

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. 3-12

El nuevo Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de Mayo y la afectación a la celebración de las nuevas juntas de propietarios.

Formación Continuada págs. 13-21

Rehabilitación de viviendas en España. Ayudas y claves de los fondos europeos..... pags.13-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.21

Consultorio Formativo págs. 22-23

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada 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

EL NUEVO REAL DECRETO-LEY 8/2021, DE 4 DE MAYO Y LA AFECTACIÓN A LA CELEBRACIÓN DE LAS NUEVAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

La regulación expuesta en el Capítulo segundo del RDL 8/2021 es escasa, porque tan solo se refiere a la posibilidad de la celebración de la junta telemática, pero sin disciplinar la forma en la que se debe proceder por parte del presidente y administrador de fincas para formalizar la convocatoria de la junta de propietarios.



NUEVA REGULACIÓN JUNTAS DE PROPIETARIOS

1. Introducción

Por fin ha visto la luz del **Boletín Oficial del Estado** una **regulación específica con respecto a la celebración de las juntas telemáticas**. Un tema que era absolutamente reclamado y reclamable por todos los juristas expertos en propiedad horizontal que habían venido demandando desde la aparición del problema del COVID una regulación normativa que permitiera utilizar las **nuevas tecnologías de la comunicación** en la celebración de las juntas de propietarios para evitar los riesgos producidos por el contagio del coronavirus.

Ha sido, así, finalmente, la aprobación del **Real Decreto Ley 8/2021** del 4 de mayo el que prevé de una forma definitiva la posibilidad de la celebración de las juntas telemáticas como solución al grave problema del contagio del coronavirus en la evitación de que la celebración de juntas presenciales pueda conllevar la existencia de rebrotes en contagios de coronavirus ante la proximidad obvia y lógica que existirá en una celebración de junta presencial en comunidad de propietarios.

Se presentó en el mes de marzo una iniciativa legislativa ante el Parlamento y se gestionó esta reforma con todos los grupos parlamentarios para que plantearan la reclamación al Gobierno de la nación de que, finalmente, se aprobara este Real Decreto en el Consejo de ministros del pasado 4 de mayo del presente año 2021.

Hay que decir, en cualquier caso, que la regulación que se ha expuesto en el Capítulo segundo del citado RDL 8/2021 es escasa, porque tan solo se refiere a la posibilidad de la celebración de la junta telemática, pero sin disciplinar de una forma densa y desarrollada, como hubiera sido deseable, la forma en la que se debe proceder por parte del presidente y administrador de fincas para formalizar la convocatoria de la junta de

propietarios, ya que no es sencillo “atar todos los cabos”, como vulgarmente se dice, para evitar situaciones de indefensión, y se ha dejado al **arbitrio de los profesionales del derecho y la administración de fincas la forma en la que se debe llevar a efecto la convocatoria y la plasmación práctica el día de la junta de cómo se debe proceder a la celebración de la junta por videoconferencia.**

Hubiera sido deseable, así, que se hubiera regulado con más detalle y profusión la forma de la celebración de la junta de propietarios para **evitar** problemas legales de impugnación que sí que al efecto prevé, sin embargo, la norma en el art.3.5[1], pero con la laguna de dejar abierta la acción de la convocatoria y celebración de la junta de propietarios por vía telemática. **¿Cómo debe llevarse a cabo la convocatoria? ¿Qué datos deben tenerse en cuenta?. ¿Cómo llevo a cabo la celebración de la junta sin junta recogida en el art. 3.3 RDL 8/2021?.**

Son muchas las dudas que se agolpan ahora tras esta aprobación de una norma esperada, pero que se podría haber fijado con mayor concreción ante las lagunas que aparecen en torno al “cómo llevarlo a cabo”, que, quizás, en estos temas es lo más importante. Sobre todo para **evitar situaciones provocadas por defectos formales en el trámite de convocatoria y desarrollo**, tanto de las juntas telemáticas, como de las “juntas sin junta” referidas a la opción de celebración de junta por emisión del voto por correo electrónico al modelo que se implantó en Cataluña en plena pandemia el pasado año.

2. Razones expuestas en el Preámbulo del Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo

Sin embargo, para ahondar en las razones por las que se aprobó este RDL 8/2021 en la materia que ahora nos interesa es preciso, acudir, como siempre, al Preámbulo de la norma, en donde podemos extraer de salida, al menos, los principios generales.

Explicaciones sobre el objetivo de la regulación normativa.

El **capítulo II** establece una serie de **medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal**. En dichas comunidades no se están desarrollando las reuniones de propietarios dadas las limitaciones que se han impuesto a su celebración presencial a causa del COVID-19, y las dudas existentes sobre la posibilidad de adoptar acuerdos de manera telemática ya que la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, omite la posibilidad de desarrollar las reuniones de forma telemática.

Por ello, las medidas previstas, en primer lugar, buscan colmar esta laguna legal que ha conducido a una paralización de las reuniones de las juntas, que afecta a la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual, así como los nombramientos de los órganos de gobierno.

