

Boletín Oficial



**DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES**



INTERFICO
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES
- Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones -



Actualidad Corporativa págs. 3-6

**La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:
"Desde los Gabinetes Profesionales":**

- Nuevas medidas directas aprobadas por el Gobierno para empresas y autónomos. Medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia. Real Decreto-Ley 5/2021, de 12 de marzo..... pag.3-5
- Nota de urgencia sobre la nueva obligación de información a la Agencia Tributaria... pag.6

Información de Actualidad págs. 7-12

- El Congreso aprueba que se puedan validar las Juntas de Propietarios y Vecinos telemáticamente..... pag.7
- El Congreso pide al Gobierno que regule la celebración de Juntas telemáticas en las Comunidades de Propietarios..... pag.8
- Las fincas con varios propietarios y el régimen jurídico de las comunidades de bienes..... págs.9-10
- El Estado pagará hasta el 100% de las rehabilitaciones de vivienda págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

- Impugnación de acuerdos en la Comunidad de Vecinos págs. 13-17
- Cláusula berlinesa de los contratos de alquiler pag.18
- Declaración de Hacienda en 2021 para Comunidades de Propietarios págs.19-20
- Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.21

Consultorio Formativo págs.22-23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada . pag.23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizamos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Tel. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com





ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

NUEVAS AYUDAS DIRECTAS APROBADAS POR EL GOBIERNO PARA EMPRESAS Y AUTÓNOMOS

*Medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial
en respuesta a la pandemia*

Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo



NÚM. 62
Sábado 13-03-2021

El Consejo de Ministros dió el pasado viernes 12-03-2021 luz verde al esperado fondo de 11.000 millones de euros destinados a dar aire a empresas y autónomos asfixiados por la pandemia. Del total, se ha confirmado que 7.000 millones se entregarán en ayudas directas pero... *¿quiénes y con qué requisitos podrán acceder a ellas?*

Según ha desglosado en rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, la vicepresidenta y ministra de Economía, Nadia Calviño, **el reparto, que se hará entre quienes hayan registrado pérdidas de al menos el 30% de sus ingresos en 2020, supondrá una cantidad fija de 3.000 euros para los trabajadores por cuenta propia que tributen en régimen de estimación objetiva y de entre 4.000 y 200.000 euros para empresas y autónomos que no tributen en módulo.** Sin embargo, además del nivel de pérdidas, habrá que cumplir una serie de condiciones más para recibir la ayuda.

Así pues, podemos destacar entre los requisitos a cumplir, los siguientes:

- ▶ ***Los empresarios o profesionales y entidades adscritas a los sectores definidos en el Anexo I del Real Decreto-ley (ver enlace directo en página siguiente), y cuyo volumen de operaciones anual declarado o comprobado por la Administración, en el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo indirecto equivalente en 2020 haya caído más de un 30% con respecto a 2019.***
- ▶ ***En ningún caso se consideran destinatarios aquellos empresarios o profesionales, entidades y grupos consolidados que en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a 2019 hayan declarado un resultado neto negativo por las actividades económicas en las que hubiera aplicado el método de estimación directa para su determinación o, en su caso, haya resultado negativa en dicho ejercicio la base imponible del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto de la Renta de no Residentes, antes de la aplicación de la reserva de capitalización y compensación de bases imponibles negativas.***
- ▶ ***Tanto empresas como autónomos deberán comprometerse a mantener la actividad hasta junio de 2022.***
- ▶ ***No pueden tener su domicilio en un paraíso fiscal ni estar en concurso.***
- ▶ ***También deben estar al corriente de pagos a Hacienda y la Seguridad Social.***

Las ayudas se gestionarán, por tanto, desde las Comunidades Autónomas y a ellas se podrán acoger pymes y autónomos de 100 actividades económicas diferentes, que incluyen las que actualmente pueden acceder a los ERTE Covid-19 aunque contempla también algunas nuevas. Estas podrán compensar, como máximo, el 40% de la caída de ingresos en el caso de pymes y micropymes, y hasta un 20% para el resto de empresas, aunque todo ello se hará dentro de los límites de ayudas de Estado fijados por Bruselas.

En el momento de la solicitud, según han explicado en Moncloa, los destinatarios objetivos tendrán que cumplir una serie de requisitos para aceptar a trámite su petición. Uno de ellos supone que ***el receptor no puede tener su domicilio en un paraíso fiscal, ni estar en concurso ni haber cesado la actividad en el momento de la solicitud.***

El plan de Moncloa también ***condiciona las ayudas a estar al corriente de pagos de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social así como a no repartir dividendos ni aumentar los salarios de su equipo directivo en un periodo de dos años.***

También es destacable que **tanto empresas como autónomos deberán comprometerse a mantener la actividad hasta junio de 2022.**

En este sentido, el Gobierno ha dividido el fondo en dos líneas, **«una de 5.000 millones de euros para todas las Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas y otro de 2.000 millones de euros para Canarias y Baleares»**, ha concretado la vicepresidenta Calviño.

Junto a estas ayudas directas, **el plan incluye una línea de 3.000 millones de euros que gestionará el ICO para aumentar los plazos de los avales y su importe. También se permitirá convertir los créditos en préstamos participativos y, como último recurso, dar transferencias directas a pymes y autónomos que permitirá reducir el capital principal.** Calviño ha anunciado que todo ello requerirá aprobar un nuevo Código de Buenas Prácticas con el sector bancario, en línea con ya existente para la concesión de hipotecas.

