

CONFERÈNCIA INTERNACIONAL «RENOVATION WAVE FOR EUROPE: MEPS, GREEN MORTGAGES AND MULTI-UNIT BUILDINGS», COORDINADA PER MIRIAM ANDERSON I ESTHER ARROYO (UNIVERSITAT DE BARCELONA)

Com a continuació de la jornada celebrada el dia anterior, la conferència internacional «Renovation wave: MEPS, green financing and multi-unit buildings», celebrada el 16 de juny de 2023, va permetre posar en comú els diferents escenaris legals, econòmics i financers que caldrà afrontar per a adaptar el parc immobiliari europeu als objectius de neutralitat climàtica. Van participar en l'esdeveniment, organitzat en el marc del projecte «La reforma del crèdit immobiliari: cap a un mercat europeu sostenible, incliusiu i digital» (ref.: PID2021 -127197NB-I00; investigadores principals: Miriam Anderson i Esther Arroyo), acadèmics d'Anglaterra, Escòcia, els Països Baixos, Bèlgica i Espanya.

La primera intervenció, a càrrec de Susan Bright (Universitat d'Oxford) i David Weatherall (Future Climate), va analitzar l'impacte de les regulacions MEES (normes mínimes d'eficiència energètica, de l'anglès *minimum energy efficiency standards*) a Anglaterra i Gal·les. Els ponents van destacar els esforços del Govern del Regne Unit per a avançar cap a la descarbonització dels immobles i, molt en particular, dels habitatges oferts en el mercat lliure de lloguer. Des del 2018 estan en vigor mesures de compliment obligatori (*positive obligations*) per als arrendadors que havien de procurar que els seus habitatges arribessin com a mínim a un certificat energètic de nivell E l'any 2020. No obstant això, les mesures adoptades han provocat un resultat negatiu, ja que s'ha reduït el nombre d'habitatges de lloguer. A més, des del 2018 només s'han emès catorze notificacions de procediment sancionador, fet que demostra la incapacitat de l'Administració per a vetllar pel compliment efectiu de les obligacions. Es calcula que actualment almenys dos-cents mil habitatges oferts en el mercat tenen encara les qualificacions energètiques més baixes (F i G), cosa que té un cost enorme en termes de despeses del servei públic de salut britànic, atès el gran nombre de persones que encara viuen en habitatges freds i humits i que es troben en situació de pobresa energètica. A hores d'ara, s'ha proposat establir obligacions positives d'abast més ampli, de manera que els arrendadors hagin d'adaptar els seus habitatges perquè arribin, com a mínim, als nivells mitjans d'eficiència energètica (qualificacions E, D o superiors). Tot i que la regulació encara no ha estat promulgada, molts propietaris s'han avançat al legislador i han començat a adaptar els seus habitatges *motu proprio*.

Sarah Nield (Universitat de Southampton) va destacar la important càrrega financera que suposarà per als ciutadans britànics l'adaptació dels edificis residencials, ja que el parc immobiliari del Regne Unit és un dels més antiquats i ineficients de tot Europa: dos terços dels habitatges tenen qualificacions energètiques D, E, F o G. S'estima que el cost global de la reforma dels habitatges per a assolir un nivell

d'eficiència C ascendirà a 249,5 bilions de lliures esterlines. Per tant, les subvencions governamentals tindran una importància fonamental en la consecució dels objectius de descarbonització. El Govern haurà d'afrontar aquesta càrrega i, alhora, efectuar l'actualització necessària de la xarxa elèctrica nacional.

La ponent també va ressenyar l'important paper que hi tindran les entitats financeres britàniques, que ja estan treballant per a identificar els principals obstacles, entre els quals hi ha, a més de la ja assenyalada antiguitat dels habitatges, la manca d'informació a disposició dels consumidors i les dificultats logístiques i de cadena de subministrament (preexistents, però agreujades com a conseqüència del Brexit). Nield va posar èmfasi en el fet que cal assegurar que el finançament, tant el públic com el privat, arribi a les mans dels ciutadans més vulnerables, particularment en l'actual escenari de constant increment dels tipus d'interès i del cost de la vida.

