

Boletín Oficial



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



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

Boletín Oficial INTERFICO

SUMARIO



- Informe de Presidencia -

Carta/Informe Navidad 2021 emitida por el Sr. Presidente de INTERFICO - D. Francisco Sanfrancisco Gil:

Remitida directa y personalmente al e-mail de cada uno de los Consocios del Colectivo Profesional. Publicada en la página web - sección Edición Digital del Boletín Oficial del Colectivo Profesional.

- Los Titulados Profesionales Diplomados -
«*Essence of recongnized official brands*»
«*Esencia de marcas oficiales reconocidas*»

Actualidad Corporativa págs.3-4

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

Nuevas medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.

Información de Actualidad págs.5-12

El Consejo de Ministros da luz verde a la reforma del impuesto de Plusvalía Municipal..... pags.5-6

Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Así quedarán los puntos claves de la normativa que regulará el mercado del alquiler..... pag.7-9

La correcta gestión de siniestros en una comunidad pag.10

Comunidades de propietarios: adaptación de las edificaciones a los nuevos requisitos de eficiencia energética y aislamiento térmico pags.11-12

Formación Continuada págs. 13-23

Agravio comparativo por la Comunidad de propietarios pags.13-15

Legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad pags.16-18

Deudas con la Comunidad del anterior propietario pags.19-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.23

Consultorio Formativo

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.12

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: interfco-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfco-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-interfco.com



ACTUALIDAD

Corporativa



ATP

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

NUEVAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y

LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL

- Empresas y Autónomos deben adecuar sus programas contables a las nuevas exigencias normativas. La nueva Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, conocida como Ley Antifraude afecta a numerosas normas tributarias, a la vez que introduce reformas de importante calado en la legislación tributaria.
- Multas de hasta 150.000 euros por incumplir la norma.

En vigor desde el 11 de Octubre de 2021

Como continuación a nuestra publicación del pasado 13 de Julio de 2021, aprovechamos el presente para recordarle que **la Agencia Tributaria ha informado que desde el pasado día 11-10-2021 «entraron en vigor los artículos 29.2.j) y 201.bis de la Ley General Tributaria», referidos a las medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.**

En concreto, **estas medidas afectan a la utilización de programas informáticos para llevar a cabo una contabilidad fraudulenta.** Si bien la Administración ya había prohibido el uso de estos softwares, ahora se introducen nuevas especificaciones.

¿Cuáles son las principales novedades?

- ▶ El **artículo 29.2.j)** establece "***la obligación de que los sistemas y programas informáticos que soporten los procesos contables, de facturación o de gestión de quienes desarrollen actividades económicas, garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, sin interpolaciones, omisiones o alteraciones de las que no quede la debida anotación en los sistemas mismos.***"

Es decir, ***queda totalmente prohibido el uso de programas de contabilidad de doble uso, softwares que permiten llevar una doble contabilidad***. No obstante, la Agencia Tributaria ha informado que a partir de ahora la Administración podrá establecer nuevas especificaciones sobre estos programas. Además, **los Autónomos tendrán la obligación de que estos softwares estén debidamente certificados y utilicen formatos estándar para su legibilidad**.

Según la Agencia Tributaria, próximamente se conocerán estas especificaciones. Es decir, ***hay que esperar al desarrollo reglamentario para conocer con detalle los requisitos que deben cumplir los programas y sistemas informáticos***, así como, en su caso, la forma de certificación o acreditación de que se cumplen dichos requisitos.

La tenencia de estos programas se considerará como falta grave

- ▶ Por su parte, el **artículo 201.bis** ***regula las infracciones por fabricación, producción, comercialización y tenencia de sistemas informáticos que no cumplan las especificaciones exigidas por la normativa aplicable***.

En concreto, **infringir esta norma está tipificado como infracción tributaria grave, por lo que serán sancionados con hasta 150.000 euros**.