La tercera pata del programa será el fondo de recapitalización de 1.000 millones de euros, que será gestionado por Cofides y que complementa al fondo SEPI de 10.000 millones de euros para grandes empresas. El de Cofides se destinará a reforzar el balance de empresas más pequeñas. **La recepción de las ayudas implicará que las empresas deberán mantenerse activas hasta el 30 de junio de 2022 y que no podrán ni repar0tir dividendos ni subir sueldos de su alta dirección en dos años.**

En cuanto al plazo en el que tanto empresas como autónomos podrán empezar a cobrar este paquete de ayudas, la ministra portavoz y de Hacienda, María Jesús Montero, ha puntualizado que su compromiso pasa por que las Comunidades Autónomas reciban la transferencia de estos fondos en un plazo máximo de «un mes y diez días», habiendo firmado previamente el correspondiente convenio, lo que aplaza la esperada fecha como mínimo al mes de mayo.

Se trata de un paquete ampliamente demandado por el tejido empresarial español y que ya han puesto en marcha países vecinos, como Italia, Alemania o Francia. Sin embargo, Calviño ha defendido que **el Gobierno «se está adelantando» a las circunstancias con estas medidas que, resaltó, suponen un esfuerzo fiscal «sin precedentes» pues superan el 2% del PIB.**

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/03/13/pdfs/BOE-A-2021-3946.pdf>



Nota Informativa de ACTUALIDAD



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA «Desde el GABINETE JURÍDICO»

NOTA DE URGENCIA SOBRE LA NUEVA OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA

El objetivo de la nueva norma es mejorar la transparencia en materia tributaria para frenar la elusión y la evasión fiscal

El Ejecutivo ha modificado el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria. La nueva normativa, bajo el nombre de **Real Decreto 243/2021, de 6 de abril** (BOE nº 83 de miércoles 7-04-2021), completa la transposición de una directiva comunitaria y **busca combatir la evasión fiscal, así como disuadir de la creación de instrumentos de carácter elusivo.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/07/pdfs/BOE-A-2021-5394.pdf>

Los principales destinatarios de esta nueva normativa, quienes deberán de proporcionar la información, **son los intermediarios fiscales (asesores, abogados, gestores administrativos, entre otros), y los contribuyentes en determinados supuestos: estarán obligados a declarar a la Agencia Tributaria la existencia de operaciones fiscales transfronterizas susceptibles de ser consideradas como planificación fiscal potencialmente agresiva (acuerdos, operaciones, negocios jurídicos, esquemas, etc.)**, que involucren dos o más partes localizadas en dos Estados de la UE o en un país miembro y un tercero, siempre y cuando haya indicios de este tipo de práctica.

Además, **se prevé la publicación en la sede electrónica de la Agencia Tributaria de los mecanismos transfronterizos de planificación fiscal más relevantes que hayan sido declarados y que tengan transcendencia tributaria en España.**

Nuestros países vecinos (Francia, Portugal) también han transpuesto la Directiva a su ordenamiento interno.



Información de Actualidad



EL CONGRESO APRUEBA QUE SE PUEDAN VALIDAR LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y VECINOS TELEMÁTICAMENTE

La actual normativa, que data de 1960, se encuentra «obsoleta», ya que obliga a hacer las reuniones de manera física

Continuando con nuestra publicación del pasado día 4 de marzo de 2021, ponemos en su conocimiento la última actualización relativa a la validación de las Juntas de Propietarios y Vecinos vía telemática. **La Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Congreso de los Diputados ha aprobado con fecha de 25 de marzo de 2021, la proposición no de ley (PNL) presentada por el PP para dar validez a las Juntas de las Comunidades de Propietarios y Vecinos celebradas de forma telemática.**

Durante el debate de la comisión, el Grupo Parlamentario Popular ha recordado que las Juntas de Propietarios se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, que data de 1960 y se encuentra «obsoleta», ya que solo permite el voto de manera física.

Así, la formación política defiende ***una actualización de la norma dadas las circunstancias sociales y económicas actuales para que tengan validez las juntas telemáticas***, algo que consideran "de sentido común".

En este sentido, debemos recordar que el conjunto de las Comunidades de Propietarios gestiona unos recursos anuales del 4% del PIB (casi 40.000 millones de euros), y que el 80% de la población española reside en edificios bajo régimen de propiedad horizontal.

Por otro lado, la validación de las Juntas Telemáticas evitaría que se paralizasen actos de reformas necesarios debido a las restricciones de la pandemia, lo que según el Partido Popular sería un gran aval para la apuesta del Gobierno por la rehabilitación de viviendas con los fondos europeos.

