

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":**

El Gobierno cambiará la ley para facilitar el acceso al crédito a las Comunidades de Propietarios págs.3-4

Sentencia Civil nº 276/2021, Tribunal Supremo.- Baja a "cota cero" de un ascensor es una obra de instalación y no de conservación o mantenimiento pág.5

Infografía INTERFICO del Reglamento de Uso Interno de las Piscinas en las Comunidades de Propietarios pág.6

Información de Actualidad págs. 7-12

El Gobierno aprueba ampliar hasta agosto la moratoria del alquiler y la prohibición de desahucios págs.7-8

«Medidas extraordinarias aplicables a la celebración de las Juntas de Propietarios» págs.9-10

¿Qué es el mercado 'coliving' y cuáles son las claves de este sector en auge? págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios págs.13-16

¿Hay obligación de soportar los apartamentos turísticos? págs.17-18

¿Es legal hacer obras comunitarias sin el consentimiento de los propietarios? págs.19-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pág.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. pág.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

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com





ACTUALIDAD

Corporativa



ATP

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL GOBIERNO CAMBIARÁ LA LEY PARA FACILITAR EL ACCESO AL CRÉDITO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Actualmente, las entidades pueden conceder crédito a las Comunidades, pero los bancos tienen que ir contra cada propietario que incurra en mora



El Gobierno planea cambios normativos para fortalecer la seguridad jurídica de las Comunidades de Propietarios y Vecinos que quieran pedir financiación con la que acometer obras de rehabilitación, principalmente las destinadas a acelerar la eficiencia energética de los inmuebles. La mejora del conjunto de los edificios desde el punto de vista sostenible es el pilar del Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales,

financiado con 3.420 millones de euros de los 6.820 millones en ayudas europeas de los que consta el Plan de rehabilitación y regeneración urbana general. Casi el 60% de estas ayudas están comprometidas para las intervenciones en edificios –siempre en su totalidad– a través de mejoras en fachadas y cubiertas o de la instalación de calderas o paneles fotovoltaicos.

Uno de los problemas que ha identificado el Ejecutivo para el correcto desarrollo del plan es **la dificultad de financiación que actualmente tienen las comunidades de vecinos «por carecer de personalidad jurídica propia»**, explican fuentes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En esta línea, tal y como recoge el componente dos del Plan de Recuperación remitido la semana pasada a la Comisión Europea, **el Gobierno prevé «impulsar la aprobación de medidas normativas específicas, entre las que se puede citar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, para mejorar las posibilidades de acceso a la financiación»** por parte de las Comunidades.

Actualmente, sostienen desde el Ministerio, que las entidades pueden conceder crédito a las Comunidades, pero los bancos tienen que ir contra cada propietario que incurra en mora. **«Es un procedimiento engorroso y muchas veces termina haciendo que el préstamo no se conceda»**. Por eso, **«vamos a promover que puedan hacerse responsables a las Comunidades, para que sean ellas las que tengan que exigir el pago a los propietarios»**, recalcan estas fuentes.

El objetivo de este cambio es, por tanto, **«reforzar la seguridad jurídica»** de las Comunidades de Propietarios y Vecinos para que puedan acceder sin problema a la línea de avales ICO que garantice los créditos destinados a la rehabilitación energética de edificios. Según detalla el componente dos, la publicación de las modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal tendrá lugar en el tercer trimestre de 2022.

Otro de los inconvenientes en los que se ha fijado el Ejecutivo **es el predominio que tienen en España los apartamentos frente a la vivienda unifamiliar**, una realidad que dificulta la toma de decisiones a la hora de encarar una rehabilitación integral debido al proceso colectivo al que hay que hacer frente.

Para que las Comunidades de Propietarios se animen a acometer este tipo de intervenciones, **el Gobierno está diseñando un modelo de colaboración público-privada por el que o bien las Comunidades o bien las empresas y profesionales del sector de la rehabilitación puedan presentar un proyecto que incluya las cuestiones técnicas, los potenciales ahorros energéticos, el presupuesto y la gestión administrativa, económica y técnica.**

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

**SENTENCIA CIVIL Nº 276/2021, TRIBUNAL SUPREMO
SALA DE LO CIVIL, SECCIÓN 1, REC 4128/2018 DE 10 DE MAYO DE 2021**

El Tribunal Supremo mediante esta Sentencia establece que la bajada a "cota cero" de un ascensor es una obra de instalación y no de conservación o mantenimiento, por lo que el abono de los gastos de esta actuación también incluye a los propietarios de los bajos.