El ***apartado 1*** de este artículo especifica que **los Autónomos no podrán utilizar programas o sistemas informáticos que:**

- a) Permitan llevar contabilidades distintas.***
- b) Permitan no reflejar, total o parcialmente, la anotación de transacciones realizadas.***
- c) Permitan registrar transacciones distintas a las anotaciones realizadas.***
- d) Permitan alterar transacciones ya registradas incumpliendo la normativa aplicable.***
- e) No cumplan con las especificaciones técnicas que garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, así como su legibilidad por parte de los órganos competentes de la Administración Tributaria.***
- f) No se certifiquen, estando obligado a ello por disposición reglamentaria, los sistemas fabricados, producidos o comercializados.***

Las letras a), b), c) y d) serán de directa aplicación a partir del 11-10-2021.

Las letras e) y f) exigen explícitamente un desarrollo reglamentario. Por tanto, no serán de aplicación hasta que dicho Reglamento sea aprobado y entre en vigor.

El ***apartado 2*** del artículo 201.bis se refiere a la tenencia por los usuarios de sistemas y programas informáticos o electrónicos que no se ajusten a lo establecido en el artículo 29.2.j) de esta Ley, cuando los mismos no estén debidamente certificados teniendo que estarlo por disposición reglamentaria o cuando se hayan alterado o modificado los dispositivos certificados.



CONSEJO DE MINISTROS

INFORMACIÓN
de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

EL CONSEJO DE MINISTROS DA LUZ VERDE A LA REFORMA DEL IMPUESTO DE PLUSVALÍA MUNICIPAL

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre

- ▶ **La Plusvalía tendrá dos formas de cálculo y el contribuyente pagará el de menor importe.**
- ▶ **Una vía será aplicar al valor catastral nuevos coeficientes (sistema objetivo) en función del número de años transcurridos desde la transmisión, mientras que la otra se estimará sobre la diferencia de precio entre la compra y la venta.**

Como continuación a nuestra publicación del pasado día 27-10-2021, y tras su aprobación en el Consejo de Ministros celebrado con fecha 08-11-2021, el Gobierno ha publicado en el **BOE Núm. 268 de fecha 09-11-2021 el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, para reformar los artículos que se han declarado inconstitucionales en el Impuesto de Plusvalía Municipal, y que permitirá a los contribuyentes elegir entre dos métodos de cálculo el que más les beneficie.

Desde que se conoció la Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) el pasado 26-10-2021, Hacienda ha actuado rápido. Trece días para reformar el Impuesto Municipal de Plusvalía, anulado en sus puntos básicos por el TC, y que el Gobierno ha modificado para que vuelva a ser operativo. Rapidez que contrasta con la falta de acción de este gobierno y el anterior ante las diversas Sentencias del TC que, desde el 2017, limitaban el impuesto y advertían de sus problemas. Ahora, han actuado a contrarreloj cuando el TC ha dado el golpe sobre la mesa.

En la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, la portavoz del Gobierno, Isabel Rodríguez, ha asegurado que esta reforma permitirá que los Ayuntamientos no tengan que recortar sus servicios, al tener garantizada la financiación a través de este tributo -en 2019 recaudaron 2.500 millones de euros-, y que los ciudadanos no tengan que pagar impuestos

cuando la compraventa que realicen no genere beneficios: **"No tendrán que pagar ni un solo euro cuando por la compraventa de su casa no hayan ganado dinero"**.

Los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la norma para adaptarse a la misma. El impuesto de Plusvalía Municipal, grava la revalorización de los inmuebles con base a una metodología que el TC ha considerado inconstitucional.

En su Sentencia del pasado 26-10-2021, el TC anuló varios aspectos del Tributo *-que se paga cuando alguien vende, dona o hereda una vivienda-*, en virtud de los cuales siempre había que pagarlo, con independencia de si se había producido un verdadero incremento de valor y la cuota pudiera resultar excesiva.