Al mismo tiempo, les informamos que el Grupo Parlamentario Socialista ha presentado una enmienda -que ha sido aceptada por el Partido Popular- con el objetivo de ***delimitar las situaciones en las que las reuniones puedan celebrarse de manera telemática para salvaguardar los derechos de todos los vecinos, principalmente de aquellos que no están adaptados a la realidad digital.***

Les iremos ampliando cualquier novedad que se produzca en este sentido



EL CONGRESO PIDE AL GOBIERNO QUE REGULE LA CELEBRACIÓN DE JUNTAS TELEMÁTICAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Tras la aprobación en el Congreso de los Diputados de la proposición no de ley (PNL) presentada el pasado día 25-03-2021, se insta al Gobierno a que regule la celebración de las Juntas Telemáticas en las Comunidades de Propietarios

Tal y como les comunicábamos en nuestra publicación del pasado día 26-03-2021, la propuesta, presentada por el Grupo Parlamentario Popular en la *Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, **fue aprobada sin ningún voto en contra**, aceptándose de igual manera la moción presentada por el Partido Socialista para que **la norma que se apruebe ofrezca la máxima garantía jurídica para todos los propietarios a la hora de deliberar y votar los distintos puntos del orden del día, fundamentalmente de aquellas personas que no tienen acceso a la vía telemática o no saben utilizar las nuevas tecnologías.**

Con todo esto, **el Congreso de los Diputados insta al Gobierno a aprobar herramientas que permitan adoptar acuerdos para poder continuar con el desarrollo normal de la actividad en las Comunidades de Propietarios y Vecinos.**

Durante la pandemia más de un millón de Juntas de Propietarios y Vecinos en toda España, no han podido celebrarse presencialmente debido a las restricciones sanitarias, según fuentes consultadas.

Las reuniones virtuales que, a través de las distintas plataformas, se han podido celebrar en los últimos meses, no están reguladas, salvo en Cataluña, por la vigente Ley de Propiedad Horizontal que rige el funcionamiento de las Comunidades de Propietarios en el resto de España, y que solo reconoce validez a las reuniones presenciales. Y esto quiere decir que no es posible adoptar acuerdos al carecer de un respaldo legal. Una situación que podría solventarse en los próximos meses.

No obstante, **hay que tener presente sus particularidades, el número de propietarios y la capacidad de acceso a la tecnología.** Por esto, y **dado que no todas las comunidades podrán reunirse virtualmente, también se propone la posibilidad de adoptar acuerdos sin Junta mientras duren las restricciones.**

Ahora tiene el Gobierno que aceptar la proposición no de ley, que se haría mediante un **proyecto de ley de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal**, que tendría que aprobar el Consejo de Ministros.

Les iremos ampliando cualquier novedad que se produzca en este sentido

Las fincas con varios propietarios y el régimen jurídico de las comunidades de bienes



Más allá del caso más usual de **propiedad compartida** entre los integrantes de la pareja, la probabilidad de que estas situaciones se conviertan en un problema crece en los supuestos derivados de una **herencia**, que suelen conllevar un mayor número de **copropietarios**, con presencia de parentescos diversos entre ellos (hermanos, sobrinos, tíos, etc.). Y es que compartir un inmueble con más gente en **régimen de indivisión**, hace incómodo el disfrutarlo, dificulta su gobierno y hace imposible, en muchas ocasiones, venderlo con el acuerdo de todos.

En este sentido, es importante saber que la **ley** dispone que una situación de **copropiedad** no se puede mantener en contra de los deseos de alguno de sus cotitulares. Es decir, que si un copropietario o comunero quiere desprenderse de su parte, está en su derecho.

La forma de actuar más correcta y apropiada, tanto desde el punto de vista económico como desde el de las relaciones familiares, es comunicar al resto de propietarios la intención de vender la parte de propiedad, bueno y pidiendo si alguien está interesado o dispuesto a comprarla.

Si esto no llega a buen término, porque nadie está interesado o porque las cantidades ofrecidas no se ajustan a lo esperado, es interesante conocer que hay **empresas que compran partes de finca**, habiendo que tener en cuenta que en estos casos el precio será siempre inferior al de mercado.

En caso de que tampoco encontramos un tercero interesado en la compra de nuestra parte de la propiedad, debemos tener presente que para **proceder a la venta de toda la propiedad** no es suficiente la mayoría, ni siquiera una mayoría muy amplia, sino que **es necesaria la unanimidad**. Sin embargo, la ley dispone una **excepción** en el hecho de que un copropietario sea titular de las cuatro quintas partes o más de la finca; en este único supuesto éste puede exigir la **adjudicación** de todo el bien pagando el **valor pericial** de la participación de los restantes cotitulares.

Así las cosas, como última solución, si todo lo dicho hasta ahora falla, dado que, como hemos dicho, la ley ampara el derecho del cotitular a desvincularse de la copropiedad, de manera que ningún copropietario está obligado a seguir en comunidad, se puede iniciar un **procedimiento judicial** que acabará con la **subasta del bien** y el **reparto del dinero** obtenido según la proporción de inmueble que posea cada propietario, si es que ningún copropietario no se lo ha querido adjudicar, o con el sorteo del bien entre todos los comuneros en el caso de que todos ellos se quieran quedar. Esta vía judicial es posiblemente la que menos conviene económicamente a los propietarios y la que dejará más dañadas sus relaciones, pero es importante saber que si no hay más remedio siempre se puede recurrir.

Pero mientras la situación de copropiedad se mantenga, debemos tener presente que en el caso de que la finca en cuestión genere unos **ingresos** y unos **gastos**, provenientes generalmente del **alquiler**, es recomendable constituir formalmente, con NIF propio, una **comunidad de bienes**. Para la constitución de la comunidad de bienes no es necesario hacer ninguna aportación dineraria y se puede hacer mediante un contrato privado entre los comuneros.