De esta manera, para paliar esta situación coyuntural provocada por las medidas sanitarias adoptadas contra la pandemia, **se suspende hasta el 31 de diciembre de 2021 la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como las obligaciones de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.**

MEDIDAS TEMPORALES Y EXTRAORDINARIAS APLICABLES A LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS HASTA EL 31-12-2021



NORMA GENERAL

Suspensión de la obligación, hasta el 31 de diciembre de 2021, de convocar y celebrar juntas de propietarios, así como las obligaciones de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

IMPORTANTE

Prorrogados presupuesto y órganos de gobierno comunitarios.

NORMA ESPECIAL

(excepcionalmente para aquellos supuestos en los que sea necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021, se permite celebrar reuniones):

- * Por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que se cumplan ciertas condiciones:
 - * A través de acuerdos sin junta: emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que se cumplan garantías de participación de todos los propietarios e identificación del remitente.
 - * De forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.
- En Euskadi, según el Decreto 7/2021 de 7 de mayo, son **uso de mascarilla y distancia social de 1,5 metros**. Esto supone que hay que prever un espacio de tres metros cuadrados por propietario.

IMPORTANTE

Será causa de impugnación el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que se establecen. El artículo 1 del Decreto 7/2021 del Gobierno Vasco, hace responsables a los profesionales del cumplimiento para evitar la propagación del COVID-19. Estas medidas entran en vigor el día 9 de mayo al decaer el Estado de Alarma y complementariamente serán de aplicación en cada territorio las normas que establezca cada Comunidad Autónoma.

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.

En segundo lugar, es importante disponer de un criterio claro a la mayor brevedad, para que las empresas puedan trabajar, llevando a cabo actuaciones en las instalaciones de las comunidades de propietarios, y que en última instancia los propietarios se beneficien de las mismas. Por ello, **se permite que la junta de propietarios pueda celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y si el secretario reconoce la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.** Además, en este supuesto, **será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante**

la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática.

Queda de esta manera **fijado el presupuesto básico ideológico** sobre el que se sustenta la reforma, fijando como directrices las siguientes:

1.- El peligro de los contagios en la junta presencial aun guardando la distancia de seguridad.

Se reconoce que no se están desarrollando las reuniones de propietarios dadas las limitaciones que se han impuesto a su celebración presencial a causa del COVID-19

2.- La propiedad Horizontal no tenía regulación del uso de las vías telemáticas. Se reconoce que aunque en otros sectores se estaba acudiendo a la vía telemática para evitar contactos y poder trabajar en todos los sectores, en la propiedad horizontal la ausencia de una regulación normativa había provocado una parálisis en las comunidades desde marzo de 2020 hasta mayo de 2021; tiempo más que suficiente para resolver las importantes lagunas legales en los edificios de todo el país.

3.- Dudas sobre la viabilidad legal de las juntas telemáticas.

Se reconoce, por ello, las dudas existentes sobre la posibilidad de adoptar acuerdos de manera telemática ya que la LPH, omite la posibilidad de desarrollar las reuniones de forma telemática. Era necesario y urgente este Real Decreto Ley.

4.- Paralización actual de las juntas y necesidades.

Las medidas previstas, en primer lugar, buscan colmar esta laguna legal que ha conducido a una paralización de las reuniones de las juntas, que afecta a la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual, así como los nombramientos de los órganos de gobierno.

5.- Se suspende hasta el 31 de diciembre de 2021 la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como las obligaciones de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

6.- Se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

7.- Se permite que la junta de propietarios pueda celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y si el secretario reconoce la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.

8.- Será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática.

Aunque se ha permitido la suspensión de las juntas de propietarios hasta el 31 de diciembre, la apertura de la posibilidad de las juntas telemáticas determina que estas se puedan celebrar, recurriendo a los sistemas tecnológicos que hoy en día existen y que están permitiendo la formación online, la celebración de reuniones telemáticas profesionales, e, incluso, la celebración de juicios telemáticos como se ha regulado también recientemente.

Los comuneros deben, pues, **aprender a utilizar estas herramientas tecnológicas**, y no hay razón ni excusa para el desconocimiento. Incluso, en caso de no disponer de las mismas se puede habilitar la **delegación de voto**, o la utilización de un sistema mixto para quien no sepan de remitir su voto por correo electrónico, u otro medio epistolar.

La tecnología del uso de las vías telemáticas posibilita la continuidad de las reuniones y la posibilidad de la continuación de la actividad normalizada

de las juntas de propietarios por medio de la continuidad en la aprobación de acuerdos que son absolutamente necesarios para la pervivencia de la comunidad, para la adopción de acuerdos de todo tipo, celebración de contratos, contratación de servicios, y, sobre todo, el mantenimiento de las medidas de rehabilitación en las comunidades, que son, en definitiva, también, la forma en virtud de la cual las empresas de rehabilitación pueden continuar con su actividad en las comunidades de propietarios. Importante también es la posibilidad de la celebración de lo que se denomina en la normativa "junta sin junta"; es decir, la posibilidad de la convocatoria de la junta de propietarios mediante la emisión de la misma por correo electrónico, o por cualquier otro medio tecnológico, para que el sistema de presencia de los comuneros en la junta, sea por vía de devolución del voto por el mismo sistema tecnológico remitido por parte del administrador de fincas lo que permite también una segunda modalidad de continuidad en la celebración de las juntas no presenciales.



Con ello, hay varios aspectos que deben tenerse en cuenta:

1.- Que debe **protocolizarse**, como luego exponemos y hacemos, el desarrollo de la celebración de la junta telemática.

