencial vivienda, así como la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de dichas edificaciones. Igualmente, el artículo 4.1 establece también como objetivo operativo la promoción de criterios de ahorro de energía y reducción de la demanda energética en actuaciones de conservación y rehabilitación, especialmente en Áreas Preferentes de Impulso de Regeneración Urbana.

### - Marco normativo que regula la convocatoria.

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante, LGS), y el Real Decreto 887/2006 de 21 de julio que aprueba el Reglamento que la desarrolla (en adelante, RGS).

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos.

Ordenanza de Bases Reguladoras Generales para la Concesión de Subvenciones por el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Públicos (en adelante, OBRS), por Acuerdo de Pleno de 30 de octubre de 2013 (BOCM número 278, de 22 de noviembre de 2013), modificada por Acuerdo de Pleno de 31 de mayo de 2017 (BOCM número 138, de 12 de junio de 2017).

Plan Estratégico de Subvenciones del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto del delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de 14 de junio de 2016, modificado por Decreto del delegado del Área de fecha 25 de noviembre de 2016.

Acuerdo de 17 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se aprueban las directrices para la tramitación de la concesión de subvenciones del Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Autónomos.

Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad

<sup>41</sup> Esta convocatoria pública de subvenciones para actuaciones de accesibilidad, conservación y eficiencia energética de edificaciones de uso residencial pertenece al Plan MAD-RE (Madrid Recupera, con el fin de impulsar la regeneración de la ciudad) iniciado durante el año 2016.



de Madrid por el que se aprueba el Mapa de las Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana vigente al momento de la Convocatoria.

### - Actuaciones que podrán ser subvencionadas

Por lo que respecta a actuaciones en materia de eficiencia energética, el apartado 2 del artículo 9 de las bases de la convocatoria establece las actuaciones subvencionables en materia de eficiencia energética, siendo las siguientes:

#### «3. Se considerarán actuaciones subvencionables de eficiencia energética:

a) Las que impliquen una **mejora de la envolvente térmica del edificio**, tales como la mejora del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos en los huecos, la mejora de la exposición a la radiación solar u otras con el mismo fin.

b) Las siguientes siempre que, una vez realizadas o existiendo las actuaciones del apartado anterior, estas hayan supuesto una **mejora en la calificación inicial del edificio de al menos una letra en el apartado de demanda energética anual global de calefacción o bien una reducción de esta en al menos un 30%** sobre la situación previa a dicha actuación:

b.1) **Instalación de sistemas** o equipos de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria o ventilación, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la **sustitución de equipos** de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el **aislamiento térmico** de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la **instalación de dispositivos** de recuperación de energías residuales; la **implantación de sistemas** de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros. Se incluirán como subvencionables actuaciones en este sentido que se lleven a cabo en viviendas individuales, siempre que se integren en una actuación global que cumpla los requisitos

especificados de reducción de la demanda energética del edificio.

b.2) **Instalación de equipos de generación** o que permitan la utilización de cualquier tecnología, equipo o sistema **de energía renovable** como la energía solar térmica, la fotovoltaica, la geotermia, la aerotermia, u otras que reduzcan el consumo de energía convencional del edificio. Se incluirán como subvencionables actuaciones en este sentido que se lleven a cabo en viviendas individuales o unifamiliares, siempre que se integren en una actuación global que cumpla los requisitos especificados de reducción de la demanda energética del edificio.

b.3) **Mejora de la eficiencia energética** de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando, por ejemplo, la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

b.4) **Mejora en los elementos comunes** de las instalaciones hidráulicas del edificio mediante la instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

b.5) **Instalación de cubiertas vegetales** sobre cubiertas previamente aisladas, como elemento de mejora de la calidad del aire y reducir la captación de calor en verano.»

### - Ámbito de aplicación y alcance de la convocatoria

El artículo 5 de la Ordenanza establece que, las actuaciones subvencionables en materia de eficiencia energética recogidas en el anterior artículo 9.3, serán aplicables principalmente a edificios ubicados en la delimitación geográfica de las APIRU del término municipal.

También se podrán aplicar a edificios situados en las parcelas edificadas situadas fuera de las APIRU, cuando se trate de edificios de tipología de vivienda colectiva, y siempre que se cumpla con

los siguientes requisitos:

- a) Edificaciones anteriores a 1980, de conformidad con los datos obrantes en el Catastro.
- b) Valor catastral por m<sup>2</sup> inferior a 935 €/m<sup>2</sup>, considerado el 80% del valor medio municipal para edificación residencial.