Con las modificaciones que han sido aprobadas en el Real Decreto-ley, **la cuota se podrá calcular mediante el valor catastral en el momento del traspaso, con unos nuevos coeficientes que ha fijado el Ministerio y que reflejan la realidad del mercado inmobiliario, o mediante otra opción que consiste en valorar la diferencia entre el valor de compra y el de venta, según se desprende de la nueva norma.** Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Quiénes pueden recurrir

En consonancia con lo anterior, los potenciales beneficiarios de la declaración de inconstitucionalidad del *método de cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Naturaleza Urbana (IIVTNU)* se reducirán a aquellos contribuyentes que, **antes del 26 de octubre de 2021, recurrieron o solicitaron la rectificación y devoluciones de ingresos indebidos y estén en espera de la resolución.**

El Constitucional ha cerrado la puerta a los recursos masivos por el pago de la Plusvalía Municipal. En su Sentencia de fecha 26-10-2021, el Tribunal de Garantías introduce una cláusula en los fundamentos jurídicos en este sentido, tras declarar inconstitucionales los artículos del *Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL)*, que regulaban la forma en que se establecía hasta ahora la base imponible de este tributo.

Las personas que hayan optado, antes de la emisión de la sentencia del TC por una autoliquidación pueden solicitar el dinero, siempre y cuando hayan formalizado el proceso en los últimos cuatro años. Es el periodo de tiempo que la Ley General Tributaria determina para que la Administración pueda revisar la autoliquidación. Si ha sido el Ayuntamiento el que ha liquidado el impuesto, y los funcionarios aún no han cerrado en firme su valoración también es posible reclamar, pero si ya la han cerrado en firme, solo se dispone de un mes de margen para presentar reclamación.

El Real Decreto-ley que ha sido publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 09-11-2021, para entrar en vigor el 10-11-2021 **no tendrá, pese a que se estudió, efectos retroactivos.** Como consecuencia, **quedará un vacío legal desde la emisión de la Sentencia del Constitucional a la llegada de los cambios tributarios, del 26 de octubre al 9 de noviembre, en los que a priori no podría cobrarse el impuesto.**

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre
(modificación del Impuesto de Plusvalía)**

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/09/pdfs/BOE-A-2021-18276.pdf>



CONSEJO DE MINISTROS 26-10-2021

«ANTEPROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA»: ASÍ QUEDARÁN LOS PUNTOS CLAVE DE LA NORMATIVA QUE REGULARÁ EL MERCADO DEL ALQUILER

La regulación del precio de los alquileres, una de las medidas que recoge la futura Ley, afectaría a los propietarios de más de diez viviendas, mientras que los pequeños propietarios contarían con incentivos para contenerlos.

El Consejo de Ministros celebrado con fecha 26-10-2021 aprobó el «Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda» que, en el escenario más optimista, no entrará plenamente en vigor hasta la próxima legislatura, y *con el que espera garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, con el fomento del parque público de vivienda, la limitación de los precios de los alquileres en las zonas tensionadas o las bonificaciones para incentivar a los propietarios a ofrecer precios accesibles.* Según el Sector Inmobiliario, esta norma «intervendrá» el mercado del alquiler, sin embargo el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), asegura que lo que hará meramente es «regularlo».

Determinación de área tensionada

Siguiendo lo ya esbozado durante los largos meses de negociación de la norma, el documento recoge que podrán ser declaradas como zonas tensionadas aquellas en las que los gastos de la vivienda, incluido el alquiler, supongan más del 30% de los ingresos o que en las que en los cinco últimos años los precios de compra o alquiler hayan subido más de 5 puntos por encima del IPC autonómico, según el texto presentado.

Petición de zona

Si se cumplen estos requisitos, las Comunidades Autónomas podrán solicitar la declaración de área de precios tensionados. Eso sí, deberán contar con el visto bueno del Gobierno, dado que el Ministerio de Hacienda ha de tener un control de aquellos propietarios que pueden adjudicarse los beneficios fiscales por rebajar precios.

Fijación de precios en la zona para grandes propietarios

Una vez que un área sea declarada de precios tensionados, las rentas de los alquileres quedarán intervenidas. En el caso de las compañías propietarias de diez o más inmuebles, los precios se congelarán si prorrogan los contratos. Pero si firman otros nuevos, deberán ajustar sus precios al valor medio del área que establecerá el futuro índice de referencia

que elaborará el MITMA y para el que se ha dado un plazo de 18 meses desde la aprobación de la norma, ya que el actual sistema que impulsó el anterior ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, no es válido al recoger los precios con un año de retraso. Esto supone que, ***en el mejor de los casos, es posible que la medida no se ponga en marcha al menos hasta 2024.***

Fijación de precios en la zona para pequeños propietarios

En el caso de los pequeños propietarios, la renovación de contratos implicará también la congelación de precios, que sólo se podrán revalorizar anualmente de acuerdo al IPC. Si se firma un contrato nuevo y se han introducido mejoras en la vivienda de accesibilidad o eficiencia energética, se permitirá una subida del alquiler de hasta un 10%.