2. Que dado que el **art. 2. a) RDL 8/2021** prevé la posibilidad de que algún comunero no disponga del medio tecnológico, en este caso puede ofrecerse la opción de la delegación del voto para quien no disponga del medio tecnológico, o bien que en estos casos se opte por la vía del art.3.3 RDL 8/2021 de que envíe su voto para cada punto del orden del día por cualquier medio de correo físico o tecnológico, como el correo electrónico. Y si no dispone de este último por correo físico al despacho del administrador de fincas apercibiendo en la convocatoria que esta opción exigirá que el voto por correo tenga entrada en el despacho del administrador de fincas hasta el mismo día de la celebración de la junta telemática.

3.- Que la **regla general es la de la no obligatoriedad** de celebración de juntas hasta el 31 de diciembre de 2021, pero ello es solo una cobertura legal o "paraguas" para evitar incumplimientos. Por ello, se complementa con lo dispuesto en el art.2.3 RDL 8/2021 relativo a que se prorroga el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

Pero, sin embargo, nos preguntamos: **¿Es posible no celebrar juntas en la actual situación? ¿Es posible paralizar la vida de la comunidad porque el art. 2 lo avale cuando existe forma de celebrar juntas bajo las dos opciones que facilita el Real Decreto-Ley de:**

- 1) Junta telemática no presencial, o
- 2) Junta sin junta presencial mediante el voto por correo

4.- Debe llevarse a cabo una **interpretación extensiva del art. 3 RDL 8/2021** y no fijar un límite a la celebración de la junta telemática o de voto por correo a las materias de obras

Razonamiento: El art.3 RDL 8/2021 tiene que estar relacionado con lo dispuesto en el artículo 2 que se refiere a la suspensión de la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios pero ello no provoca ningún efecto impeditivo de que se pueda celebrar una junta de forma telemática.

Es cierto que parece ser que la interpretación del art.3 RDL 8/2021 limita la posibilidad de celebrar reuniones a los supuestos contemplados en el art.10 LPH relativos a obras de rehabilitación y mantenimiento. Pero debe entenderse que el art.3 está relacionado con el art.2 al referirse tan solo a la suspensión de la obligación de celebrar juntas de propietarios, pero no debe provocar un efecto impeditivo de celebración de las mismas por vía telemática siempre y cuando la junta si lo considere necesario.

De ahí, la conexión entre el art.3 RDL 8/2021 con el art.2 determina que lo que se suspende es la obligación de celebración de juntas pero no provoca ningún afecto impeditivo siempre que la misma se celebre por videoconferencia o bien mediante el sistema de emisión del voto por correo postal o comunicación telemática.

De ello debe desprenderse que no es obligatoria la celebración de la junta hasta el día 31 de diciembre de 2021, en base a lo previsto en el art.2 RDL 8/2021, pero sí que es posible celebrarla en base a lo previsto en el art. 3 de forma telemática, aunque se tratara de un supuesto no incluido en el art.10 LPH, ya que no puede impedirse la continuidad en el desarrollo de las comunidades de propietarios y no provocar con ello la paralización de la vida en comunidad.



Debe realizarse una interpretación abierta del **art.3 RDL 8/2021**, permitiendo la **celebración de junta por videoconferencia en cualquier supuesto en que sea absolutamente necesario la adopción de un acuerdo y que no se pueda prolongar.**

Nótese que el Preámbulo de la ley en modo alguno establece ningún carácter limitativo, sino que tan solo establece que, en segundo lugar, y para que las empresas puedan trabajar llevando a cabo actuaciones en las instalaciones de las comunidades y que los comuneros se beneficien de la misma se permite la celebración de la junta por videoconferencia, o por el uso del voto por correo, con lo cual todos los acuerdos relativos a necesidades en las comunidades de propietarios relacionados con las propias instalaciones de la comunidad se podrán adoptar de la junta por videoconferencia por correo en emisión de voto.

Con ello, justificando la necesidad del acuerdo y el carácter improrrogable del mismo se puede acudir al **art.3 RDL 8/2021** para la celebración de la **junta telemática**, o por **emisión del voto por correo del comunero**, relacionándolo de alguna manera con la necesidad de mejorar las instalaciones de la comunidad de propietarios o su funcionalidad. Haciendo referencia a este último aspecto podría tener cabida sin problema alguno la viabilidad de esta celebración de junta sin incumplir lo dispuesto en el artículo 3, lo que el art. 3 otorga preferencia es a los acuerdos de obras del art.10 LPH, pero no impide que se pueda tratar cualquier otro tema considerado urgente e inaplazable.

3. Desarrollo del contenido del Capítulo II del Real Decreto-Ley 8/2021

Era necesario destacar lo dispuesto en el punto precedente in fine, al objeto de "despejar las dudas" sobre lo dispuesto, sobre todo, en el art. 3 RDL 8/2021, que en una primera visión dada a entender que "solo y en cualquier caso" podrían celebrarse juntas telemáticas si estuvieran incluidos en el art. 10 LPH. Pero no es así. Lo que la norma fija es que "en todo caso" tienen preferencia para ser llevadas a juntas telemáticas o de voto por correo electrónico las cuestiones relativas a obras de rehabilitación, mantenimiento y conservación, la cuales son inaplazables, pero ello no excluye que cualquier tema pueda ser llevado a junta telemática o de voto por correo electrónico.

