

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":**

Los propietarios afectados por la paralización del desahucio tienen hasta el 9 de septiembre para reclamar compensación págs.3-4

El Certificado Energético se renueva para cumplir con Europa: estos son los cambios págs.5-6

Información de Actualidad págs. 7-12

Cómo mejorar el hogar con las ayudas europeas a la rehabilitación págs.7-9

Un acuerdo con mayoría de 3/5 en la Comunidad de Propietarios basta para frenar la comercialización de pisos turísticos págs. 10-12

Formación Continuada págs. 13-21

GUÍA SIMPLIFICADA. Obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios: Atribución de Rentas, IRPF, IVA y Operaciones con Terceros págs.13-20

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

Tel. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com





ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA «Desde los GABINETES PROFESIONALES»

**LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA PARALIZACIÓN DEL
DESAHUCIO TIENEN HASTA EL 9 DE SEPTIEMBRE
PARA RECLAMAR COMPENSACIÓN**

Real Decreto-ley 401/2021, de 8 de junio

El Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, publicado el 9 de junio en el Boletín Oficial del Estado recoge las medidas y procedimientos necesarios para que los propietarios puedan pedir una compensación en determinados supuestos por la paralización de los desahucios y de los lanzamientos de inquilinos de vivienda en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional durante la pandemia.



Estos supuestos son, sobre todo, si los servicios sociales no han podido encontrar una alternativa para las personas vulnerables y cuando se produjese una pérdida para el propietario porque el inmueble estuviera alquilado o puesto para la venta o el alquiler.

El texto permite que las Comunidades Autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, para hacer frente a las compensaciones previstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al covid-19.

En los artículos del decreto se dispone que **el propietario deberá dirigir una solicitud al órgano competente en materia de vivienda** de su comunidad autónoma, como **fecha límite antes del 9 de septiembre de 2021**. Dicha instancia irá acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el periodo que vaya a solicitar entre que se acordara la suspensión extraordinaria, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 9 de agosto, fecha en la que concluye el actual RD ley que paraliza los desahucios relacionados con la pandemia. Se debe basar en los siguientes criterios:

- *El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta dejada de percibir.*
- *Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 9 de agosto de 2021.*
- *En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, el propietario deberá **acreditar el perjuicio económico que le ha ocasionado** al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.*

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente de cada CCAA podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo (seis meses) sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

La **disposición final novena del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a disponer de 100 millones de euros con cargo al Fondo de Contingencia para ser implementados con urgencia en los compromisos financieros adquiridos en el ejercicio 2020 para atender a las subvenciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, respetando la distribución acordada por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, de forma que el compromiso financiero para los ejercicios 2018 a 2021, ambos incluidos, se elevó a 1.473.629.658 euros.

El artículo 32 del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, autoriza a las comunidades autónomas a disponer de los remanentes de fondos transferidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y destinarlos a ayudas del Plan durante toda la vigencia del mismo.

Enlace Directo al «Real Decreto-ley 401/2021, de 8 de junio»:

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/06/08/401/dof/spa/pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

EL CERTIFICADO ENERGÉTICO SE RENUEVA PARA CUMPLIR CON EUROPA: ESTOS SON LOS CAMBIOS

Las viviendas vacacionales y otra tipología de edificios, como colegios, hospitales, deportivos u oficinas deberán contar con el CEE



El reto de la descarbonización del parque edificado a 2050 y la necesidad de adecuar la normativa a los objetivos marcados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (2021-2030) y en el Plan de Recuperación que urge a renovar los edificios con criterios energéticos, ha motivado **un cambio sobre el procedimiento para la Certificación de la Eficiencia Energética (CEE) de los inmuebles.**

Y es que, pese al desconocimiento de este documento (sólo el 51% de la población lo conoce, según un informe del Consejo General de la Arquitectura Técnica), **el CEE es determinante para alcanzar los objetivos de rehabilitación.**

En opiniones de expertos, **«es el indicador más claro que se utiliza en toda Europa y en España para determinar desde el conocimiento que se tiene de la eficiencia energética del edificio hasta las ayudas a las que se puede optar. Ahora mismo es la vara de medir que tenemos».**

La nueva norma, aprobada recientemente por el Gobierno, actualiza las obligaciones de los promotores y los propietarios de edificios en cuanto a las características técnicas que deben cumplir los inmuebles en materia de certificación energética, tanto en proyectos como en obras finalizadas.

Hasta el momento, la obligación de presentar el CEE quedaba limitado a viviendas habituales y locales. **Ahora se amplía a aquellas construcciones con una superficie útil total superior a 500 m² y destinadas a otros usos. En cuanto a su efectividad, hay dos modificaciones fundamentales, la ampliación de los edificios que estarán obligados a realizar el CEE, incluyendo ahora las viviendas vacacionales y otra tipología de edificios, como colegios, hospitales, deportivos, oficinas, etc., y la obligatoriedad de su publicación, no solo para los propietarios, sino también para los asesores inmobiliarios.**

Una de las principales críticas del sector es la falta de credibilidad que tiene el Certificado debido a la dificultad para verificar la calidad de las certificaciones. Para mejorar la transparencia, el Gobierno creará un nuevo **Registro Administrativo Centralizado de Informes de Evaluación Energética**, que recogerá la información remitida por las comunidades autónomas en esta materia.