Régimen de Propiedad Horizontal Impugnación de Acuerdo.- Bajada a "cota cero" del Ascensor

La cuestión jurídica controvertida es si los bajos/locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, han de abonar los gastos derivados de la bajada a "cota cero" del ascensor. En definitiva, si esa bajada, como acción dirigida a procurar la accesibilidad, se equipara a la instalación del ascensor a los efectos de la obligación del abono de su coste por los locales o bajos.

Debe entenderse que la bajada a "cota cero", se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento.

Por tanto, la bajada del ascensor a "cota cero" no es una mera obra de conservación sino de ubicación ex novo del ascensor en una planta.

La interpretación que se hace en la Sentencia recurrida de la regla de los estatutos:

("...los locales en planta baja no participarán en los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del patio-zaguán y escalera, ni de su alumbrado, ascensor y equipos de presión hidráulica").

se infringen los arts. 9, 10 y 5 de la LPH, pues la regla solo exonera a los locales (bajos) de los gastos de conservación o mantenimiento y no de los correspondientes a la instalación ni de los gastos extraordinarios.

ENLACE DIRECTO A LA «SENTENCIA 276/2021, DE 10 DE MAYO DE 2021»:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/91ba2a4ace9f65ec/20210521>

Desde la **Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades-INTERFICO** se ha confeccionado, dadas las fechas en las que nos encontramos, una **INFOGRAFÍA** relacionada con el **REGLAMENTO DEL USO INTERNO DE LAS PISCINAS** en las Comunidades de Propietarios:

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

INTERFICO

REGLAMENTO USO INTERNO DE LA PISCINA

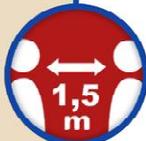
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



USO OBLIGATORIO DE MASCARILLAS: para personas mayores de 6 años, a excepción del baño en la piscina y de los instantes anteriores y posteriores al mismo, respetando siempre la distancia de seguridad.



HIDROGELES: proveer de hidrogeles en las entradas y salidas del recinto de la piscina.



AFORO DE PISCINAS: 75% aforo, siempre que se pueda respetar la distancia de seguridad entre usuarios de 1,5 metros, en caso contrario deberá reducirse dicho aforo o instaurar el sistema de cita previa de acceso o turnos.



VESTUARIOS Y DUCHAS: hacer uso de los vestuarios y duchas al 50% de su capacidad, siempre que pueda mantenerse la distancia de seguridad.



LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN: con especial atención a los espacios cerrados como vestuarios o baños, previamente a la apertura del recinto. Limpiar y desinfectar los diferentes equipos y materiales, así como cualquier otro elemento o superficie en contacto directo con los usuarios de la instalación. Así como papeleras, al menos 1 vez al día.



RESPETAR LA SEÑALIZACIÓN: respetar los iconos y señalizaciones ubicados dentro de la instalación en cuanto a normas de movilidad, higiene y prevención (siempre deben estar situados en un lugar visible).



ESTE REGLAMENTO INTERNO IRÁ EN FUNCIÓN DE LA NORMATIVA ADOPTADA POR CADA COMUNIDAD AUTÓNOMA, PROVINCIA O LOCALIDAD.



INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

EL GOBIERNO APRUEBA AMPLIAR HASTA AGOSTO LA MORATORIA DEL ALQUILER Y LA PROHIBICIÓN DE DESAHUCIOS

Se extiende la solicitud de la moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de vivienda, cuando el alquiler sea un gran tenedor o entidad pública

Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo



NÚM. 107 - Miércoles 05-05-2021



El Consejo de Ministros celebrado el pasado día 04-05-2021, ha aprobado la ampliación por tres meses más de las medidas para paliar los efectos de la pandemia sobre contratos de alquiler de vivienda y desahucios. En concreto, el **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma, supone la extensión hasta**

el 9 de agosto de la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de vivienda, cuando el alquiler sea un gran tenedor o entidad pública.

«Es importante señalar que esta medida solo puede ser solicitada una vez durante todo el periodo en el que ha estado vigente esta medida», ha explicado en un comunicado el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otra parte, **se ha prorrogado hasta la misma fecha los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.**

Asimismo, **se ha extendido la suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables económica y socialmente de su vivienda habitual, en los casos ya previstos por la actual normativa.**

En este sentido, el Ministerio ha recordado que las medidas de protección se aprobaron para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, con la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes.

Para aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo, se establece la posibilidad de que el Juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación.

La suspensión nunca podrá dictarse cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario o cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

Además, tampoco podrá dictarse cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediante intimidación o violencia, cuando la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas o cuando la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

Igualmente, se extiende por tres meses el plazo para que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria, presenten la solicitud de compensación, quedando fijado hasta el 9 de septiembre.