Veamos cómo está redactada la norma.

"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”.

Con ello, se prorrogan acuerdos relativos a último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno. No es preciso junta respecto a este punto. Y tampoco podría celebrarse una respecto a estos temas al no ser urgente y poder prorrogarse. Nótese que es imperativo: “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. No puede procederse a la remoción de cargos hasta el 31 de diciembre de 2021. Se prorrogan los actualmente existentes a la fecha del RDL 8/2021.

¿Se pueden celebrar con esta redacción juntas presenciales?

Respecto de las juntas presenciales debe entenderse que están **prohibidas**, y solo la vía excepcional del apartado 4º las permitiría cuando mejore la situación epidemiológica, pero no ahora. ¿Por qué? Pues porque la norma fija en el art.2 RDL 8/2021 que 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**.

Y aclara en el apartado 3º del art. 2 RDL 8/2021 que «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».

Es decir, hay prórroga de lo ya acordado. Pero a la hora de celebrar juntas el art.3 RDL 8/2021 lleva la rúbrica “Posibilidad de celebrar reuniones”, dando a entender cómo se podrán celebrar si se quiere acudir a una de ellas por no poder prolongar un tema en concreto. Y lo circunscribe en el apartado 2º del art. 3 al uso de la vía telemática o al voto por correo electrónico. Pero no contempla la opción presencial, con lo cual la está descartando. Así, lo que lleva a cabo son tres cuestiones, a saber:

1.- Que **la junta de propietarios** podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021.

Es decir, que permite celebrar juntas pero sujeto a la fórmula que fija en el apartado 3º del art. 3 RDL 8/2021.

2.- 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) LPH, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.

3.- En el supuesto previsto en este artículo, la junta de propietarios podrá celebrarse **por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple**, siempre que (...).

4.- 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**.

5.- Es decir, que en estos dos supuestos cabe la opción de junta telemática o convocatoria para responder los puntos por emisión de voto por correo siempre que se justifique la necesidad de los acuerdos por su urgencia y se recurra a este sistema no presencial que evita la propagación del coronavirus.

"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 estos 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 art.10.1.b) LPH, que sí requieran acuerdo de la junta".

¿Cabe con ello convocar una junta proponiendo cualquier tipo de acuerdo en el orden del día? ¿Dónde está la clave?

La clave está en la convocatoria de la junta y la específica mención a que los acuerdos de la misma se refieren o circunscriben a supuestos relacionados con la necesidad de mejorar las instalaciones de la comunidad de propietarios o su funcionalidad, a fin de encontrar la cobertura legal para la viabilidad legal del uso del art. 3 RDL 8/2021 en relación con el art. 2.

Ahora bien, nótese que la clave está en que el art.3 RDL 8/2021 cita que: "Entre los acuerdos que no pueden demorarse se entenderán incluidos en todo caso..." Es decir, que no excluye cualquier otro acuerdo, sino que fija como "**preferentes**" los relativos a obras del art.10 LPH, pero ello debe entenderse sin carácter excluyente de cualquier otro acuerdo ajeno al art. 10 LPH que sea necesario para la comunidad y que no permita aplazamiento, en cuyo caso se podrá acudir al art. 3 para el uso de la videoconferencia o el voto por correo.

Conforme establece el art.3 RDL 8/2021 la clave de la junta es solo "si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021". Y que "en todo caso...", es decir que los de obras no admiten prórrogas, pero ello no impide que pueda adoptarse cualquier otro **acuerdo IMPRORROGABLE**, justificándolo así en la convocatoria.

Con ello, cualquier tema incluido en convocatoria y añadiendo su carácter improrrogable y necesario para la comunidad podrá dar lugar a ser celebrada junta incluyendo cualquier punto alegando su carácter de necesidad y condición de improrrogable.

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".

Se disciplina que será el uso de la videoconferencia la forma de celebrar la junta mediante el método que se propone en el punto de análisis siguiente en el protocolo de desarrollo.

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 art.15.2 LPH, se entenderá que el momento de **inicio de la junta** es el de la solicitud del voto por parte del presidente”.

Lo que ha hecho este apartado 3º es trasladar a la normativa el sistema ya implantado en Cataluña durante la pandemia, con la opción de la “junta sin junta” aprobada en Cataluña, señalando que se refiere esta opción a la posibilidad de enviar a los comuneros la convocatoria del orden del día por escrito y que los comuneros lo respondan en un plazo determinado. De esta manera se podría saber si se había alcanzado el quórum necesario, o no, y después del cómputo y cálculo de los votos emitidos se podría saber si se alcanzó el acuerdo, o no.

Sin embargo, esta opción solo se ha admitido en Cataluña a raíz del DL 26/2020, por la propia autonomía de esta comunidad autónoma en materia de propiedad horizontal. Y esta norma expresó de forma radical que queda suspendida hasta el 30 de abril de 2021 la obligación de convocar y celebrar las juntas de propietarios en las comunidades. Pero que se admite que se puedan “adoptar acuerdos sin reunión, de conformidad con aquello que dispone el art.312-7 CCC, aunque los estatutos no lo prevean, siempre que lo decida la persona que los preside o que lo soliciten al menos dos miembros o, si se trata de la asamblea general de una asociación, un veinte por ciento de las personas asociadas”.