“Se va a crear un registro, espero que público y nacional, con todos los certificados que actualmente recogen las comunidades autónomas, y esto va a permitir tener un conocimiento más claro y transparente de cómo se comporta y cómo evoluciona el parque edificado. Si, además, ese CEE evoluciona hacia el libro digital del edificio o hacia el pasaporte energético del inmueble, seguirá complementando funciones, siempre y cuando sean digitales. Y esto contribuye a la digitalización del sector, lo cual siempre es positivo para seguir avanzando”, aclaran los expertos.

Y es que, el certificado energético desempeña un papel estratégico en la mejora de la calidad de la información energética y la valoración de su rendimiento, elementos clave para evaluar la toma de decisiones que afecten al edificio. ***El CEE será una de las herramientas clave para poder alcanzar los objetivos de rehabilitación mediante los fondos europeos dirigidos a este fin. Hay que considerar que para acceder a cualquier tipo de subvención o desgravación fiscal para la rehabilitación energética de los edificios existentes se deberá certificar dicha mejora y qué mejor que el CEE, un mecanismo ya establecido, que con el incremento de su calidad planteado en este Real Decreto cobrará gran protagonismo en los próximos años.***

La nueva norma distingue entre certificación de eficiencia energética de proyecto y de obra terminada, al tiempo que reduce el periodo de validez de los certificados de peor calificación energética. Esto es, **el CEE seguirá teniendo una validez de 10 años excepto en aquellos supuestos en los que la calificación energética del inmueble sea una "G", en cuyo caso tendrá una validez de 5 años** (esto supone aproximadamente el 18% de las viviendas, según el informe de la Rehabilitación Energética del CGATE).

Asimismo, **los edificios que deban pasar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio (ITE) y tengan que realizar rehabilitaciones energéticas en los próximos años también estarán obligados a disponer del CEE.**

“La ITE es una reglamentación que corresponde a cada municipio, pero es habitual que estén obligados a pasarla los edificios de más de 30 años y que tengan que renovarla cada 10; esta será entonces la misma carencia con la que tendrán que hacer el CEE. Podemos estar hablando de unos 6 millones de edificios que en los próximos 10 años se vean obligados a realizar esta inspección y por ende el certificado”, afirman expertos consultados.

También el Real Decreto regula las visitas presenciales de los técnicos competentes, que deberán revisar al menos una vez cada edificio para verificar las condiciones de eficiencia energética antes de emitir el certificado. Probablemente se incremente el precio de los CEE, pero asegurará que el documento tiene visos de realidad, aumentará su calidad y, por tanto, la aceptación por parte del ciudadano, que entenderá mejor para qué sirve y cómo puede sacarle el máximo partido.

Este nuevo procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de las viviendas y los edificios mejorará la imagen del CEE y favorecerá la aceptación del ciudadano, gracias, además, a otras iniciativas capaces de hacer más comprensible el Certificado.



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>



INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

CÓMO MEJORAR EL HOGAR CON LAS AYUDAS EUROPEAS A LA REHABILITACIÓN

Los fondos europeos incluyen 3.420 millones para programas de rehabilitación en entornos residenciales



Mejorar la eficiencia energética de los edificios es uno de los objetivos que persigue el Plan de Recuperación financiado con los fondos europeos. **De los 6.820 millones que el Gobierno pretende destinar a la rehabilitación de vivienda y regeneración urbana, casi la mitad, 3.420 millones irán destinados a modernizar los entornos residenciales.**

Estas ayudas, un tercio de las cuales tendría que llegar este mismo año, servirán para dar un empujón a las reformas que permitirán aminorar la contaminación procedente de los hogares. Para poder beneficiarse de las mismas ***habrá que acreditar que las obras han servido para reducir de forma considerable el consumo de energía.***

Antes de las obras, análisis de la situación

El certificado de eficiencia energética es el documento que acredita cual es la situación previa del inmueble. Ha de ser realizado por un técnico autorizado y evalúa los consumos que tiene. Su precio se sitúa en el entorno de los 150 euros y en él se

analizan todos los elementos: la carpintería, los cerramientos, la orientación, la cubierta, los forjados. Con ese certificado se consigue la información de la demanda energética de esa vivienda o edificio y se plantea qué se puede mejorar.

Como ejemplo podríamos poner las etiquetas de los electrodomésticos en las que con letras se identifica el consumo de energía, ***cuanto más alta es la letra más eficiente es el inmueble***, menos gastamos como usuarios. Lo que se pretende con las ayudas, al menos las que se han venido gestionando hasta ahora, es subir una categoría el nivel de eficiencia energética, explican los expertos.

Hay un certificado de eficiencia inicial que detalla la situación actual del inmueble, se proponen unas reformas y se emite un certificado de eficiencia posterior del edificio reformado, explican los expertos. Este documento acredita que los cambios que se incluyen en el proyecto de reforma sirven para mejorar reducir el consumo de energía.

Las mayores deficiencias se muestran en las ventanas

En los edificios existentes, en los más antiguos, lo que más suele fallar en términos energéticos, son las ventanas. Si lo que buscamos es conseguir la mejor eficiencia los expertos recomiendan optar por **perfiles de PVC, que es lo más aislante y tiene el mejor precio, o por los de aluminio con rotura de puente térmico** (una pieza de plástico para aislar) de un mínimo de 12 milímetros.