Cortes de Suministros y Juntas de Propietarios y Vecinos

Además, el Decreto-ley también **extenderá hasta agosto la prohibición de cortar suministros básicos (luz, gas y agua) a los hogares vulnerables**. Esta medida, que ya se incluyó en el decreto antidesahucios del pasado diciembre, impide dejar sin suministro a consumidores vulnerables, vulnerables severos y en riesgo de exclusión social. Estos son los que están reconocidos en la percepción del bono social eléctrico o que acrediten estar en una situación análoga, aunque no perciban esa ayuda porque no tienen un contrato de suministro.

Por último, el Gobierno ha aprobado también que **hasta el 31 de diciembre de 2021 las Comunidades de Propietarios y Vecinos no tendrán la obligación de celebrar reuniones**. La ley obliga a celebrar una Junta de vecinos al año para aprobar los presupuestos de la comunidad y renovar los cargos. **El decreto establece que estos se entienden por prorrogados automáticamente hasta finales de 2021**. En cualquier caso, si hay una decisión que no puede esperar, el Gobierno autoriza las reuniones de vecinos a convocatoria del presidente o de 1/4 parte de los propietarios. Y dichas juntas se pueden celebrar telemáticamente (por videoconferencia, por ejemplo) siempre que todos los vecinos tengan acceso a dichos medios y que se cumplan otras condiciones.

El Ministerio ha aclarado que las medidas tienen «un carácter urgente y son necesarias para responder a la situación de los hogares vulnerables en el contexto de la evolución de la pandemia».

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 8/2021, de 4 de mayo

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7351.pdf>



«MEDIDAS EXTRAORDINARIAS APLICABLES A LA CELEBRACIÓN DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS»

Tras la reunión del Consejo de Ministros celebrada el día 04-05-2021, el BOE Núm. 107 de del 05-05-2021 publicó el **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de**



alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, a través del cual en su Capítulo II establece una serie de medidas extraordinarias aplicables a las Juntas de Propietarios de las Comunidades en régimen de propiedad horizontal.

El Gobierno ha aprobado que ***hasta el 31 de diciembre de 2021 las Comunidades de Propietarios no tendrán la obligación de celebrar las Juntas de Propietarios y Vecinos.*** La ley obliga a celebrar una Junta de Propietarios y Vecinos al año para aprobar los presupuestos de la Comunidad y renovar los Cargos, así como aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual, este Real Decreto-ley establece que durante el mismo período, o hasta la celebración de la Junta correspondiente, ***se entenderán por prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.***

En cualquier caso, si hubiera que tomar una decisión que no pudiera esperar, el Gobierno autoriza a la celebración de dichas reuniones de vecinos a convocatoria del Presidente o de una 1/4 de los Propietarios. Y dichas Juntas se pueden celebrar telemáticamente (por videoconferencia, por ejemplo) siempre que todos los vecinos tengan acceso a dichos medios y que se cumplan otras condiciones.

No obstante, también debemos reseñar que tras lo dispuesto en el **apartado 4 del artículo 3. Posibilidad de celebrar reuniones**, la Junta de Propietarios podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.

A continuación le facilitamos ***enlace directo al texto íntegro*** del citado Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo **BOE Núm. 107 de 05-05-2021**:

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7351.pdf>

En ***página siguiente***, puede consultar el mencionado **Capítulo II - Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal.**

CAPÍTULO II

Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal**Artículo 2. Suspensión de obligaciones y prórrogas.**

1. La obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal quedará suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021.

2. Durante el mismo período, queda igualmente suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

3. Durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque a la entrada en vigor del presente real decreto- ley hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

Artículo 3. Posibilidad de celebrar reuniones.

1. Excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. Entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.

2. En el supuesto previsto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que:

a) Todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y

b) El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.

El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador.

3. En el supuesto previsto en este artículo, será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que puedan cumplirse las debidas garantías de participación de todos los propietarios, identidad del remitente y de recepción de la comunicación.

En estos supuestos, el presidente de la comunidad solicitará el voto a todos los propietarios mediante escrito en el que se hará constar la fecha, el objeto de la votación, que deberá expresarse de manera clara, la dirección o direcciones habilitadas para el envío del voto, y el plazo para emitirlo, que será de 10 días naturales.

El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador y el último día del plazo establecido para la emisión del voto.

A efectos del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.

5. A los efectos del artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, será causa de impugnación de los acuerdos adoptados conforme a lo dispuesto en este artículo, el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que en él se establecen.

¿Qué es el mercado 'coliving' y cuáles son las claves de este sector en auge?

"Como casi todos los negocios colaborativos, el coliving se originó en Silicon Valley al producirse una escasez de vivienda que chocaba con la multiplicación de jóvenes profesionales que llegaban a San Francisco con ganas de socializar. Y es cuando empezaron a aparecer edificios en los que los inquilinos no sólo compartían zonas comunes sino que, además, también sus aficiones".