Con ello, el sistema de la adopción de acuerdos por el mecanismo de la comunicación del sentido del voto por cualquier mecanismo de comunicación (correo electrónico, WhatsApp, etc.) es ahora posible en el contexto nacional siendo válido cualquiera de estos sistemas tecnológicos, cumpliendo los requisitos establecidos en el citado apartado 3º.

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”.

Se abre esta posibilidad excepcional ahora de junta presencial cuando a la vista de la evolución de la pandemia se pueda establecer en cada comunidad autónoma que la situación sanitaria permite volver al sistema presencial, lo que ahora constituye una excepción.

5. A los efectos del art.18 LPH, 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”.

Evidentemente, se fija una **cláusula remisoria** al art.18 LPH legitimando para impugnar los acuerdos cuando no se cumplan las previsiones contenidas en la norma expuesta.

4. Protocolo de desarrollo de una convocatoria y celebración de junta telemática en desarrollo del art. 3 RDL 8/2021

A fin de evitar indefensión de los comuneros para que puedan conocer todas las características que se deben tener en cuenta en estos casos, la convocatoria advertirá de los siguientes aspectos a tener en cuenta:

1.- Que dado el riesgo de contagios por coronavirus la junta de propietarios se celebrará en el día y hora indicados de forma exclusiva por vía telemática. No hay opción de hacerlo presencial por quien así lo interese.

2.- Esto determina que se hará constar en la convocatoria que aquellos comuneros que deseen intervenir deberán enviar al correo electrónico del administrador de fincas que se indique un mensaje indicando su voluntad de participar en el día indicado, a fin de que el administrador envíe a ese correo el enlace de conexión. Se indicará el plazo para enviarlo con antelación a la junta.

3.- Se hará constar en la convocatoria, también, que aquellos comuneros que no comuniquen el plazo indicado el dato o datos que sean necesarios para la conectividad se entenderá que no quieren participar en la junta con este sistema virtual, advirtiendo que no habrá lugar a impugnación alguna por la omisión de esta referencia, ya que al ser un sistema virtual se requiere el conocimiento por parte del administrador de fincas de aquel dato o datos que sean necesarios para llevar a efecto la conexión.

4.- Se indicará en la convocatoria el orden del día y la duración máxima de cada punto para ajustarse a un tiempo preestablecido.

5.- Que los morosos que deseen votar deberá enviar hasta el día antes de la junta una copia de la transferencia realizada por la deuda que exista hasta ese momento con la comunidad. De no hacerse así se advierte que el mismo día no se podrá realizar el abono al precisar la constancia bancaria de que el abono se ha realizado.

6.- Se expone que quien quiera delegar su voto enviará hasta el día antes de la junta un correo electrónico al administrador de fincas indicando comunero delegante y persona que actúa como delegado con todos sus datos de identidad.

7.- Se fijará que la convocatoria es "única", sin dar lugar a la "segunda convocatoria", aunque los que se vayan incorporando serán "presentes" a los puntos que no se hayan votado todavía.

8.- Se indicará la plataforma telemática a utilizar.

9.- Se enviará además un protocolo de cómo funciona la plataforma con una explicación sencilla y directa (micrófono, cámara, modo de pedir la palabra, etc.)

10.- Se indicará que los que no adviertan con antelación que desean intervenir o tengan problemas técnicos el día de la junta serán considerados ausentes (art.17.8 LPH).

11.- Si alguien desea intervenir desde el ordenador de otro vecino lo indicará igualmente al administrador de fincas por correo electrónico a fin de que se tenga en cuenta la presencia el día de la junta de los comuneros que se conectan junto con otros comuneros, aunque se advertirá en la convocatoria de esta posibilidad para quien no disponga de medios tecnológicos, o no conozca cómo funcionan y desee intervenir el día de la junta de esta forma.

Se advertirá que quien opte por este método deberá advertir la distancia de seguridad y uso de mascarilla en el domicilio desde el que se conecten.

12.- Se advertirá que la junta se grabará para ser conservada a los efectos de revisar algún dato que interese algún comunero comprobar, o revisarla, pero no se expedirán copias de las grabaciones para preservar el derecho de imagen de los comuneros al no haber cesión de la misma, quedando solo a disposición del juez en caso de impugnación de acuerdos.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Rehabilitación de viviendas en España. Ayudas y claves de los fondos europeos



Los fondos forman parte de la partida que le corresponde a España del Plan de Recuperación Europeo NGEU.

El Gobierno ha autorizado un fondo de 1.631 millones de euros que se repartirá entre las comunidades y ciudades Autónomas para la rehabilitación de viviendas y edificios públicos.

Qué es y cómo se distribuye el Plan de Recuperación Europeo

Se trata de un instrumento de emergencia puntual de duración limitada y utilizado exclusivamente para medidas de respuesta y recuperación, que aportará 750.000 M€, de los que más de 140.000 M€ van dirigidos a España. Una inyección económica que representa más del 11% del PIB de nuestro país.

Los fondos se canalizarán a los Estados miembro a través del presupuesto de la UE para apoyar las prioridades de inversión y reforma.