Lo más importante cuando hablamos de aislamiento térmico es comprobar en las especificaciones el **valor U, es el valor de transmitancia térmica de la ventana**. Se emplea para expresar la capacidad aislante de un elemento constructivo particular formado por una o más capas de materiales. Desde un punto de vista físico es la cantidad de energía que fluye, en la unidad de tiempo, a través de una unidad de superficie del elemento, cuando hay un gradiente térmico unidad. Para simplificar la definición podemos decir que **es una media entre los niveles de aislamiento de los perfiles y del vidrio. Y cuanto más bajo sea ese número, es mejor**, explican los profesionales del sector.

Actualmente, señalan, todas las ventanas llevan ya doble vidrio con cámara de aire, y además, uno de ellos suele llevar un tratamiento de bajo emisivo para duplicar su aislamiento. Esas características son las más importantes y las que hay que tener en cuenta. Adicionalmente, en la cámara se puede meter gas o incluir los llamados intercalarios para mejorar el aislamiento, pero ya tienen menos influencia en la transmisión de la temperatura.

Para hacernos una idea, las ventanas antiguas, y que son las que se tratan de sustituir con estas ayudas de los fondos europeos, pueden tener un 'valor U' de 4 ó 5. Una buena ventana actual de 1,5. Y las que se exigen para las llamadas casas pasivas, con unos elevados estándares de eficiencia energética, tiene que estar por debajo de 1.

Reducir un 30% el consumo de energía no renovable

Para conseguir la reducción del 30% de energía primaria, como exigen las condiciones para acceder a las ayudas, **al cambio de ventanas se puede añadir también actuaciones sobre el envolvente del inmueble y sobre los equipos**.

Se trata de instalar aislamientos en el interior o exterior de la fachada o actuar sobre la cubierta de la casa o del edificio. Además, se pueden sustituir los aparatos de calefacción, refrigeración y ACS (agua caliente sanitaria) por otros de alta eficiencia energética, señalan los expertos, que apuestan por el sistema de bomba de calor apoyado con placas fotovoltaicas como uno de los más eficientes.

Con estas actuaciones es posible conseguir un 30% de reducción del consumo. Incluso llegar a ahorros del 50% es posible sin tener que llevar a cabo una gran inversión, aseguran.

Con estas previsiones están de acuerdo los principales profesionales de las empresas de servicios energéticos; reducir la demanda de consumo del edificio se consigue mejorando el aislamiento, con elementos constructivos, con las ventanas, actuando en la piel del inmueble. **Pero para conseguir estos ahorros es igualmente importante optimizar la generación y la distribución de energía.**

Ayudas a barrios, edificios y viviendas unifamiliares

La mitad de los edificios de uso residencial en España, que acogen cerca de 9,7 millones de viviendas, tienen más de 40 años de antigüedad. Además, **ocho de cada diez obtienen las peores calificaciones tanto en términos de consumo energético como de emisiones.** Para renovar estos inmuebles el Gobierno ha diseñado actuaciones en diferentes entornos: en **barrios, edificios y viviendas**. Las ayudas se ajustarán a los diferentes tipos de obras (desde integrales a modificaciones concretas de elementos), al nivel de mejora energética y, también, dependiendo de las rentas de los propietarios.

- ▶ *En el caso de los edificios de pisos pueden llegar a suponer la financiación de un 80% de las obras con un coste máximo de 24.000 euros por vivienda.*
- ▶ *Para las viviendas unifamiliares, las ayudas prevén un coste de las actuaciones de 5.000 euros por vivienda y se podrá financiar con estas ayudas cerca del 40%.*

En el plan remitido a Bruselas, el Ejecutivo prevé además incentivos fiscales para llevar a cabo estas reformas. En el caso de las viviendas individuales:

- ▶ *Se contemplan deducciones en el IRPF para determinadas obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética mediante la reducción de un 7% de demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda. Esta mejora es asimilable a sustituir las ventanas por una de altas prestaciones.*
- ▶ *También para aquellas obras que permitan reducir un 30% del consumo de energía primaria no renovable.*

En ambos casos las mejoras obtenidas con la rehabilitación tendrán que ser **acreditables a través del certificado de eficiencia energética.**

El Certificado Energético de una vivienda es un documento informativo necesario para alquilar o vender un inmueble. Debe incluir la calificación de la eficiencia energética y el consumo de un edificio o parte de éste, la información del procedimiento, descripción de las características energéticas y recomendaciones de mejora viables.





«UN ACUERDO CON MAYORÍA DE 3/5 EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS BASTA PARA FRENAR LA COMERCIALIZACIÓN DE PISOS TURÍSTICOS»

Los pisos turísticos y su desarrollo están en manos de las Comunidades de Propietarios. Así lo señala una **Resolución de la Dirección General de Seguridad y Fé Pública** de 29 de abril que resuelve un recurso de una comunidad de vecinos y establece que **una mayoría de 3/5 ayudaría a frenar su comercialización**.

La Resolución resulta muy importante porque viene a clarificar la postura de esta Dirección General a este respecto. Si nos centramos en los hechos ocurridos, observamos que mediante escritura pública debidamente otorgada ante



notario se elevaron a público los acuerdos de la Junta General de Propietarios de una Comunidad, en la que ***se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual se prohibía expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales.***

Siguiendo con los trámites legales exigidos se incorporó a la escritura pública la certificación oportuna expedida por el Secretario-Administrador de la Comunidad, con el visto bueno del Presidente, en la que se acreditaba haber realizado los trámites exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), cuestión fundamental en estos supuestos, es decir la aprobación en Junta de Propietarios, la notificación a los propietarios ausentes, sin que se hubiera recibido ninguna oposición o discrepancia a la misma.