La comunidad de bienes así constituida deberá liquidar el **impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados** y deberá darse de **alta en la Agencia Tributaria**, ante la cual deberá presentar durante el mes de febrero una **declaración informativa anual** (modelo 184) del ejercicio anterior, informando de las rentas que se han obtenido y del reparto de ingresos y gastos entre los comuneros, que irá en función del porcentaje de propiedad

de cada uno de ellos en la comunidad. Las rentas de cada comunero se incluirán en su **declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas** y si la comunidad de bienes es **sujeto pasivo de IVA**, es decir, tiene la obligación de emitir sus **facturas con IVA**, estará obligada a hacer las liquidaciones trimestrales pertinentes, así como el resumen anual de este impuesto y también la declaración informativa anual. Si la comunidad de bienes no es sujeto pasivo de IVA, tan sólo estará obligada a presentar la declaración informativa anual.

El Estado pagará hasta el 100% de las rehabilitaciones de vivienda

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía española, será el que se encargará de canalizar la llegada de 72.000 millones de fondos europeos, contemplará ayudas para rehabilitar viviendas por las que los propietarios obtendrán entre el 35% y el 100% del coste de las obras de mejora de los edificios. Con unos 5.800 millones destinados en distintos programas de rehabilitación y el foco puesto en la eficiencia energética, es una de las líneas maestras del plan que supervisará la comisión interministerial de seguimiento y que se presentará en el Congreso.



El grueso del dinero para **rehabilitación**, un 70% de la partida prevista, se destinará a **viviendas**. El resto irá a la **mejora de edificios públicos** y se repartirá a partes iguales entre, por un lado, la Administración General del Estado y, por otro, ayuntamientos y comunidades autónomas.

Estas últimas tienen las competencias en vivienda y serán las responsables de poner en marcha los programas concretos para que las ayudas de rehabilitación lleguen a los propietarios a partir de las directrices que establezca el Ejecutivo.

El Gobierno contempla tres grandes ramas. Una es el ya existente **Plan de Rehabilitación Energética de Edificios** (PREE), que Transición Ecológica puso en marcha el año pasado con una dotación de 300 millones. Como las ayudas europeas permitían incluir actuaciones en marcha, dicho programa se recogerá en el plan de recuperación. No obstante, es un proyecto que caduca este año y en adelante la rehabilitación energética se insertará en los otros dos programas que ha diseñado el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Uno se enfoca en el reto demográfico y se dedicará a poblaciones de menos de 5.000 habitantes. El otro será de carácter general para municipios más grandes.

Este último es el que acapara más fondos y contempla a su vez diversas actuaciones en función de la escala: **permitirá acometer obras en edificios o en barrios enteros**. En edificios, normalmente comunidades de propietarios, las subvenciones irán del 35% al 70% en función del coste de la obra y el ahorro energético que suponga, según fuentes de Transportes. Para animar a los propietarios a hacer la obra, recibirán más financiación los proyectos en que el gasto de la reforma tarde más en amortizarse con lo que se va a ahorrar luego en las facturas de luz o gas.

El **ahorro energético** exigido para liberar **subvenciones** será de al menos un 30%. Este es el mínimo que establece Europa para dar las ayudas y, según una fuente del sector, se trata de un listón “poco exigente”. La propia Comisión solo habla de rehabilitación profunda cuando el ahorro energético supera el 60%. Pero la rehabilitación no incluirá solo instalaciones, paneles solares, ventanas o fachadas: también se podrán hacer mejoras de la accesibilidad, por ejemplo poniendo ascensores.

En los proyectos de **regeneración de barrios enteros**, que no solo contemplan mejoras de edificios sino del entorno urbano, las ayudas podrán ir del 70% al 100%. La subvención máxima, explican las fuentes de Transportes, está pensada para determinadas zonas urbanas, con perfiles de exclusión social entre sus vecinos, que difícilmente podrían costear este tipo de proyectos. Y siempre que además no haya posibilidad de financiar una parte a través de las compañías energéticas. Estas podrán ofrecer que se financie la parte no subvencionada de la obra con cargo al ahorro que luego se conseguirá. Es decir, se pagaría poco a poco en la factura.

El Ejecutivo prevé que empresas constructoras, energéticas o incluso bancos se asocien y tramiten los proyectos en bloque, incluyendo la planificación, la obra y la gestión de las ayudas. Así los vecinos solo pagarían la parte que les corresponde y no se encargarían de nada más. Esto agilizaría los planes y permitiría que se hiciesen a mayor escala.

Además de las ayudas directas, también se estudia **recuperar las deducciones fiscales por rehabilitación**. Estas serían de un 30% si la obra logra un determinado ahorro energético y alcanzarían el 60% si con los trabajos se logra mejorar la calificación energética de la vivienda (según el baremo actual de siete letras).

Oficinas municipales para agilizar los proyectos

Con anterioridad a la pandemia, las pobres cifras de rehabilitación en España (se mejoran unas 30.000 viviendas al año, muy por debajo de otros países vecinos) hacían que el Gobierno buscase fórmulas para impulsar estas políticas. Uno de los motivos, además de cumplir el objetivo europeo de descarbonización para 2050, es que estas inversiones dinamizan la economía por el empleo que generan (en mano de obra directa y en proveedores, casi siempre locales). Paradójicamente, fue la crisis del coronavirus (y la ayuda aprobada por Europa) la que dio el espaldarazo a una hoja de ruta más ambiciosa y que servirá de estímulo para el empleo y la economía: España quiere rehabilitar 500.000 viviendas en tres años. Para ello es necesario rodar rápido los programas. Por eso, además de permitir a empresas que gestionen integralmente los proyectos, el plan contempla abrir oficinas municipales de información y tramitación de las ayudas.