Las ayudas aprobadas se harán efectivas en el período 2021-2024, siendo clave el próximo ejercicio 2021-2022, en el que se debe comprometer el 70% de ellas.

Unión Europea:

390.000 M€ en subsidios y transferencias a fondo perdido
360.000 M€ en préstamos

España:

72.700 M€ en subsidios y transferencias a fondo perdido
67.300 M€ en préstamos

Se trata de un instrumento de emergencia puntual de duración limitada y utilizado exclusivamente para medidas de respuesta y recuperación, que aportará 750.000 M€, de los que más de 140.000 M€ van dirigidos a España. **Una inyección económica que representa más del 11% del PIB de nuestro país.**

Los fondos se canalizarán a los Estados miembro a través del presupuesto de la UE para apoyar las prioridades de inversión y reforma.

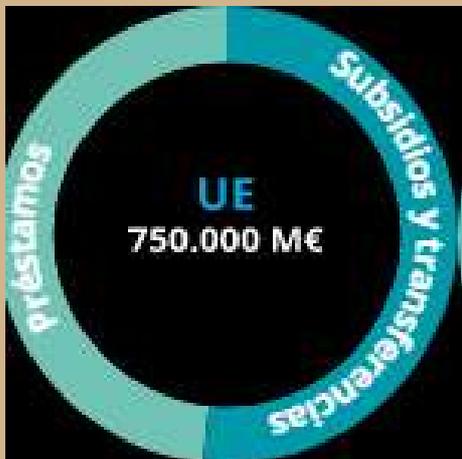
Las ayudas aprobadas se harán efectivas en el **período 2021-2024**, siendo clave el próximo ejercicio 2021-2022, en el que se debe comprometer el 70% de ellas.

Unión Europea:

390.000 M€ en subsidios y transferencias a fondo perdido
360.000 M€ en préstamos

España:

72.700 M€ en subsidios y transferencias a fondo perdido
67.300 M€ en préstamos



Los **fondos de Next Generation EU** se materializarán a través de los Presupuestos Generales del Estado, una vez que la Comisión Europea apruebe el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)**.

La Administración General del Estado transferirá los fondos a las Comunidades Autónomas y Entidades Locales a través de convenios y subvenciones, que deberán estar vinculadas a las políticas públicas de uno de los cuatro ejes prioritarios impulsados por la Unión Europea: transformación digital, transición ecológica, cohesión social y territorial, e igualdad.

¿Cómo se distribuye el presupuesto de Next Generation EU?

Para garantizar una respuesta eficaz de la UE a la crisis del coronavirus, Next Generation EU se desplegará en tres pilares:

2. Relanzar la economía e incentivar la inversión privada

- | | |
|---|--|
| <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apoyo a sectores y tecnologías clave • Inversión en cadenas de valor estratégicas • Soporte a la solvencia de las empresas viables | <p>Instrumentos de actuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programa InvestEU reforzado • Instrumento de Apoyo a la Solvencia • Instrumento de Inversiones Estratégicas |
|---|--|

¿Cómo se distribuye el presupuesto de Next Generation EU?

Para garantizar una respuesta eficaz de la UE a la crisis del coronavirus, Next Generation EU se desplegará en tres pilares:

1. Apoyar a los estados miembros en su recuperación

- | | |
|---|---|
| <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impulso a las inversiones y reformas • Apoyo a una transición ecológica y digital justa | <p>Instrumentos de actuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mecanismo de Recuperación y Resiliencia • REACT-UE • Refuerzo del Fondo de Transición Justa y del FEADER |
|---|---|

¿Cómo se distribuye el presupuesto de Next Generation EU?

Para garantizar una respuesta eficaz de la UE a la crisis del coronavirus, Next Generation EU se desplegará en tres pilares:

3. Extraer las enseñanzas de la crisis

- | | |
|---|--|
| <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apoyo a programas clave para futuras crisis • Apoyo a los socios comerciales de la UE | <p>Instrumentos de actuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nuevo Programa de Salud • RescEU reforzado • Programas de investigación, innovación y acción exterior |
|---|--|

Los fondos de Next Generation EU se materializarán a través de los Presupuestos Generales del Estado, una vez que la Comisión Europea apruebe el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

La Administración General del Estado transferirá los fondos a las Comunidades Autónomas y Entidades Locales a través de convenios y subvenciones, que deberán estar vinculadas a las políticas públicas de uno de los cuatro ejes prioritarios impulsados por la Unión Europea: transformación digital, transición ecológica, cohesión social y territorial, e igualdad.

Información general del plan para la rehabilitación de viviendas en España

El ministro de Transportes hizo recientemente una primera concreción de lo que serán las subvenciones para la rehabilitación de viviendas que tendrán un montante total de 6.820 millones de euros, de los cuales 5.520 millones serán gestionados por el Ministerio.

Cuantía de las ayudas del plan de rehabilitación de viviendas

La cantidad máxima subvencionable será de 24.000 euros. De esa cantidad se puede subvencionar hasta el 80%, 19.000 euros, si hay reformas energéticas importantes.

La subvención podrá incrementarse al 100% de la inversión teniendo en cuenta criterios sociales tanto para las actuaciones a nivel de edificio como de barrio.

En el caso de viviendas individuales la cantidad máxima subvencionable será de 5.000 euros y podría llegar hasta el 40% de la inversión, es decir 2.000 euros.