Así, el coliving es una extensión o evolución del coworking en el mercado de la vivienda, que **dota de espacios a los residentes, generalmente profesionales afines, que además de compartir un lugar de trabajo, comparten una casa donde pueden seguir intercambiando**

experiencias, laborales y vitales. Este modelo proporciona una forma de vida completamente revolucionaria en términos de espacios compartidos, en línea con lo que busca en la actualidad las nuevas generaciones, quienes valoran las experiencias mucho más que las posesiones materiales. Para muchos de ellos, *"la propiedad ya no es el objetivo y prefieren aprovechar al máximo su vida y sus experiencias"*. Por ello, este modelo está diseñado para



que las personas interactúen con los demás, dotándolos de zonas comunes tales como sala de cine, sala de juegos -ping pong, billar, dardos, etc.-, biblioteca, comedores que se pueden reservar para hacer una cena privada con amigos, gimnasio, pequeño restaurante, etc... Podemos decir que, al final, **todo está pensado y construido para compartir experiencias dentro de una comunidad.**

Estos espacios funcionan como laboratorios de ideas de jóvenes emprendedores, que se unen para desarrollar proyectos en poco tiempo, conviviendo tanto en el trabajo -coworking- como en su vida privada (coliving), y generando de esta manera fuertes sinergias entre sus proyectos. De esta manera, se acelera el proceso de creación del concepto y el desarrollo y puesta en marcha del mismo", según opinan los expertos.



Lenta implantación

Aunque cada vez se puede encontrar más presencia de este tipo de cohabitación en países como EEUU, Alemania, Reino Unido, Indonesia y Tokio, en España su implantación está siendo un poco más lenta, pero que va asomando poco a poco la cabeza y acaparando la atención de los siempre alerta inversores inmobiliarios.

En España, en ciudades como Barcelona y Madrid se están desarrollando actualmente varios proyectos, algunos de ellos muy interesantes, ya que nuestro país ofrece condiciones perfectas para el desarrollo de este tipo de producto. Madrid, Barcelona, Valencia, Palma de Mallorca, Alicante o Málaga son probablemente las ciudades que experimentarán un mayor desarrollo de este modelo inmobiliario.

El interés por parte de los inversores en este modelo de propiedad va en aumento, ya que inmobiliariamente, como producto de inversión y promoción resulta y resultará interesante. Durante estos meses hemos visto operaciones de gran calado por parte de fondos de inversión en la compra de residencias de estudiantes y hemos visto también como se han creado un número significativo de socimis dedicadas a la compra de residencial en rentabilidad.

Aunque vivir en un coliving puede ser más caro que compartir un piso, **"muchas personas no buscan un sitio barato sino un lugar donde tener acceso a muchos servicios y a interrelacionarse con mucha gente con la que compartir experiencias"**, destacan los expertos. Así pues, la oferta diferenciadora que ofrecen estos espacios es clave, ya que "utilizan una tecnología vanguardista para mejorar la experiencia de las personas que viven en estos edificios, que se conectan y crean una comunidad.

Además, algunas empresas han diseñado sus propias *apps* donde la gente puede, por ejemplo, pedir comida a la recepción, reservar las estancias para eventos privados, reportar problemas de mantenimiento en sus apartamentos, ver quien está en el edificio y conectar con ellos para preparar cualquier plan conjunto.

El "co-living" aglutina principalmente cinco modalidades de vivienda, enfocadas en una mayor accesibilidad y asequibilidad:

- **Alojamiento de estudiantes**
- **Viviendas de uso compartido**
- **Inmuebles multifamiliares**
- **Viviendas asequibles**
- **Activos de uso sanitario**

Podemos resumir que es una modalidad que está en auge, y que es una realidad en el resto de Europa, que apuesta claramente por estas modalidades de vivienda. En este sentido, los inversores europeos dispuestos a incrementar su inversión en "co-living" han crecido este año de un 40 a un 60%.

Principales problemas legales

El principal problema que plantea el "co-living" en España es la dificultad de encajar el concepto en el ordenamiento jurídico, ya que es una modalidad que ofrece servicios y vivienda al mismo tiempo y la Ley de Arrendamientos Urbanos no prevé esta figura y hay dudas sobre la categorización que debería tener el uso del suelo, sin embargo, es una tendencia al alza y que las nuevas generaciones demandan la idea de compartir una vida en común con vecinos, que a priori, no forman parte de los núcleos familiares.