Otra punto importante para movilizar rápido la rehabilitación es la de edificios públicos. El Ejecutivo publicará una manifestación de interés para que las comunidades digan qué inmuebles quieren mejorar. Colegios y hospitales serán prioritarios, aunque fuentes del sector señalan que en ambos casos se trata de intervenciones complejas.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL ~ INTERFICO ~

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Impugnación de acuerdos en la comunidad de vecinos



Aunque ya se contemplaba en años anteriores, con el periodo de pandemia viviendo en el último año, muchos propietarios que conforman las Comunidades de Vecinos no han podido acudir y han adoptado por la opción de salvar el voto y así, impugnar algunos acuerdos.

La **Ley de Propiedad Horizontal**, en su **artículo 18.20**, exige como uno de los requisitos de procedibilidad para impugnar los acuerdos de la Comunidad, que el impugnante esté al corriente en el pago de las deudas con la comunidad.

“Estarán **legitimados** para impugnar, los propietarios que hubiesen salvado su voto en Juntas anteriores, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto”. “De esta forma, para tener la opción de **impugnar judicialmente** un acuerdo comunitario, el propietario disidente debe haber votado expresamente en contra del mismo y su voto debe verse reflejado en el Acta”.

Según el texto de la ley, serán **impugnables** aquellos **acuerdos** que sean **contrarios a la ley o a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios**; aquellos que **lesionen gravemente los intereses de la propia Comunidad**, en beneficio de uno o varios propietarios; aquellos que **lesionen o perjudiquen gravemente los intereses de algún propietario** que no tenga obligación de soportar las consecuencias del acuerdo; y aquellos **acuerdos adoptados con abuso de derecho**.

“A la hora de impugnar, solo pueden hacerlo los propietarios que hayan votado en contra a la adopción del acuerdo, los ausentes a la Junta de Propietarios, por cualquier motivo, y los que hayan sido indebidamente privados de su derecho al voto”.

Excepto que el acuerdo sea sobre una reclamación monetaria específica, la impugnación de acuerdos de la Comunidad de Propietarios debe darse en vía judicial a través de un juicio ordinario.

¿Qué significa salvar el voto en la Junta de Propietarios?.

En las votaciones sobre acuerdos de la comunidad se contempla la postura de salvar el voto en la Junta de propietarios.

Cuando la comunidad celebra una Junta de propietarios puede ocurrir que los vecinos **ASISTAN** a la reunión o que se **AUSENTEN** a la misma.

Por lo tanto tendremos **PROPIETARIOS ASISTENTES**, bien personalmente o representados por otros vecinos y **PROPIETARIOS AUSENTES**.

Los propietarios **ASISTENTES** cuando llega la hora de la votar un acuerdo comunitario, pueden adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) VOTAR A FAVOR DEL ACUERDO
- b) VOTAR EN CONTRA DEL ACUERDO.
- c) ABSTENERSE de la votación.
- d) SALVAR EL VOTO.

Las dos primeras decisiones, «votar a favor» o «votar en contra» del acuerdo son fáciles de entender, el problema está en qué se entiende por las dos últimas.



ABSTENERSE EN LA VOTACIÓN

El asistente a la Junta **no se manifiesta ni a favor ni en contra del acuerdo**, por lo que su voto es el de **abstención**.



Cuando se trate de acuerdos que requieren para ser aprobados una **MAYORÍA CUALIFICADA**, el voto del propietario que se abstiene **se sumará a favor de la mayoría** de la decisión adoptada sobre dicho acuerdo.

Cuando se trate de acuerdos que solo requieran para ser aprobados la **MAYORÍA SIMPLE**, la abstención no se tendrá en cuenta ya que el acuerdo se habrá adoptado o rechazado por los presentes que votaron en un sentido u otro.

Otra característica de la **ABSTENCIÓN** es que quien haya expresado esta postura **NO PODRÁ IMPUGNAR EL ACUERDO**.

SALVAR EL VOTO EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Esta figura de «**salvar el voto**» es novedosa en nuestro derecho y solo ha venido a crear confusión en una cuestión que estaba meridianamente clara.

La opinión generalizada de la doctrina entiende que la postura del propietario cuando se está votando un acuerdo de «**SALVAR EL VOTO**» solo tiene sentido en aquellos casos en los que los propietarios **asisten a la Junta sin una información o conocimiento suficiente** sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar, **y deciden no comprometer su voto**, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación a la espera de obtenerla y decidir en su vista.

El propietario que haya **SALVADO SU VOTO** tiene la **posibilidad de impugnar el acuerdo** dentro de los plazos fijados en el **artículo 18.1 de la Ley de Propiedad Horizontal**.

El **artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que: «estarán legitimados para la impugnación** de estos acuerdos los propietarios que hubiesen **SALVADO EL VOTO EN LA JUNTA**, los **ausentes** por cualquier causa y los que **indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto**.

Para impugnar los acuerdos de la Junta el **propietario deberá estar al corriente en el pago** de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios».