#### - Requisitos para ser beneficiario

Además de los requisitos de carácter general exigidos por la anterior normativa, el artículo 10.1 de la propia Ordenanza exige, para el caso de las comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de edificios residenciales de uso de vivienda, que estas **estén constituidas con arreglo a lo dispuesto por el artículo 5** de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Para cumplir con ello deberá constar el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales; la descripción del inmueble y los servicios e instalaciones y la descripción específica de cada según extensión, linderos, planta y anejos de cada piso o local; la cuota de participación que corresponde a cada piso o local; las reglas de constitución y los estatutos.

Igualmente, el apartado 3º del anterior precepto excluye del concepto de beneficiario a las Administraciones Públicas, organismos autónomos, empresas y otros entes públicos; los propietarios únicos de edificios, personas físicas o jurídicas, que ostenten más de un 60% de la cuota de participación de la comunidad; propietarios que incurran en circunstancias previstas en el artículo 13.2.3 de la Ley General de Subvenciones (al igual que la Ordenanza de Bases Reguladoras Generales); no estar pendiente de justificación de subvenciones otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid o sus organismos públicos siempre que el plazo hubiere finalizado.

#### - Importe total disponible para subvenciones y plazos de presentación de solicitud

En su artículo 6 se establece que el importe total de la convocatoria ascenderá a **50.000.000 €**, importe que será distribuido de manera plurianual y de la siguiente forma: **8.500.000 €** en 2019; **25.000.000 €** en 2020; y **16.500.000 €** en 2021.

Superado a día de hoy el primer plazo establecido por el artículo 13.2 a), únicamente resta disponible para futuras solicitudes de subvención durante el ejercicio 2019, y si no se hubiere agotado el presupuesto, el plazo comprendido entre el 2 de septiembre (inicio) i el 29 de noviembre de 2019 (final)<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> El apartado 3º del artículo establece que serán inadmitidas las solicitudes presentadas fuera de este plazo. Asimismo, si un mismo beneficiario presentare varias solicitudes referidas a una misma actuación en un mismo edificio, únicamente se admitirá a trámite la primera solicitud.



### - Gastos subvencionables

El artículo 23 de la Ordenanza estipula que serán los gastos o presupuestos protegibles que podrán ser cubiertos mediante la subvención solicitada aquellos que representen:

- 1) El coste real de las actuaciones.
- 2) Que las actuaciones sean subvencionables de acuerdo con el artículo 9 de la Ordenanza.
- 3) El coste de los gastos subvencionables no podrá ser superior al valor de mercado, que se comprobará con la aportación de tres ofertas de diferentes proveedores (artículo 17.1.4 de la convocatoria). En caso de obras en curso o finalizadas, y en casos que se crea necesario realizar una comprobación específica de precios, se tomará como referencia la última edición publicada de la Base de Precios del Ayuntamiento de Madrid. Supletoriamente se utilizará el cuadro de precios *"Precio Centro de la Construcción, del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de Edificación de Guadalajara"*.

En relación al presupuesto protegible, quedarán incluidos los siguientes gastos subvencionables, siempre considerados incluyendo IVA:

- 1) Coste real de las actuaciones integrado por los siguientes conceptos: coste de cartel de obra y de instalación del Plan MAD-RE; el precio total de realización de las obras; coste de instalaciones auxiliares para la ejecución de las actuaciones; inversión en equipos de accesibilidad y eficiencia energética; otros gastos con motivo de las obras objeto de subvención.

2) Coste de honorarios para la realización de los siguientes documentos: IEE, ITE, Certificado de Eficiencia Energética, proyectos técnicos, estudio de seguridad y salud, Dirección Facultativa de las obras y Coordinación de Seguridad y Salud, en su caso.

3) Los gastos indirectos de actuación subvencionable, tales como tasas, licencia u orden de ejecución, financieros, de asesoría jurídica, notariales, registrales y de administración directamente relacionados con la actividad subvencionada e indispensables, con un límite de hasta el 8 % del valor de la subvención concedida de acuerdo con el artículo 32.7 de la Ordenanza de Bases. Estos costes indirectos deberán imputarse por el beneficiario a la actividad subvencionable.

En cualquier caso, se consideran gastos subvencionables aquellos estrictamente necesarios y que se realicen con anterioridad a la finalización del plazo previsto para la ejecución del proyecto o actividad subvencionada, así como los que se acrediten con justificantes emitidos hasta dos meses después de la finalización del plazo previsto para la ejecución.





El presente Informe ha sido elaborado por la Abogada que suscribe según su leal saber y entender, y se somete a mejor criterio sin perjuicio de que la entidad receptora decida aquello que considere más oportuno.

BARCELONA · 21 JUNIO 2019

Dolors Clavell Nadal

- Abogada especialista en derecho administrativo -