Frankie McCarthy (Universitat de Glasgow) també es va referir a aquesta última qüestió i va assenyalat que molta gent no podrà fer front a aquestes «positive obligations» atesa la seva precària situació econòmica. La ponent forma part de la Scottish Law Commission i va assenyalat que l'any 2033 és l'horitzó en què la majoria d'habitatges d'Escòcia haurien d'assolir el nivell C d'eficiència energètica. La regulació escocesa s'enfronta a certs esculls derivats de la idoneïtat de la normativa sobre edificis d'apartaments i hi ha dificultats materials per a establir quins edificis són «tenement buildings». A més, la legislació d'Escòcia no reconeix una figura anàloga a la comunitat en règim de propietat horitzontal. Per això, per exemple, el terreny que circumda l'edifici i els jardins es considera titularitat dels habitatges situats a la planta baixa; el terrat del bloc és propietat dels pisos més alts, i els murs externs del bloc són propietat individual de cadascun dels pisos per seccions. McCarthy va afirmar que part de les propostes del grup d'experts exigeixen l'establiment obligatori d'una «owners' association» que serviria per als mateixos propòsits que la comunitat de propietaris en règim de propietat horitzontal del dret espanyol.

Björn Hoops (universitats de Groningen i de Torí) va exposar algunes de les mesures del Govern neerlandès en relació amb la renovació de la infraestructura energètica del parc immobiliari. El passat 1 de gener de 2023 tots els immobles destinats a oficines havien d'haver aconseguit un certificat energètic de nivell C. En cas d'incompliment d'aquesta «positive obligation», les autoritats poden prohibir l'ús de l'espai afectat com a oficina. Hoops va insistir que és imperatiu que les obligacions positives siguin proporcionals des del prisma dels drets fonamentals. És evident que l'autonomia del propietari ja no és suprema perquè a Europa la propietat privada està subordinada a l'interès general i també compleix una funció social. Tot i això, és imprescindible que la restricció d'aquesta autonomia sigui previsible, que es faciliti un període de transició per a l'adaptació a les noves exigències legals i que, en la mesura que es pugui, l'impacte financer net de la inversió en millora de l'eficiència energètica sigui neutra. Un dels paràmetres essencials que cal tenir en compte és la possibilitat d'amortitzar la inversió en un termini raonable. El ponent també va assenyalat que

la legislació dels Països Baixos no aborda els conflictes que pot generar el fet que en un mateix edifici coexisteixin habitatges, comerços i locals d'oficines, i que només aquests últims estiguin subjectes a les obligacions positives esmentades.

Contribueix a aquesta problemàtica, a més, l'estat actual de la normativa sobre la propietat horitzontal neerlandesa. Yassine Hasnaoui (Universitat de Groningen) va explicar que aquesta normativa es va aprovar durant la dècada dels seixanta i que un dels seus principals objectius era ser molt respectuosa amb l'autonomia de cada comunitat de propietaris per a fixar les seves pròpies normes reguladores. Tot i això, aquesta llibertat ha acabat tenint un efecte pervers perquè molts estatuts de les comunitats de propietaris estableixen la necessitat d'adoptar els acords sobre reformes per unanimitat. Això és aprofitat per alguns propietaris per a impedir la modificació dels estatuts o per a exigir certa quantitat de diners a canvi del seu vot favorable. Irònicament, la flexibilitat concedida pel legislador neerlandès del segle xx s'ha acabat convertint en un inconvenient sobrevingut per al legislador del xxi.

Bèlgica planteja el principal problema de la descoordinació entre les autoritats de les diferents regions del país (Flandes, Valònia i la ciutat de Brussel·les). Així ho va explicar Johann Vannerom (Universitat Erasmus de Rotterdam), qui va destacar que, per exemple, cadascuna d'aquestes tres regions estableix uns estàndards diferents per als diferents nivells del certificat d'eficiència energètica. Des de la regió de Flandes, Dorothy Gruyaert (Universitat Catòlica de Leuven) va oferir algunes pinzellades sobre les obligacions positives imposades pel govern regional. Va explicar que la nova regulació és aplicable a tots els adquirents d'un bé immoble, amb l'excepció dels adquirents *mortis causa*. Els propietaris que ara adquireixin un habitatge hauran de fer-hi les millores necessàries perquè aquest aconseguixi un certificat energètic de nivell D en un termini de cinc anys. Aquestes obligacions positives aniran augmentant i tornant-se més estrictes amb el pas del temps, d'acord amb la proposta de revisió de la Directiva (UE) 2010/31, d'eficiència energètica dels edificis. Tot i això, Gruyaert va criticar que les noves obligacions positives només afectin els nous adquirents i no, en canvi, els propietaris que arrenden un habitatge. Va afirmar que potser el Govern de Flandes s'hauria d'inspirar en les propostes normatives angleses exposades per Bright i Weatherall.