Salvar el voto en la junta de propietarios. SENTENCIAS:

Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5ª), sentencia 9.12.2019:

«TERCERO.- En relación con el significado de la expresión «salvar el voto», el Pleno del TRIBUNAL SUPREMO, Sala Primera, en su sentencia de 10 de mayo de 2013 declara:

....No es posible obviar que el legislador modificó la Ley para introducir, entre otras cosas, una expresión tan controvertida como la de «salvar el voto», que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal, y que mediante esta reforma que ha de operar en una realidad social determinada por una reunión de vecinos no debidamente ilustrada en estas cosas, puede entenderse suficiente el hecho de votar en contra para impugnar un acuerdo comunitario con el que no se está conforme, significado que, por cierto, nada tiene que ver con el que tendría en una sociedad capitalista, ni por las expresiones que en ella se utilizan («asistentes a la junta que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo»), ni por la mayor exigencia de formalidades para éstas.

La necesidad de salvar el voto únicamente tiene sentido en aquellos casos en los que los propietarios asisten a la Junta sin una información o conocimiento suficiente sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar, y deciden no comprometer su voto, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación a la espera de obtenerla y decidir en su vista. A ellos únicamente habrá de exigírseles dicho requisito de salvar el voto, pues en otro caso sí que se desconocería su postura ante dicho acuerdo. Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno o en otro sentido.»



Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª), sentencia de 12.09.2018:

«No coincide esta Sala con la doctrina de las Audiencias que consideran que el propietario presente en la junta que vota en contra del acuerdo comunitario no está legitimado para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos si no ha salvado previamente su voto.

El artículo 18.2 de la LPH no habla de emisión del voto contrario a la adopción del acuerdo. Se limita a conceder legitimación para impugnarlo a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. La sentencia de 16 de diciembre de 2008, declara, entre otras cosas, que «no se modifica el artículo 18 LPH , en el cual se mantiene como requisito para poder impugnar el acuerdo, únicamente respecto de los copropietarios presentes en la junta, que hayan salvado su voto o votado en contra del acuerdo». Salvar el voto y votar en contra no suponen por tanto lo mismo. El hecho de votar en contra significa que, sin más expresión de voluntad que la del propio voto disidente, el propietario tiene legitimación para impugnar los acuerdos en la forma que previene la LPH.»

CONCLUSION:

Para no crear dudas, cuando acudamos a una reunión de la Comunidad y tengamos decidida nuestra oposición al acuerdo que se esté proponiendo a votación, debemos dejar muy claro nuestro «VOTO EN CONTRA», debiendo aparecer en el acta nuestro nombre.

También podemos, «salvar el voto en la Junta de propietarios», si no tenemos la información o conocimiento suficiente para poder pronunciarnos en ese momento, lo que nos permitiría en un futuro impugnar el acuerdo.

Cláusula berlinesa de los contratos de alquiler

¿Qué es la cláusula berlinesa?

Esta cláusula consiste en la fijación en el contrato de alquiler de dos rentas de alquiler diferentes, ambas pactadas por las partes otorgantes: una principal que es la que se aplicaría en cumplimiento de la legislación catalana de contención de rentas, y una segunda de subsidiaria que se aplicaría en el caso de que esta normativa catalana de contención de rentas fuera declarada inconstitucional.

Esta es una medida de previsión dado que tenemos un marco normativo donde conviven dos legislaciones: por un lado tenemos la ley estatal de arrendamientos urbanos que es la que siempre se ha aplicado, en la que se regulan las relaciones del propietario y el inquilino derivadas de un contrato de alquiler y donde se establece claramente que la renta del alquiler será la que entrega acuerden las partes; en Cataluña, a partir del 22 de septiembre de 2020, se dicta una Ley que impide pactar entrega una renta de mercado, no pudiendo sobrepasar los índices de precios fijados por la Generalitat, ni superar los precios de alquiler pactados en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la mencionada ley. Esto hace que los propietarios, en muchos casos, estén alquilando los pisos muy por debajo de los precios de mercado.



¿ Se puede considerar legal la cláusula berlinesa?

Las Cámaras de la Propiedad consideran que esta cláusula es legal porque no impide la aplicación de la norma actualmente vigente en Cataluña y por tanto lo que entra en juego es esta primera renta que se fija conforme estos criterios imperativos de la normativa de contención de rentas, y lo que se hace es una previsión que en un escenario posible de inconstitucionalidad de la legislación catalana, las partes pactan entrega una segunda renta. Esta negociación se hace respetando el principio de autonomía de la voluntad y de la libertad de contratación. Es por otra parte una cláusula sencilla, transparente, se entiende perfectamente en qué casos concretos se aplicará esta segunda renta o renta subsidiaria y cuál es la carga económica que supondrá para el inquilino.

Las Cámaras recomiendan que se incluya esta cláusula en los contratos, que se conozca y también es conveniente hacer un estudio caso por caso, ya que pueden influir muchas circunstancias en cada caso porque se aplique esta cláusula.

La Ley catalana está recurrida al Tribunal Constitucional y aunque no se prevé que a corto plazo se resuelva la cuestión de inconstitucionalidad, teniendo en cuenta que los contratos tienen una duración mínima de cinco años, la previsión de la cláusula berlinesa protege la posibilidad de que la propiedad pueda acogerse a una renta que no esté limitada por una ley que finalmente deje de tener aplicación.