Otra cuestión que señala es que también se incorporaba a la misma escritura una certificación relativa a la relación de propietarios del edificio, surgiendo discrepancias entre la misma y los datos registrales.

Según análisis de expertos, **«la novedad radica en que en este caso el criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es el de interpretar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, al introducir un nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la ley, referido a los acuerdos para la limitación del uso como vivienda turística».**

En ese artículo se indica que esta limitación de dicha actividad **«suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, siempre como marca la norma sin efecto retroactivo».**

Para los expertos, «lo que ocurre en el presente caso, y es muy importante, es que **se aparta de la interpretación que habían tenido determinadas resoluciones anteriores en cuanto a que fuera necesaria la unanimidad del artículo 5 de la LPH para la inscripción registral, sino únicamente y como indica el tenor literal de la ley solo el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios**».

Al mismo tiempo señalan que «la resolución tiene una interpretación extensiva y se aleja de otras donde las limitaciones que se impusieran sobre el alquiler turístico debían circunscribirse al marco de la normativa sectorial turística o de los instrumentos de planeamiento urbanístico que limiten los usos turísticos, considerando que, fuera de estos supuestos, el acuerdo prohibitivo o limitativo del uso requeriría la unanimidad, **cuestión que queda superada en este caso al admitir la inscripción del acuerdo limitativo del uso de la vivienda con destino vacacional fuera del ámbito sectorial**».

Resolución que sigue la LPH

Según expertos en derecho inmobiliario, «esta resolución se incorpora en la doctrina administrativa interpretativa del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal dado por el Real Decreto-ley 7/2019 que rebajó el quórum legal exigible para la adopción de acuerdos comunitarios prohibitivos de la actividad de arrendamiento de viviendas de uso turístico».

Aceptada ya por la doctrina administrativa y por los tribunales (Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia número 129/2020, de 21 de abril) la validez de los acuerdos prohibitivos – y no meramente limitativos – de esta actividad de alojamiento turístico, la cuestión que se plantea en la presente resolución es de carácter estrictamente registral.

La resolución analizada flexibiliza los requisitos de inscripción de estos acuerdos comunitarios, facilitando a las Comunidades los trámites para poder dotar de la necesaria publicidad a dichas limitaciones de uso en aras de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

En todo caso, y para evitar problemas, ***se recomienda que no se demore la elevación a escritura pública e inscripción de esta tipología de acuerdos comunitarios***, realizándose una vez se haya redactado el acta que contenga el acuerdo aprobado por la mayoría de los 3/5 de propietarios y cuotas.

Otra cuestión que destaca es que para **la adopción de acuerdos no será impeditivo la existencia de las medidas sanitarias de distanciamiento social que imposibilitan las reuniones presenciales de juntas de propietarios, pues se podrá acudir en estos casos a los medios alternativos de adopción de acuerdos previstos por el reciente Real Decreto-ley 8/2021, consistentes en juntas telemáticas e incluso por medios de comunicación asincrónica.**

De la unanimidad a los 3/5

Podemos destacar que el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, **introdujo la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos que “limiten” o “condicionen” el ejercicio de los arrendamientos de viviendas para uso turístico.**

A este respecto, **la condición era que siempre que lo hagan con la mayoría cualificada de las tres quintas partes de propietarios, que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación existentes en el edificio, según el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.**

Hasta ese momento, las prohibiciones estatutarias de cualquier tipo de actividad estaban sujetas al riguroso régimen de la unanimidad del artículo 17.6 LPH, lo que dificultaba extraordinariamente la adopción de este tipo de acuerdos.



«La primera duda interpretativa que genera la norma es si la misma permite a las Comunidades de Propietarios prohibir de forma absoluta el desarrollo de la actividad de arrendamientos para uso turístico con la citada mayoría especial», comenta

un experto jurista, que considera que **«a expensas de que el Tribunal Supremo acabe por aclarar el tema, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública parece haberse decantado definitivamente por considerar que sí es admisible, al amparo del artículo 17.12 LPH, prohibir de forma absoluta el arrendamiento turístico».**

La siguiente cuestión es determinar la eficacia que tendrá el acuerdo frente a los propietarios disidentes.

A la vista de la letra de la ley, la solución parece que sería la de que **el propietario disidente queda obligado por el acuerdo adoptado válidamente (artículo 17.9 LPH), salvo que lo impugne y obtenga resolución judicial firme que le dé la razón (artículo 18 LPH).**

No obstante, si nos fijamos en el ejemplo catalán, que es el precedente inmediato de norma autonómica que permite la modificación de los estatutos por mayoría cualificada y comprobamos la solución dada al problema (sentencia del TSJ de Cataluña de 24 de enero de 2019 y 19 de mayo de 2016), observamos que se opta por entender que, al amparo de la seguridad jurídica del artículo 9.3 CE, cualquier modificación estatutaria de restricción de actividades no puede tener efectos retroactivos.