Esto tiene una regulación clara en el caso, por ejemplo, de las residencias de estudiantes, cuyo suelo se considera hospedaje, pero cuando hablamos de co-living, la cosa cambia, por lo tanto se trataría de una "figura mixta" que no está prevista en la ley, consecuencia de ello, el contrato se regularía por el principio de *libertad contractual*.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -
- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS



El 2 de Junio de 2021, tras la reunión del Consejo de Ministros, se ha publicado en el BOE nº 131, el **Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y que modifica el Real Decreto 235/2013.**

Este cambio normativo, actualiza las condiciones técnicas y administrativas del procedimiento para la certificación energética de los edificios y responde a la adecuación de la normativa española a las nuevas necesidades y retos adquiridos para alcanzar el objetivo de descarbonización a 2050.

Incluye importantes novedades; como la **obligación de visita presencial por parte del técnico competente**, va dirigido a personas, físicas o jurídicas, que publiquen o permitan la publicación de información sobre venta y alquiler de inmuebles, incluido inmobiliarias, obligación de informar de la calificación energética de los mismos desde el principio, en el propio anuncio. Y entre otras novedades, **reducción del plazo máximo de vigencia de 10 a 5 años para el certificado energético de las viviendas con calificación "G"**.

Tras la entrada en vigor de este Real Decreto, en definitiva, se pretende dotar de una mayor eficiencia energética a los edificios, en línea con los objetivos del PNIEC y del Plan de Recuperación.

El RD 390/2021 deroga al RD 235/2013

El RD 390/2021 se redacta como resultado de la experiencia acumulada en la implementación del RD 235/2013. **Es un texto consolidado**, que incorpora algunas modificaciones para la mejora del procedimiento de certificación energética de edificios:

- ▶ **Actualización del contenido de la certificación de eficiencia energética de edificios.**
- ▶ **Incremento de la calidad de la misma.**
- ▶ **Establecimiento de la obligación para empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan.**

Por la amplitud de las modificaciones del anterior texto legal, **se ha decidido redactar este un nuevo RD 390/2021**, del 1 de junio. Por lo tanto, este nuevo RD deroga al RD 235/2013 del 5 de abril.

A su vez el nuevo RD 390/2021 modifica a:

- ▶ **RD 56/2016 de 12 de febrero, relativo a la eficiencia energética. Lo modifica en lo referente a las auditorías energéticas. También modifica la acreditación de proveedores de servicios y auditores energético. Por último, modifica también la promoción de la eficiencia del suministro de energía.**
- ▶ **RD 178/2021 de 23 de marzo, por el que se modifica el RD 1027/2007 de 20 de julio (RITE), en el apartado 31 de su artículo único.**

Principales novedades del RD 390/2021

A continuación desgranamos las **principales novedades** del nuevo real decreto que regula el procedimiento para la certificación energética de edificios:

Ámbito de aplicación del RD 390/2021

En su artículo 3 regula el ámbito de aplicación. De forma resumida es el siguiente:

1. Edificios de **nueva construcción**.
2. Edificios o partes de edificios **que se vendan o alquilen** a un nuevo arrendatario.
3. Edificios o partes de edificios **pertenecientes u ocupados por la Administración Pública**. Será obligatorio para aquellos cuya **superficie útil total sea superior a 250 m²**.
4. Edificios o partes de **edificios que se reformen o amplíen** (rehabilitación energética) según alguno de los siguientes supuestos:
 - 4.1. *Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas que requieran de la redacción o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas.*

4.2. *Intervención en más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.*

4.3. *Ampliación de más de un 10% de la superficie o volumen de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga. Siempre y cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m².*

5. Edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a uso: administrativo, sanitario, comercial, residencial público, docente, cultural, actividades recreativas, restauración, transporte de personas, deportivos y lugares de culto.

6. Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la ITE o inspección equivalente.

Visita presencial obligatoria al inmueble

El nuevo RD 390/2021 incluye un apartado específico respecto de la **obligatoriedad de realizar la visita presencial al inmueble que se certifica**. El apartado 5 del artículo 6 indica que durante el proceso de certificación, **el técnico competente realizará al menos una visita al inmueble. Se realizará como máximo, tres meses antes de la emisión del certificado**.

En la visita se realizará la toma de datos, pruebas y comprobaciones necesarias. Todo ello para la correcta realización del certificado energético.

Importante, tendrá que realizarla el técnico competente y de forma presencial.

Plazo de registro del certificado energético

El apartado 6 del artículo 6 indica que el plazo para el registro del certificado energético será que establezca cada CCAA o Ceuta y Melilla en su caso. No obstante, **en su defecto será de un mes desde la fecha de emisión**.

Validez del certificado de eficiencia energética

Se regula en el artículo 13. **La validez del certificado de eficiencia energética será de 10 años máximo como regla general**.

Los inmuebles con calificación "G", tendrán una vigencia en cambio de 5 años como máximo.