Declaración de Hacienda en 2021 para Comunidades de Propietarios

A pesar de que la Ley General Tributaria las concibe como entes sin personalidad jurídica, las comunidades de propietarios son obligados tributarios que han de hacer frente al pago de determinados impuestos y a la presentación de las oportunas declaraciones tributarias.



"las comunidades de propietarios también pueden percibir beneficios en cuanto al alquiler o venta de las zonas comunes; o pagar por rendimientos profesionales y de trabajo, en el caso de tener portero, conserje o administrador de fincas."

Según el calendario para la declaración de la renta 2021, correspondiente al 2020 y publicado por la Agencia Tributaria, el **inicio** de las presentaciones ante Hacienda serán entre **7 de abril y el 30 de junio**. Independientemente de la vía que se elija para realizar la declaración, es fundamental presentarla dentro del plazo, es decir, antes de que acabe el mes de junio de 2021.

En relación a la situación de las **comunidades de propietarios**, y teniendo en cuenta el **artículo 35.4 de la Ley General Tributaria**, *"tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades, carentes de personalidad jurídica, que constituyan una unidad económica o patrimonio separado susceptible de imposición"*. Y añade: *"las comunidades propietarios, aún carentes de personalidad jurídica, sí tienen la condición de obligados tributarios"*.

En este contexto, las comunidades de propietarios también deberán percibir los beneficios en cuanto al alquiler o venta de las zonas comunes; o pagar por rendimientos profesionales y de trabajo, en el caso de tener porteros, conserjes o administradores de fincas.

"En muchos casos, las comunidades de vecinos llevan a cabo actividades económicas que generan ingresos, como la colocación de anuncios en las fachadas y el alquiler de espacios comunes", afirma Mercedes Blanco. "Pero ello dependerá de la actividad comercial que se realice porque, por ejemplo, los alquileres de espacios comunes destinados a vivienda no están sujetos al IVA, aunque si lo están al IRPF", agrega.

La obligación básica y mayormente recurrida, es la de contar con un **código de identificación fiscal (CIF)**, imprescindible para realizar las operaciones en Hacienda. Además, gracias al avance de la digitalización, también es importante contar con un **certificado electrónico** que permita realizar la presentación de **autoliquidaciones de impuestos, declaraciones o comunicaciones de Hacienda**.

"El **modelo 347** que se presenta en febrero, es el más utilizado, e implica la **declaración anual de las operaciones con terceras personas**, en el que se declaran los pagos a terceros o las adquisiciones de bienes o servicios que se efectúen al margen de las actividades profesionales o empresariales", "los suministros comunitarios de electricidad combustible con destino a su uso y el consumo comunitario de agua, junto con los seguros de las zonas comunes, quedan exentos de ser incluidos".

Junto con este modelo, también se deberá incurrir en el **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)** antes mencionado, siempre que la comunidad lleve a cabo actividades económicas, como el arrendamiento de espacios comunes; y en el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**, que será excepcional al uso de garajes o trasteros y será un pago que repercutirá directamente en los comuneros.

¿Cómo se controla y cuáles son las posibles infracciones?

Según la Agencia Tributaria, las **comunidades de propietarios** pueden incurrir en **infracciones**, ya sea porque se encuentran bajo una mala administración o porque no cumplen con los plazos de presentación en Hacienda. La Ley General Tributaria, que aplica a toda España, prevé **sanciones** ante estas faltas, que incluyen "los reclamos correspondientes, los impuestos no liquidados correspondientemente y otras medidas más graves".

"Durante los últimos años, la Agencia Tributaria se ha puesto más firme a la hora de perseguir posibles fraudes fiscales", "si bien las comunidades de vecinos no suelen ser un foco de evasión fiscal, es necesario cumplir con los plazos y fechas previstas para las presentaciones que correspondan en Hacienda".

En el caso de las comunidades, si bien ellas son las obligadas a presentar las declaraciones, la **responsabilidad** recae sobre el administrador, que debe ocuparse de estar en contacto con la totalidad de los vecinos, que pueden ser 10 como 180. En este caso, también es importante contar con un certificado digital para recibir notificaciones al instante.

Los profesionales recomiendan la confección de un calendario de obligaciones fiscales para la comunidad de propietarios, con la finalidad de evitar que se olvide la presentación de alguna declaración. De esta forma, lograremos evitar sanciones por incumplimientos fiscales".

Pese a ello, y como consecuencia de la pandemia, el comité de expertos de la Agencia Tributaria analizará una **reforma fiscal integral** que contará con el plazo de un año para aprobar sus conclusiones, por lo que la normativa puede llegar a cambiar si las comunidades de vecinos se encuentran perjudicadas por los gastos extra que impuso la propagación de la COVID-19.

Questionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.



1.- La figura de "salvar el voto" en la Comunidad de Propietarios, significa:

- a) el propietario que asiste a una Junta y decide abstenerse de la votación por falta de información sobre el contenido y alcance de los acuerdos.
- b) el propietario ausente de la Junta es privado de su derecho a voto.
- c) el propietario que esté al corriente del pago de cuotas en la Comunidad puede salvar el voto e impugnar el acuerdo.

2.- ¿ En que consite la cláusula berlinesa aplicable a los contratos de alquiler?.