Esto supone entonces que **no perjudica a los propietarios disidentes, puesto que, cuando adquirieron el dominio de sus pisos no constaba dicha prohibición inscrita en el Registro. Por lo que, el nuevo acuerdo es inscribible y vinculará a los propietarios que votaron a favor del mismo y a los sucesivos adquirentes de los pisos de los disidentes.**

La Dirección General de Seguridad y Fé Pública, al igual que en su resolución de 1 de junio de 2020, permite la inscripción. Ello sin perjuicio de que la modificación estatutaria pueda resultar inoponible a los disidentes por aplicación de lo dispuesto en el artículo 5 LPH. **Ese acuerdo será inscribible siempre que se acredite que se aprobó en junta de propietarios con las mayorías previstas en la ley.**

La duda radica en si el principio del tracto sucesivo exige que en el momento de la inscripción quede constancia de que el acuerdo es aprobado por más de las 3/5 partes de propietarios y cuotas que obran inscritos en el registro en el momento de solicitar la inscripción, o basta con que concurren dichas mayorías en el momento de adopción del acuerdo, señalan los expertos.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

GUÍA SIMPLIFICADA.

Obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios: Atribución de Rentas, IRPF, IVA y Operaciones con Terceros

Entre las obligaciones fiscales y tributarias que se generan para una Comunidad de Propietarios cabe citar entre otras: la Atribución de Rentas Modelo 184, IRPF Modelo 111 y 190, IVA Modelo 303 y 390 y Operaciones con terceros Modelo 347 y al final un calendario fiscal resumen. La mayoría de las comunidades de propietarios tienen obligaciones tributarias como el pago de determinados impuestos o la presentación de ciertas declaraciones.



Es frecuente encontrarse con Comunidades que no están al día con sus obligaciones tributarias y esto puede generar sanciones, aparte de pagar los tributos no declarados e intereses generados para la Comunidad.

1. IRPF: Empleados propios y pagos a profesionales independientes como Administradores de Fincas (Modelo 111 y 190).

Empleados propios y pagos a profesionales independientes

Entre las actividades que generan obligaciones fiscales para Comunidades de Propietarios destacan:

- **Pago de salarios a empleados propios como:** conserje, personal de mantenimiento, personal de limpieza, socorrista, jardinero, portero, vigilantes ó personal de seguridad.
- **Pago de facturas a profesionales independientes:** abogados, procuradores, arquitectos o administradores de fincas entre otros.

Estas actividades **generan 2 obligaciones fiscales a la Comunidad de propietarios:**

Obligación fiscal 1: Declaración e ingreso a cuenta del IRPF por la Comunidad de Propietarios. Modelo 111

Cuando se realice el pago de las nóminas a los trabajadores o facturas de profesionales, la Comunidad debe realizar la retención a cuenta del IRPF sobre la renta del perceptor. Posteriormente y en cada trimestre, la Comunidad debe realizar y presentar la declaración del Modelo 111, así como realizar el ingreso a cuenta.

Plazo de presentación modelo 111

Durante los **veinte primeros días naturales de los meses de abril, julio, octubre y enero** correspondiente a las retenciones a cuenta del trimestre natural inmediato anterior.

Obligación fiscal 2 de la Comunidad de vecinos. Resumen anual sobre retenciones e ingresos a cuenta del IRPF. Modelo 190

Plazo de presentación del modelo informativo 190

Del 1 al 30 de enero correspondiente a las retenciones a cuenta del año natural inmediato anterior y cumplir con las obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios.

Elaboración del correspondiente certificado de retenciones

Que deberá ser de entregado a los interesados, objeto de las retenciones practicadas, para su inclusión en su respectivas declaraciones personales de IRPF.

Normativa

Consulta Vinculante de 10 de Enero de 2014.

Acorde a la consulta vinculante de la DGT V0022-14, de 10/01/2014, según el apdo. 1 del Art. 74 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, «personas o entidades contempladas en el Art. 76 que satisfagan o abonen las rentas previstas en el Art. 75 estarán obligadas a retener e ingresar en el Tesoro, en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al perceptor». En este sentido, es en el apdo. 1 (inciso a) del Art. 76 que establece los obligados a retener o ingresar a cuenta, se contempla, con carácter general, a las Comunidades de Propietarios.

2. Alquiler de zonas comunes como fachada o azotea de la Comunidad de Propietarios. IVA (Modelo 303 y 390)

¿Cuándo tiene la Comunidad de Propietarios la obligación de presentar la declaración del IVA?

Otras actividades que generan obligaciones fiscales para Comunidades de Propietarios se produce cuando realice actividades económicas como por ejemplo el arrendamiento de zonas comunes:

- Arrendamiento de la fachada para **poner publicidad**.
- Arrendamiento de la azotea, para **instalar una antena de telecomunicaciones**. En estos casos la Comunidad deberá **emitir las correspondientes facturas con IVA**, y que será del 21%.

Adicionalmente, la Comunidad de Propietarios está obligada a tramitar su alta censal en la Agencia Tributaria como arrendadora y debe repercutir al inquilino sobre dicho tributo.

¿Puede la Comunidad de Propietarios deducirse el IVA?

Si, la Comunidad de Propietarios podrá deducirse el IVA soportado de los gastos que tengan una relación exclusiva con la obtención de estos rendimientos.

Por ejemplo, en el caso que se necesiten instalar focos de iluminación o anclajes en la fachada para la publicidad, o si tuvieran que realizar obras para adecuar la azotea para la antena, y esta factura fuese a nombre de la Comunidad de Propietarios.

¿Cuál es el plazo para presentar la declaración trimestral del IVA el Modelo 303?