Tant Vannerom com Gruyaert van assenyalar que la normativa belga no ofereix una definició dels préstecs que constitueixen «green mortgages», i van posar el focus en la necessitat d'evitar que els nous objectius de sostenibilitat energètica comportin un sobreendeutament de la ciutadania. També van augurar la capital importància de les entitats bancàries en el finançament de les millores d'eficiència energètica, ja que són les que han d'exercir el control de la capacitat creditícia dels consumidors. Precisament en representació del sector bancari va intervenir Leonor Pilar Echevarría, cap d'Assumptes Públics Europeus de CaixaBank i directiva de la delegació de l'entitat a Brussel·les, que es va preguntar si els objectius fixats per la Comissió Europea són realment assolibles, alhora que va afirmar que l'entitat té la intenció d'esdevenir un

banc líder en matèria de préstecs verds. Va apuntar que la propera modificació de la Directiva (UE) 2014/17, sobre els contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per a adquirir béns immobles d'ús residencial, ha d'incloure una definició d'*hipoteca verda* o *green mortgage* i que la regulació ha de permetre un cert marge de llibertat a les entitats per a crear i comercialitzar productes, ja que una definició massa estricta podria esdevenir un obstacle.

La ponència d'Isabel Viola Demestre (Universitat de Barcelona) va posar en relleu els avantatges de la mediació i dels mitjans alternatius de resolució de conflictes en les disputes que la transició verda pugui generar dins de les comunitats de veïns. Entre aquests avantatges hi ha la flexibilitat, la possibilitat de trobar solucions constructives on ningú se senti la part perdedora de la negociació, i l'evitació dels costos econòmics i emocionals que deriven de tot procés judicial. En particular, va destacar que en algunes ciutats espanyoles, com Bilbao, Sabadell i Santa Coloma de Gramenet, ja s'ha posat en marxa un programa pilot que ha introduït la figura del mediador en totes les juntes de propietaris en les quals s'ha d'arribar a acords sobre la renovació de l'edifici.

Rosa María García Teruel (Universitat de Barcelona) va tractar la problemàtica des del punt de vista de la relació asimètrica entre arrendataris i arrendadors. A Espanya normalment és l'arrendatari qui fa front al pagament de les factures d'aigua, llum i gas. Tot i això, aquest no té cap poder de decisió sobre les reformes que cal dur a terme a l'edifici. La ponent va afirmar que el més probable és que el propietari no vulgui executar-les si la legislació no l'hi obliga. I, de la mateixa manera, si l'arrendatari no té una vinculació a llarg termini amb l'habitatge, no voldrà suportar els inconvenients que deriven de l'execució de les obres de millora. Per tant, és important que el legislador equilibri acuradament els interessos de les dues parts. Aquesta necessitat d'equilibri es predica també del possible increment de la renda un cop s'hagin fet les obres de millora de l'eficiència energètica. Sobre aquesta qüestió, García Teruel va destacar que les normatives portuguesa, italiana i grega no permeten aquest increment, però, en canvi, sí que ho fan les legislacions alemanya i francesa.

Finalment, Elena Sánchez Jordán (Universitat de La Laguna) va oferir una visió transversal de la problemàtica a escala europea. Va indicar que la despesa energètica del parc immobiliari europeu representa un 40 % del consum energètic de la Unió i que entre el 60 % i el 70 % d'aquesta energia s'empra en calefacció i escalfament d'aigua corrent. També va afirmar que, malgrat que les institucions europees han establert uns objectius clars, la implementació de les mesures i del finançament públic emanats de Brussel·les i dirigits als diferents estats membres genera seriosos dubtes. Els estats han d'adoptar totes les mesures necessàries per a assegurar que les ajudes estatals arriben a les mans dels més vulnerables, incloent-hi la promoció d'uns tipus d'interès més baixos en l'àmbit del finançament privat. La ponent va criticar que, actualment, els tipus d'interès dels «préstecs verds» oferts per les entitats bancàries espanyoles amb prou feines són entre un 0,1 % i un 0,3 % més baixos que els dels que no es comercialitzen com a sostenibles.

Finalment, Sánchez Jordán va concloure que la consecució dels objectius perseguits únicament es podrà assolir si es fa un ús simultani i ponderat dels instruments que ofereixen el dret públic i el dret privat. Sens dubte, la conferència va demostrar que els poders públics s'han de basar en els instituts de dret civil a l'hora d'implantar les mesures que ens han de portar a la consecució de la transició verda i va evidenciar que l'intercanvi d'idees entre els acadèmics de tot Europa és un pilar fonamental per al progrés jurídic, econòmic i social del continent.

Enrique Peruga Pérez

Investigador predoctoral en dret civil (AGAUR FI)

Universitat de Barcelona