El propietario del inmueble es la persona responsable de la renovación o actualización del certificado energético. Podrá actualizar el documento voluntariamente si considera que existen variaciones que puedan modificar la calificación energética del certificado energético.

Obligación a empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan

La nueva norma establece la obligación, tanto a particulares como a empresas, de mostrar la calificación energética en la publicidad de alquiler o venta de los edificios. En su artículo 17 indica lo siguiente:

Toda persona física o jurídica que publique o permita la publicación de información sobre la venta o alquiler de un edificio o de parte del mismo, ya sea en agencias inmobiliarias, vallas publicitarias, páginas web, portales inmobiliarios, catálogos, prensa o similares, **estará obligada a incluir la información relativa a su calificación de eficiencia energética**, de acuerdo con lo dispuesto en el correspondiente documento reconocido.

Infracciones y sanciones en materia de la certificación energética de edificios

El incumplimiento de los preceptos del RD 390/2021 de 1 de junio será motivo de sanción económica. Las infracciones y las sanciones económicas correspondientes se regulan en el RDL 7/2015 de 30 de Octubre. Se consultan en la disposición adicional duodécima y decimotercera respectivamente.

Modificación de otras normativas

Como se ha comentado al principio este RD 390/2021 modifica a dos reales decretos. El de auditorías energéticas RD56/2016 y el RD 178/2021 que modifica el RITE. Ambas modificaciones aparecen descritas en las disposiciones finales primera y segunda respectivamente.

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



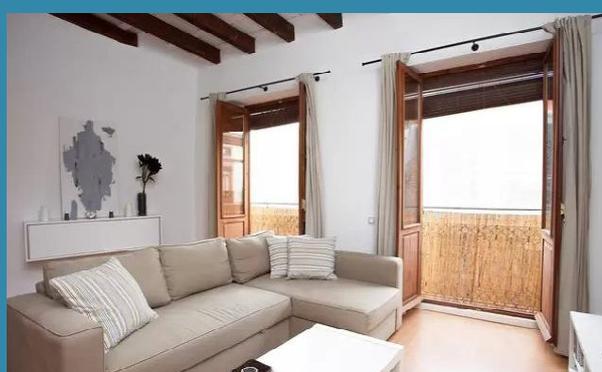
Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/02/pdfs/BOE-A-2021-9176.pdf>



¿HAY OBLIGACIÓN DE SOPORTAR LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS?

Los apartamentos turísticos nunca han estado exentos de **polémica por las molestias que suponen para los vecinos el continuo trasiego de personas por el inmueble**, además de la sensación de inseguridad que genera el acceso de desconocidos al edificio en cualquier momento del día o de la noche, sin que exista ningún control por las Comunidad de Propietarios y Vecinos, lo que es fuente de multitud de conflictos.



Como otras muchas cosas que han alterado nuestras vidas, la Covid-19 también ha aportado su granito de arena a este problema, debido al **uso que se está haciendo de algunos de estos inmuebles para celebrar fiestas ilegales en las que se eluden las limitaciones a las reuniones establecidas para tratar de controlar la propagación de coronavirus**; o por ser una alternativa de alojamiento temporal de personal sanitario que evita quedarse en su domicilio para no contagiar a sus familiares, lo que no siempre cuenta con el respaldo de los copropietarios que, a su vez, temen que ello pueda aumentar sus posibilidades de contagio.

Y en este contexto se plantea la cuestión de si los convecinos tienen el deber jurídico de soportar la existencia de pisos turísticos en su edificio. Pues bien, siendo cierto que, **de conformidad con los artículos 33 de la Constitución y 348 del Código Civil, el derecho de propiedad confiere la facultad de gozar y disponer de una cosa**, también lo es que encuentra su frontera en las limitaciones establecidas en las leyes y la jurisprudencia que las interpreta.

Así, existe legislación autonómica que regula los requisitos, condiciones y licencias que deben reunir las viviendas turísticas, lo que les dispensa **cobertura legal desde el punto de vista del cumplimiento de las condiciones que requieren las Administraciones Públicas** para la prestación de este servicio; pero no se estaría teniendo en cuenta cómo afecta esto al también legítimo derecho de propiedad de los vecinos, que ven perturbado su pacífico disfrute a costa de que otro propietario haga negocio con su inmueble.

Plantea la disyuntiva sobre qué interés debe prevalecer: el del propietario a dar al piso el uso que desee, o el de sus convecinos

Sin perjuicio de esta cobertura normativa, por otro lado, **el artículo 7-2- de la Ley de Propiedad Horizontal prohíbe las actividades molestas, y el artículo 9-1-a) de dicha norma exige que se dé un uso adecuado al inmueble**, lo que plantea la disyuntiva sobre qué interés debe prevalecer: el del propietario a dar al piso el uso que desee, o el de sus convecinos a disfrutar de sus propios pisos sin alteraciones.