Durante los tres primeros trimestres, se presentan **del 1 al 20 de abril, julio y octubre** (mes siguiente al periodo de la liquidación) en la AEAT. La autoliquidación del cuarto trimestre se presentará del 1 al 30 de enero en la AEAT y cumplir con las obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios.

¿Cuál es el plazo para presentar la declaración anual del IVA, el Modelo 390 y cumplir con las obligaciones fiscales en tu Comunidad de Propietarios?

La presentación del resumen anual se debe realizar **del 1 al 30 de enero correspondiente al año natural inmediato anterior**.

¿Cuándo se puede aplicar la reducción del 10% del IVA en Comunidades de Propietarios?

- En casos de rehabilitación de edificios, como: **fontanería, albañilería o climatización**.
- Servicios similares a la rehabilitación: **reparaciones estructurales en fachadas, azoteas y terrazas o el refuerzo de cimientos**.
- Servicios similares a la rehabilitación: para mejorar la **protección contra los incendios y la canalización del agua**.
- Otros servicios como **asfaltar un garaje** o de una comunidad en general.
- Colocación de un **ascensor**.

- Reformas para mejorar la **accesibilidad** o reducir las barreras arquitectónicas.
- Construcción de un **garaje** para el aparcamiento.

¿Cuándo NO se puede aplicar la reducción del 10% del IVA en Comunidades de Propietarios?

- En las obras de **reparación o renovación de piscinas** en Comunidades de Propietarios no se pueden aplicar la reducción del IVA porque las piscinas no se consideran edificios o partes de los mismos destinados a vivienda.
- Cuando la **compañía de seguros figure como la destinataria** de las reparaciones y por consiguiente figure en las facturas.
- Servicios de **mantenimiento**.

¿Cuáles son los requisitos de la obra para que se pueda aplicar la reducción del 10% del IVA?

1. Los trabajos de reparación se deben realizar al menos **dos años después de la construcción de las viviendas**.
2. El **coste del material** que se utilice debe ser **inferior al 40%** de la base imponible de toda obra. Esta base imponible incluye los servicios que le sean prestados por el personal técnico y la licencia de obras necesaria.
3. Quienes se vayan a beneficiar de este IVA del 10 % vayan a **dar un uso particular a la vivienda**.

Para la presentación de declaraciones es necesario contar con el Certificado Digital de la Comunidad de Propietarios para tratar con Hacienda o tener el NIF de la Comunidad.

Normativa.- Artículo 84 de Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

3. Subvenciones y alquileres de zonas comunes por la Comunidad de Vecinos. Atribución de Rentas (Modelo 184)

Desde hace varios años, las Comunidades de Propietarios pueden solicitar y en su caso recibir subvenciones que ayudan con la rehabilitación y buen mantenimiento del edificio que facilita la decisión de rehabilitar nuestra Comunidad de una forma más económica. Otra forma de rentabilizar las zonas comunes consiste en alquilar la portería, una vivienda de la Comunidad o parte de las zonas comunes como la fachada para publicidad o la colocación de antenas.

Las rentas recibidas generan obligaciones fiscales por la Comunidad de Propietarios porque se consideran como una ganancia patrimonial de cada propietario y este hecho genera las 2 obligaciones inferiores:

Obligación fiscal 1: Declaración informativa anual modelo 184 de la Comunidad de Propietarios

Otra obligación fiscal de la Comunidad de Propietarios es que debe realizar una declaración informativa anual (modelo 184) al estar ser una entidad en régimen de atribución de rentas.

Es un formulario obligatorio pero solo de carácter informativo y debe incluir:

- Identificación de cada miembro de la Comunidad.
- Cantidades que se atribuyen a cada comunero.

Plazo de presentación del modelo 184

El plazo de presentación a la AEAT es **del 1 al 31 de Enero correspondiente a las rentas recibidas en el ejercicio anterior**. Aclarar que en el caso de subvenciones, se debe declarar en el ejercicio en que se cobre en la cuenta corriente, no cuando se apruebe la subvención.



Rentas de la Comunidad de Propietarios inferior a 3.000 euros anuales Modelo 184

Cuando las rentas de la Comunidad de Propietarios sean **inferiores a 3.000 euros anuales**, no existe obligación a presentar la declaración informativa anual (modelo 184). Esto implica a la suma de todas las rentas del año de la Comunidad.

Dividendo digital en el modelo 184

En el caso de las **subvenciones recibidas por la adaptación del dividendo digital de la TDT**, no hay que declarar este ingreso ni en el modelo 184 ni en la declaración del IRPF gracias a la intervención del Consejo General de Administradores de Fincas de España que elevó esta petición al Ministerio de Hacienda y la Agencia Tributaria.

Obligación fiscal 2: Certificado de percepción de rentas para cada propietario

Mencionar que una de las obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios es que debe emitir un certificado de percepción de rentas a cada propietario, normalmente según su coeficiente de participación y cada propietario debe incluirlo en su declaración personal del IRPF.

Normativa

El artículo 90 de ley del IRPF se regula la obligación formal por parte de las entidades en régimen de atribución de rentas (Comunidades de propietarios) de presentar una declaración informativa relativa a las rentas a atribuir a sus socios, herederos, comuneros o partícipes, residentes o no en territorio español.

El artículo 35.4 de la Ley General Tributaria deja claro lo que acabamos de apuntar: “Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición”. Por tanto las ... “... *Comunidades de Propietarios, aun carentes de personalidad jurídica, si tienen la condición de obligados tributarios*”.