- a) consiste en la fijación del precio de alquiler pactado durante cinco años.
- b) consiste en la fijación de dos rentas diferentes en el contrato de alquiler, ambas pactadas por las partes, una renta principal y una subsidiaria.
- c) consiste en la libertad de contratación por las partes respetando el principio de autonomía.

3.- Según establece la Ley General Tributaria en su artículo 35.4, las Comunidades de Propietarios:

- a) tienen la consideración de obligados tributarios aunque sean carentes de personalidad jurídica.
- b) no pueden percibir beneficios por el alquiler o venta de las zonas comunes.
- c) tienen personalidad jurídica propia y se contituyen como una undiad económica susceptible de imposición.

4.- El Modelo 347 es el más utilizado por la Comunidades de Propietarios e implica:

- a) la declaración mensual de las actividades económicas derivadas del arrendamiento de los espacios comunes.
- b) la responsabilidad de la comunidad frente a los pagos y adquisiciones de bienes o servicios.
- c) la declaración anual de las operaciones con terceras personas.

CONSULTORIO FORMATIVO

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



Pregunta

¿Qué está permitido y prohibido sin necesidad de Junta de Propietarios en tiempos de COVID?

Respuesta

Uno de los problemas que se han originado en las Comunidades de Propietarios a raíz de la pandemia del coronavirus ha sido el relativo a los inconvenientes para celebrar la junta de propietarios por el clarísimo riesgo del contagio, y la posibilidad de contraer responsabilidades objetivas por posibles daños y perjuicios ocasionados en comuneros que pudieran contagiarse en la celebración de juntas.

Con ello, esta ausencia de juntas lo que ha provocado es la imposibilidad consiguiente de adoptar acuerdos en las juntas de propietarios, bajo la regla de que "No juntas, no acuerdos". ¿Qué podríamos hacer ante ello?

La tónica habitual ha sido, pues, la no celebración de junta de propietarios y las prórrogas de los presupuestos anuales del año anterior, así como de los cargos de los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios ante la imposibilidad de la celebración de juntas.

Desde algunos sectores profesionales se demandaba y reclamaban las actas de las juntas. Por ejemplo, desde las entidades bancarias se reclamaban los certificados de las actas de las juntas respecto de las renovaciones del cargo de presidente y administrador de fincas de la comunidad de propietarios a los efectos del reconocimiento de firmas, cuando era imposible celebrarlas, salvo telemáticamente, por el impacto del COVID.

¿Qué soluciones se pusieron sobre la mesa para poder seguir gestionando la vida de las comunidades de propietarios?

Fueron muchas las opciones que se han venido manejando a la hora de poder gestionar el "día a día" de las comunidades de propietarios.

a.- La "junta sin junta"

Se refiere esta opción a la posibilidad de enviar a los comuneros la convocatoria del orden del día por escrito y que los comuneros lo respondan en un plazo determinado. De esta manera se podría saber si se había alcanzado el quórum necesario, o no, y después del cómputo y cálculo de los votos emitidos se podría saber si se alcanzó el acuerdo, o no.

Este sistema de la adopción de acuerdos por el mecanismo de la comunicación del sentido del voto por cualquier mecanismo de comunicación (correo electrónico, WhatsApp, etc.) es válido solo en Cataluña, pero se nos presenta como una fórmula muy válida que se podría haber introducido por reforma en la LPH por una reforma legal de entre las que se han venido aprobando, lo que hubiera resuelto muchos de los problemas que ahora se presentan en las comunidades hasta que no se asegure que la vacuna que se está ya poniendo permita de una vez por todas regresar a la situación anterior al 15 de Marzo de 2020.

b.- La junta por videoconferencia

La solución de la videoconferencia es válida y permite evitar los problemas que existen en muchas comunidades de propietarios de total paralización en la adopción de acuerdos que, en muchos casos, son absolutamente necesarios. Además, el uso de esta fórmula permite distinguir a aquellos profesionales de la administración de fincas que ofrezcan este servicio moderno a sus clientes, y que les permitirá a todos dar ese salto de calidad en la forma de llevar a cabo la gestión del trabajo y actividad de sus clientes comunidades de propietarios.

c.- Las juntas directivas no pueden resolver el problema de la imposibilidad de hacer juntas en tiempos de COVID

No está previsto en la norma de la LPH que las juntas directivas tengan atribuidas competencias para sustituir a las juntas de propietarios, ya que supone solamente una mera actuación de apoyo y auxilio al presidente de la comunidad, pero sin facultades para sustituir a la junta de propietarios que tiene competencias exclusivas y excluyentes vía artículo 14 de la Ley.

Ni tan siquiera por delegación es posible que la junta directiva conformada por el presidente y un número limitado de comuneros puedan adoptar acuerdos en sustitución de la junta de propietarios, ya que los mismos serían absolutamente anulables, por no tener capacidad alguna para llevar a efecto los mismos, por cuanto solo son los comuneros los que pueden decidir sobre la vida y gestión de la comunidad de propietarios, y no un número limitado de comuneros que, aunque ejerzan facultades dentro de un órgano de gobierno, tiene sus limitaciones evidentes al circunscribir su funcionamiento a meros actos de administración, pero sin poder vincular a la comunidad de propietarios con acuerdos que pueden conllevar, también en algunos casos, un componente económico de sujeción contractual a la comunidad y sus comuneros en sus relaciones con terceros, lo cual es absolutamente imposible sin un marco legal que así lo permita.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- b

3.- a

4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-interfico.com