Para discriminar aquellos supuestos en los que el alquiler turístico no estaría permitido hay que tener en cuenta ciertos criterios, como son que **no se permita en los estatutos de la comunidad de propietarios, que la actividad resulte dañosa para la finca o que se contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.**

«Hay que tener en cuenta ciertos criterios, como son que no se permita en los estatutos de la comunidad de propietarios»

En este sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de marzo de 1999 dispuso que **han de considerarse dentro de las actividades molestas, no sólo las inmisiones intolerables, sino toda actividad que, por su trascendencia, pueda exceder de lo socialmente admisible, entendiéndose por tal el mínimo respeto a la convivencia de los ocupantes del inmueble.**

El Tribunal Supremo aclaró que, aunque el criterio general sea que la prohibición o el límite al ejercicio de los derechos deba ser excepcional, ello no significa que no puedan aplicarse dichas prohibiciones y limitaciones cuando concurren circunstancias que se traduzcan en un menoscabo de los derechos del conjunto integrado por quienes conforman la propiedad horizontal.

De esta forma, para valorar estas situaciones **debe atenderse a la normalidad de uso y tolerabilidad de la actividad realizada**, según las condiciones del lugar y la naturaleza de los inmuebles, conforme los dictados de la buena fe; de forma que lo que conculcaría la legalidad no sería el uso turístico en sí, sino las conductas incívicas, continuadas y graves, como el mal uso continuo del ascensor, reiterados ruidos y fiestas nocturnas, actos de vandalismo, suciedad en los rellanos con restos de comida, botellas, preservativos o robos.

Por consiguiente, hay que tener en cuenta ciertos criterios, como son que no se permita en los estatutos de la comunidad de propietarios, lo que habrá de ser analizado en cada caso concreto.

¿ES LEGAL HACER OBRAS COMUNITARIAS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS?

El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, establece que los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y preservación del inmueble y sus servicios e instalaciones comunes son obligatorias y no requieren de un previo acuerdo en la Junta de propietarios. Sin embargo, deben ser siempre informadas al Presidente o al Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios.

A pesar de que cualquier propietario puede solicitar que se lleve a cabo la obra y que todos los miembros de la comunidad asuman la responsabilidad, **es recomendable convocar una Junta para aprobar y planificar el proyecto.**



¿Cuándo se consideran obras de conservación? ¿y de mejora?

Cualquier arreglo necesario para mantener el buen estado de la finca se considera **obra de conservación** y es, por tanto, **obligatorio**. Dentro de esta misma categoría, también entran las obras para mejorar la accesibilidad del edificio (ascensores, rampas de acceso, etc.) que reclamen las personas mayores o con discapacidad.

Por lo contrario, las **obras de mejoras** no están definidas por ley y pueden verse como aquellas que **no son necesarias** para el correcto mantenimiento, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, dependiendo del tipo y sus características.

¿Qué estipula el régimen de propiedad horizontal para estos casos?

De acuerdo con la normativa, **está permitido realizar obras para suprimir barreras arquitectónicas o innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble**, incluso si este acuerdo implica el cambio de título constitucional y estatutos, o si la obra o servicios afectan la estructura o configuración externa.

Los proyectos se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que debe representar, a la vez, la mayoría simple del total de las cuotas de participación.



¿Cómo se vota el proyecto de obras de mejora?

En las **obras de mejora será imprescindible realizar una Junta de propietarios y obtener el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación**. No existe duda alguna del quorum necesario para poder dar por válido el acuerdo de la Junta, en definitiva, que ha de enviarse a los propietarios para que, en su caso, pueden manifestar su voto en contra.

En el caso de que **la cuota de instalación supere el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, «el disidente no estará obligado al pago, ni se modificará su cuota»**. No obstante, **«si este desea disfrutar de las nuevas instalaciones o servicios, deberá abonar su cuota en los gastos actualizados de realización y mantenimiento»**.

Por otro lado, **el Tribunal Supremo estipula que el voto de los propietarios ausentes se computará a los efectos de consolidar la mayoría exigible**. Esto quiere decir que, **si una vez notificados del acuerdo no contestan en el plazo de 30 días, su voto se cuenta a favor**.

Obras que puede hacer el propietario sin permiso de la comunidad

Los propietarios pueden hacer obras de conservación y reforma en sus elementos privativos, dentro de sus paredes, no fuera de ellas. El espacio exterior de un piso o local o es un elemento común o es propiedad de otro comunero. Además, aunque las obras se hagan dentro de la propiedad, no podrán perjudicar al resto de propietarios ni disminuir la solidez ni la accesibilidad del inmueble.