Consulta vinculante a la Secretaría de Hacienda-Dirección General de Tributos: “*Las ganancias patrimoniales derivadas de ayudas públicas se imputarán al período impositivo en que tenga lugar su cobro, sin perjuicio de las opciones previstas en las letras g), i) y j) de este apartado, esta imputación al período impositivo de cobro, nos lleva a afirmar que su atribución deberá efectuarse a quién ostente la condición de propietario de cada piso o local en el momento de cobro de las subvenciones.*”

4. Obligación fiscal en la Comunidad de Propietarios de presentar la declaración de operaciones que superen 3.005,06 euros. Modelo 347.

¿Tiene la Comunidad de Propietarios que presentar la declaración anual de operaciones con terceras personas?

Por norma general, se deben declarar todos **los pagos a terceros o las adquisiciones en general de bienes o servicios** que efectúen al margen de las actividades empresariales o profesionales, incluso aunque no realicen actividades de esta naturaleza, **que superen 3.005,06 euros incluido el IVA**. Entre estas operaciones, se suelen incluir las subvenciones. *Es muy habitual presentar esta declaración en grandes fincas* debido a los servicios realizados por empresas como: conserje, limpieza, mantenimiento en piscinas, servicios de seguridad de la finca, secretario-administrador, mantenimiento de pistas de pádel.

¿Qué operaciones con terceras personas NO debo presentar?

Están exentos de ser incluidos:

- Los suministros comunitarios de **electricidad y combustibles** de cualquier tipo con destino a su uso y consumo comunitario.
- Suministros de **agua** para su uso y consumo comunitario.
- También los **seguros de zonas comunes**, están exentos de ser incluidos.
- **Operaciones no sujetas al IVA**. Por ejemplo, el *alquiler de viviendas* por parte de comunidades (por ejemplo la portería) tampoco debe reflejarse en el modelo 347, pues se trata de arrendamientos exentos de IVA realizados al margen de una actividad empresarial o profesional.

- Operaciones al margen de la actividad empresarial o profesional. *Por ejemplo, no deben incluirse los recibos emitidos por una Comunidad de Propietarios a sus vecinos.*
- **Las operaciones sujetas a retención.** *Por ejemplo, los pagos por los que practican retención porque sobre estas operaciones ya se informa a la Hacienda estatal a través del correspondiente Resumen Anual Retenciones Modelo 190:*
 - **A trabajadores o a profesionales** *(al propio administrador de fincas, arquitectos, abogados, etc.).*
 - **A determinados empresarios que tributan por módulos** *(albañiles, electricistas, etc.),*

Datos a incluir en el Modelo 347: declaración anual de operaciones con terceras personas:

- **Declarante:** datos de la Comunidad de Propietarios como el NIF.
- **Declarados** o empresas/profesionales: datos como nombre y apellidos, razón social o denominación del declarado, NIF/CIF.
- **Importe anual de las operaciones, IVA incluido.** Al contrario que empresas y profesionales, las comunidades de propietarios no tienen que suministrar la información desglosada trimestralmente, y será suficiente declarar el total anual en el modelo 347.
- **Importes percibidos en metálico superiores a 6.000 euros** de cada una de las personas o entidades relacionadas en la declaración.

¿Cuándo y como se presenta el modelo 347?

Durante el mes de febrero del año en curso y se completará con los datos contables del año anterior y se presentará por Internet con certificado electrónico y así cumplir con las obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios.

¿Pueden multar a una Comunidad en caso de no presentar el Modelo 347?

En caso de no presentar el modelo 347 o no presentarlo correctamente, y no cumplir con las obligaciones fiscales en tu Comunidad de Propietarios, la sanción consiste en **una multa de 20 euros por cada proveedor que no se haya reflejado en el modelo 347, con un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros.**

Mencionar que si el modelo 347 se presenta fuera de plazo sin requerimiento previo de la Agencia Tributaria, se reducirían a la mitad los importes.

Por otro lado, como la Comunidad de Propietarios no está al corriente de sus obligaciones tributarias, no podría beneficiarse de subvenciones o ayudas.

Adicionalmente, conviene recordar que todas las entregas y adquisiciones de bienes o servicios a la comunidad deberán ir acompañadas por la correspondiente factura.

Para la presentación de declaraciones es necesario contar con el **Certificado Digital de la Comunidad de Propietarios** para tratar con Hacienda o tener el **NIF de la Comunidad**.

Normativa

Real Decreto 828/2013, que aplica desde el ejercicio 2014 a las comunidades de vecinos e indica que están obligadas a presentar el modelo 347.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria donde figuran las posibles multas en caso de no presentación del modelo 347.

Art. 31, Real decreto 1065/2007, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

5. Calendario fiscal o tributario para cumplir con las obligaciones fiscales en tu Comunidad de Propietarios.

Para cumplir con las obligaciones fiscales en una Comunidad de Propietarios, **la Agencia Tributaria aprueba y publica anualmente el calendario contribuyente**, en el que se incluyen todas las obligaciones pero que puede ser un poco complejo para identificar las obligaciones de las Comunidades de Propietarios.