Condiciones de las subvenciones

Todas las rehabilitaciones deberán conseguir una reducción del consumo de energía no renovable del 30%.

En algunos casos se contará con desgravaciones fiscales, pero esta medida está en estudio.

Entre los requisitos para acceder a la subvención habrá que contar con el "libro del edificio" en el que estarán reflejadas la situación actual y las actuaciones pendientes incluidas las energéticas. La elaboración de este libro se subvencionará con, por lo menos, 1.500 euros.

Los proyectos de rehabilitación se subvencionarán con una cantidad entre el 40% y el 60% de su importe y hasta un límite de unos 16.000 euros.

Financiación de la rehabilitación de viviendas

Además de subvenciones las comunidades o propietarios contarán con apoyo para financiar aquella parte de la inversión no cubierta por ellas.

Una idea que se baraja por el Gobierno y por las entidades financieras es que la financiación que se aporte sea recuperada a partir de los ahorros energéticos conseguidos por la rehabilitación.

Distintos planes de rehabilitación de viviendas

Las ayudas para la rehabilitación de edificios se dividen en tres planes:

Plan de Rehabilitación Energética de Edificios (PREE). Este plan se puso en marcha el año pasado con un presupuesto de 362 millones. Ahora recibirá nuevos fondos, pero las peticiones que se acojan a este plan deberán hacerse antes del 31 de julio de este año.

Plan dedicado a poblaciones de menos de 5.000 habitantes.

Plan destinado a poblaciones con más habitantes.

Acceso a los Fondos Europeos e inversión en el futuro de la empresa

Primeros fondos disponibles para la rehabilitación de viviendas y edificios

Los primeros 1.600 millones de los fondos europeos para la rehabilitación de viviendas y edificios públicos se dispondrán en 2021. La inversión de los fondos que se han autorizado se articulará en dos programas:

C02.I01 "Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales"

C02.I05 "Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos (PIREP)" en la parte de la inversión correspondiente a CCAA.



**AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN DE
VIVIENDAS**

COMUNIDAD AUTÓNOMA/CIUDAD	CO2.I01	CO2.I05
Andalucía	199.928,70	85.622,40
Aragón	33.344,47	13.449,60
Asturias	27.957,79	10.305,60
Baleares	28.326,11	11.851,20
Canarias	52.842,41	22.012,80
Cantabria	14.916,96	5.899,20
Castilla y León	62.625,91	24.225,60
Castilla - La Mancha	48.480,12	20.686,00
Cataluña	186.036,13	78.705,60
Comunidad Valenciana	124.549,71	51.158,40
Extremadura	26.530,55	10.761,60
Galicia	67.275,95	27.331,20
Madrid	161.220,57	68.582,40
Murcia	33.827,80	15.288,00
Navarra	15.883,80	6.686,40
País Vasco	55.915,58	22.464,00
Rioja	8.033,98	3.235,20
Ceuta	1.680,46	849,60
Melilla	1.622,91	883,20
TOTAL ESPAÑA	1.151.000,00	480.000,00

La distribución anterior tiene que ser aprobada por la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, que reúne a la administración del Estado y de las Comunidades y ciudades autónomas. De confirmarse, las comunidades que más dinero recibirán serán Andalucía, Cataluña y Madrid.

Las rehabilitaciones previstas tendrán como objetivo principal el ahorro energético. Las cuantías de las subvenciones directas que recibirán los particulares y empresas dependerán del grado de eficacia energética que logren sus proyectos.

Alquiler social

Asimismo, se prevé que el programa de vivienda de alquiler social (CO2.I02), que está dotado con 1.000 millones de euros y facilitará la construcción de 20.000 viviendas sostenibles hasta el año 2026, se ponga en marcha con las primeras transferencias en 2022.

Deducciones fiscales y ayudas a la rehabilitación

El plan del Mitma es destinar, además de a la rehabilitación de viviendas, barrios y edificios públicos, unos 450 millones de euros para cubrir las deducciones fiscales, con incentivos de hasta el 60% por la inversión en la mejora de la eficiencia energética. Para optar a estas deducciones será necesario cumplir unos requisitos, como reducir al menos en un 30% el consumo de energías no renovables

En cuanto a las ayudas, el Gobierno pretende cubrir hasta el 80% de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 19.200 euros por piso, lo que supone que el presupuesto de la rehabilitación por vivienda podría alcanzar los 24.000 euros.

Para las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas individuales la subvención se quedará en el 40% del presupuesto, hasta un máximo de 2.000 euros, por lo que podría llegar a un coste de 5.000 euros, a los que se podría añadir una desgravación fiscal que actualmente prepara el Gobierno.

IRPF: Empleados propios y pagos a profesionales independientes en Comunidad de Propietarios (Modelo 111 y 190)

Actividades que generan obligaciones fiscales para Comunidades de Propietarios:

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 ó 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 : 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.

The image shows a screenshot of the 'Modelo 190' web form. At the top, there are navigation tabs for different regions: Asturias, Baleares, Canarias, Cataluña, Galicia, and Valencia. The main header includes the logo of the Agencia Tributaria (Tax Agency) and the text 'Retenciones e ingresos a cuenta del IRPF' and 'Resumen anual'. Below this, there are several sections: 'Declarante' (Taxpayer) with a field for the tax identification number (Nº de identificación fiscal (NIF)), 'Ejercicio' (Year) with a dropdown menu, and 'Modalidad de presentación' (Presentation mode) with a dropdown menu. The form is provided by the Agencia Tributaria and is available on the website citapreviaweb.com.