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.- ¿Qué año es el establecido para alcanzar el objetivo del reto adquirido para la descarbonización en España?:

- a) Año 2025.
- b) Año 2050.
- c) Año 2030.

2.- Entre las principales novedades del RD 390/2021, ¿cuándo tienen las empresas inmobiliarias la obligación de mostrar el certificado energético?:

- a) toda persona física o jurídica que publique o permita la publicación de información sobre la venta o alquiler de un edificio o de parte del mismo.
- b) únicamente debe mostrarse a petición del técnico competente.
- c) toda persona física o jurídica que publique o permita la publicación de información exclusivamente en el caso de la venta de un edificio o de parte del mismo.

3.- ¿En qué supuestos el alquiler turístico no estaría permitido?:

- a) cuando no se permita en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- b) según lo dispuesto en el art. 6.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- c) cuando no se permita en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que la actividad resulte dañosa para la finca o que se contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

4.- ¿En qué artículo de la Ley de Propiedad Horizontal se establece que los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y preservación del inmueble y sus servicios e instalaciones comunes son obligatorias:

- a) En el artículo 19 de la LPH.
- b) En el artículo 10 de la LPH.
- c) En el artículo 15 de la LPH.

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

¿Mis vecinos pueden quejarse si pongo la lavadora por la noche?, ¿me pueden multar?

Respuesta

Con motivo de la puesta en marcha de la nueva factura de la luz, el funcionamiento de estos aparatos durante la noche ya ha ocasionado algunas discrepancias entre vecinos, tal como se han hecho eco las redes sociales.

Los niveles de ruidos máximos en las comunidades de propietarios están regulados, entre otros, en la Ley de Ordenación de la Edificación, la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley del Ruido, así como otros decretos autonómicos u ordenanzas municipales de Protección del Medio Ambiente Urbano. Pero en términos generales, el límite para el horario diurno es de 45 decibelios y durante la noche el tope está entre los 30 y los 35 decibelios.

Así pues, analizando toda esta normativa se prohíbe cualquier tipo de emisión que perjudique el normal disfrute de la vivienda.

La Ley de la Propiedad Horizontal establece en su artículo 7 que el Presidente, a iniciativa propia o de los propietarios o inquilinos afectados requerirá a quien realice las actividades prohibidas su inmediata cesación. No obstante, siempre es recomendable intentarlo por la vía amistosa en un primer momento. "Si el primer contacto personal es inútil, no habrá más remedio que gestionarlo a través de la comunidad de propietarios si hay una disposición a ello o con reclamaciones particulares", subrayan los expertos

En casos extremos, las comunidades de Propietarios podrían instar un procedimiento civil previa convocatoria de una junta y de acuerdo entre los vecinos.

¿Es diferente si estoy de alquiler?

No tiene transcendencia, puesto que en la vía administrativa no importa si la infracción la realiza el propietario o el inquilino: hay que atender a la persona que realiza el acto. En la vía civil, por su parte, se va a acordar requerir al propietario.

Pregunta

Soy propietario de una vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal en cuyos bajos hay un garaje para vehículos. Yo no tengo plaza de garaje y me gustaría saber si tengo obligación de contribuir al pago del vado.

Respuesta

Debemos partir de que la regla general es que los propietarios deben contribuir a los gastos comunes conforme a la cuota de participación establecida en el título constitutivo del edificio, pero es cierto que la Ley admite que se exonere del pago de ciertos gastos a determinados propietarios, siempre que dicha exoneración se establezca en el mismo título, los estatutos, o venga determinada por un acuerdo unánime de la Comunidad en tal sentido.

Dicho esto, sería aconsejable que consultara el título constitutivo del edificio, dado que bien pudiera ser que en el mismo se establezca que el gasto se distribuya solo entre los propietarios de plaza.

Compruebe también, si el sótano se califica en la escritura como elemento independiente con una cuota determinada sobre el total del edificio, en cuyo caso, solo deberían contribuir al gasto los propietarios que formaran parte de ese elemento independiente.

Lo dicho, la respuesta a sus dudas está en el **título constitutivo** y/o los **estatutos del edificio**, que dirá como se paga ese concepto. En muchos de los casos la tasa del vado de garaje la tienen que pagar única y exclusivamente quienes sean los propietarios de las plazas de garaje. Si fuera una vivienda en la que vinieran los garajes como anejos, hablaríamos de otra cosa, pero creo que no es el caso.

Cualquier otro sistema pasaría por la unanimidad en Junta dado que es un concepto común y la ley establece que los gastos generales se abonan de acuerdo al coeficiente asignado en escritura sin que sea causa de exención el no usar dichos elementos.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- b
- 2.- a
- 3.- c
- 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