Modelo	Nombre	Fecha	Objeto tributario
111 Trimestral	IRPF, Retenciones a cuenta. Declaración e Ingreso	20 primeros días de los meses de enero, abril, julio y octubre.	Pagos a empleados propios y profesionales (administrador, abogado, procurador, arquitecto ... no sujetos al impuesto de sociedades).
190 Anual	IRPF, Retenciones a cuenta. Resumen anual.	Del 1 al 30 de enero	Pagos a empleados propios y profesionales (administrador, abogado, procurador, arquitecto ... no sujetos al impuesto de sociedades).
184 Anual	Atribución de rentas. Declaración informativa anual	Del 1 al 31 de enero	Ingresos en la Comunidad por subvenciones, alquileres de viviendas o zonas comunes, intereses y otros rendimientos.
303 Trimestral	IVA. Declaración e Ingreso	Del 1 al 30 de enero y del 1 al 20 de abril, julio y octubre.	Ingresos por actividades económicas como arrendamiento de elementos comunes, publicidad, ... y otros ingresos distintos de: cuotas y derramas de comunidad o el alquiler de vivienda.
390 Anual	IVA. Declaración informativa anual	Del 1 al 30 de enero.	Ingresos por actividades económicas como arrendamiento de elementos comunes, publicidad, ... y otros ingresos distintos de: cuotas y derramas de comunidad o el alquiler de vivienda.
347 Anual	Operaciones con terceros. Declaración informativa anual	Del 1 al 28 de Febrero.	Pagos a proveedores por las adquisiciones en general de bienes y servicios y subvenciones que superen 3.005,06 €.

Normativa.- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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.- Entre las actividades que generan obligaciones fiscales para Comunidades de Propietarios destacan:

- a) La reparación o renovación de piscinas en Comunidades de Propietarios.
- b) Las reformas para mejorar la accesibilidad o reducir las barreras arquitectónicas.
- c) El pago de salarios a empleados propios y el pago de facturas a profesionales independientes.

2.- ¿Cuál es el plazo para presentar la declaración trimestral del IVA, el Modelo 303?:

- a) Durante los tres primeros trimestres, se presentan del 1 al 20 de abril, julio y octubre.
- b) La presentación se debe realizar del 1 al 30 de enero correspondiente al año natural inmediato anterior.
- c) Durante el mes de febrero del año en curso.

3.- La Comunidad de Propietarios, ¿tiene la obligación de presentar la declaración anual de operaciones con terceras personas?:

- a) Se deben declarar todos los pagos a terceros o las adquisiciones en general de bienes o servicios que efectúen al margen de las actividades empresariales o profesionales.
- b) No tiene obligación.
- c) Solo tiene obligación de presentarla con un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros.

4.- La no presentación del modelo 347 por parte de la Comunidad de Propietarios, ¿es motivo de sanción?:

- a) No es motivo de sanción, puede presentarse fuera de plazo.
- b) Si es sancionable con una multa de entre 300 y 20.000 euros.
- c) Si es sancionable con un importe de 6000 euros a cada persona relacionada con la declaración.

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

¿Puede entrar la Comunidad a mi casa si necesita hacer obras?.

Respuesta



En una Comunidad de Propietarios, se tienen que arreglar los tejados del edificio, pero hay un vecino que nunca está y que no permite a la contrata acceder a su vivienda (el ático), siendo ello indispensable para poder hacer la reparación. En breve acabarán con el resto de reparaciones pero se marcharán sin terminar la totalidad de la obra por culpa de este "señor". **¿Se le puede obligar?.**

Sí, la Jurisprudencia reconoce la obligación de los propietarios a permitir el uso temporal de sus elementos privativos por razones de interés común. Se trata de una especie de "servidumbre" por el tiempo necesario para llevar a cabo las intervenciones de interés general. La Comunidad puede instar judicialmente que se obligue al propietario a permitir el acceso de los obreros, costeadando luego la Comunidad cualquier gasto que se le irroque, claro está.

La base legal está en el artículo 9.3. c) de la Ley de Propiedad Horizontal, que entre las obligaciones del propietario recoge la de *"Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados"*. La letra d) del mismo precepto impone la obligación de *"d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores"*.

Sobre esta base legal, es claro que existe la obligación de consentir que el piso o local pueda ser utilizado por la Comunidad de Propietarios. El ejemplo paradigmático

es la instalación de andamios en el ático, que suponemos es lo que necesitarán hacer los operarios en esta Comunidad.

Ante esta situación, y como un pronunciamiento judicial puede ser tardío, **los expertos recomiendan un requerimiento formal y fundamentado, exponiendo que la Comunidad reclamará los perjuicios que sufra caso de persistir la negativa a permitir el acceso.**

Pregunta

En mi comunidad de propietarios últimamente ya casi nadie acude a las pocas Juntas que se han convocado. Yo entiendo que hay todavía mucha prevención por causa del Covid-19, pero hay una serie de decisiones importantes que hay que tomar.

¿Es posible que los vecinos que así lo deseen deleguen su voto en el secretario-administrador?.

Respuesta

Sí, es posible.

El artículo 15.1 de la LPH establece la posibilidad de que la asistencia a las Juntas sea bien personal, bien a través de una representación, bastando para ello que dicha representación se acredite por escrito, debidamente firmada por el propietario que la concede y a favor de quién la otorga. Nada impide que quien asuma esa representación sea, además, el secretario-administrador.



Ahora bien, como es lógico, si alguno de los asuntos a tratar en la Junta afectan al propio secretario-administrador o a la labor por él desempeñada, lo lógico será que tales representaciones se otorguen a otra persona.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 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