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.

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 es el Fondo de Recuperación Europeo?.

- a) es un convenio que aporta subvenciones de la Unión Europea.
- b) es un instrumento destinado a facilitar ayudas para las Comunidades Autónomas.
- c) es un instrumento de emergencia puntual de duración limitada y utilizado exclusivamente para medidas de respuesta y recuperación económica.

2.- El Plan de Rehabilitación de viviendas en España ofrece subvenciones para la rehabilitación de viviendas, entre los requisitos exigidos para acceder a la subvención habrá que disponer:

- a) un plan de mejora de eficiencia energética en la vivienda.
- b) una reducción en el consumo de energía no renovable del 30%.
- c) el libro del edificio, con la situación actual y las actuaciones pendientes incluidas las energéticas.

3.- Los fondos europeos disponibles para la rehabilitación de viviendas y edificios se articulan en dos programas, el primero de ellos C02.I01. consiste en:

- a) el programa de rehabilitación destinado a la cohesión social y territorial.
- b) el programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales.
- c) el programa de rehabilitación para los edificios públicos.

4.- Entre las obligaciones fiscales de la Comunidad de Propietarios se encuentra la "declaración de ingresos a cuenta de IRPF", consistente en:

- a) realizar la retención del IRPF sobre la renta del perceptor cuando se realice el pago de las nóminas a los trabajadores o facturas profesionales.
- b) la presentación de las retenciones a cuenta del año natural inmediatamente anterior.
- c) la retención del IRPF durante los seis primeros meses del ejercicio económico al realizar el pago de facturas a profesionales independientes.

CONSULTORIO FORMATIVO

Preguntas y Respuestas



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

Pregunta

¿Qué impuestos paga por pertenecer a una comunidad de vecinos?.

Respuesta



Algunos ejemplos de las **actividades** que puede tener una **comunidad de propietarios son** : Ingresar los beneficios del arrendamiento o de la venta de zonas comunes y pagar por rendimientos profesionales y de trabajo, en el caso de tener porteros, conserjes o administradores de fincas.

Pese a que por ley **no tenga personalidad** jurídica, la Comunidad de Propietarios, sí ostenta la condición de "**obligado tributario**", por lo que estará **sujeta al pago de los impuestos**.

¿Cuáles son estos tributos y quién es responsable de que se cumpla la obligación con Hacienda?.

"En muchos casos, las comunidades de vecinos llevan a cabo actividades económicas que generan ingresos, como la colocación de lonas con anuncios en las fachadas". No obstante, para determinar los impuestos que tendrán que abonar, habrá que atender al tipo de actividad que desarrolla.

Es cierto que "no existen tributos que graven en concreto a las comunidades de propietarios de forma directa", "pero ello no quiere decir que estas no tengan obligaciones fiscales".

La más básica de ellas es contar con un **código de identificación fiscal (CIF)**, imprescindible para realizar las operaciones con la Agencia Tributaria.

“Por el avance de la digitalización, también es importante que la comunidad de vecinos disponga de un **certificado electrónico** que permita realizar la presentación de autoliquidaciones de impuestos, declaraciones o comunicaciones con Hacienda”.

También deben presentar, en febrero, el **modelo 347**. Se trata de “una **declaración anual de las operaciones con terceras personas**, en el que se declaran los pagos que superen los 3.000 euros o las adquisiciones de bienes o servicios que se efectúen al margen de las actividades profesionales o empresariales”, “los suministros comunitarios de electricidad combustible con destino a su uso y el consumo de agua, junto con los seguros de las zonas comunes, no se deberán incluir”.

Más controles contra los fraudes

Asimismo, habrá que ingresar a Hacienda el **IVA**, a través de una declaración trimestral, si la comunidad lleva a cabo actividades económicas como el arrendamiento de espacios comunes. Si estos se destinan a vivienda, sin embargo, no están sujetos al IVA, aunque sí lo están al **IRPF**.

Las rentas generadas por la comunidad de vecinos se imputan a cada uno de los comuneros como **ingresos o rentas imputadas** para que las declaren a Hacienda, lo que se conoce como **régimen de atribución de rentas**”. Bien es verdad que hay comunidades que reducen los gastos en los que han incurrido con esos ingresos, pero ello “no evita que se tengan que declarar.

El responsable de la renta imputada es cada uno de los copropietarios. No obstante, en su caso, se puede reclamar responsabilidad por negligencia al presidente o secretario. En muchas fincas este último suele ser el administrador. Es él quien tiene que confeccionar el **modelo 184** de atribución de rentas, detallando lo cobrado y lo que corresponde a cada copropietario.

Si bien las comunidades de vecinos no suelen ser un foco de evasión fiscal, durante los últimos años la Agencia Tributaria se ha puesto más firme a la hora de perseguir posibles fraudes, por lo que es necesario cumplir con los plazos y fechas previstas para las presentaciones que correspondan en Hacienda. El **incumplimiento** lleva aparejada la misma **sanción** que se aplica al resto de los sujetos tributarios.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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



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