Beneficios fiscales

Estos pequeños propietarios también se podrán beneficiar de desgravaciones fiscales siempre que rebajen los precios de los alquileres al menos en un 5%. En ese caso, el propietario podrá desgravarse hasta el 90% del ingreso en el IRPF en función de diferentes variables. La desgravación general será del 50% y no del 60% actual para los nuevos contratos de alquiler.

La normativa también contemplará un recorte que reducirá del 85% al 40% a las bonificaciones fiscales para las empresas de alquiler.

Subida del IBI

Junto con las medidas de control de precios, y para incentivar el incremento de la oferta y que los alquileres bajen, **la Ley de Vivienda recogerá también la posibilidad de que los alquileres graven con un recargo del 50% el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías dos años, porcentaje que aumentará si llevan sin habitar tres años o si se tienen dos o más viviendas en esa situación en el municipio.**

Reserva de suelo

De igual forma, **se establecerá la anunciada reserva de hasta un 30% de suelo para vivienda protegida, porcentaje que se aplicará si se urbaniza una zona hasta entonces calificada como rural, que será del 10% si se renueva una finca urbana.**

Para nuevas promociones en suelo urbano, las administraciones deberán compensar a los dueños para alcanzar ese 30% y, en determinados casos, estos podrán aportar suelo en zonas próximas pero la mitad de la vivienda protegida ha de destinarse a alquiler asequible.

Qué sucede con las casas vacías

Las viviendas deshabitadas estarán sujetas, pertenezcan a una persona física o jurídica con más de cuatro inmuebles en propiedad, a un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de hasta el 150% que podrán aplicar los Ayuntamientos.


Queda por ver el detalle de qué se considera vivienda vacía. Hasta la fecha, el Ejecutivo ha trabajado con la idea de **no incluir en este paquete las segundas y terceras residencias.** Previsiblemente

tampoco contarán como tal los inmuebles que se encuentran sujetos a obras de rehabilitación o a una reforma o que están ofertados en el mercado de la compraventa o el alquiler.


Por otro lado, también queda por ver cómo se analizará si un inmueble está o no deshabitado. Hasta ahora, varias autonomías trabajan con los datos del suministro eléctrico o del consumo de agua para confirmarlo.


Quién recibirá las ayudas al alquiler

El Ejecutivo ha anunciado en este sentido, una **ayuda directa para el alquiler de 250 euros mensuales para personas entre 18 y 35 años que tengan unas rentas por ejercicio por debajo de los 23.725 euros**, tres veces el IPREM (el indicador público de renta de efectos múltiples). ***Este bono anual de 3.000 euros se podrá recibir durante dos ejercicios***, y en el caso de los hogares vulnerables podrá contar con un añadido de hasta el 40% de su valor.




CLAVES DEL ACUERDO DE VIVIENDA




REGULACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER



- ➔ Fija como objetivo bajar los alquileres a las viviendas en manos de **grandes propietarios**
- ➔ Se tomaría como base **índices de referencia** para todos los contratos en zonas de mercado tensionado

VIVIENDAS VACÍAS


- ➔ Se establece un recargo de hasta el **150% del IBI**
- ➔ El Gobierno habilita que los **ayuntamientos** lo apliquen

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA


- ➔ Se reserva el 30% de todas las promociones para **vivienda protegida**
- ➔ La mitad de esta proporción (15%) irá destinado al **alquiler social**

'BONO' PARA JÓVENES


- ➔ Estará dotado con **250€ mensuales** durante los próximos dos años
- ➔ Para **jóvenes entre 18 y 35 años** con rentas de trabajo e ingresos anuales inferiores a **23.725 euros**

LA CORRECTA GESTIÓN DE SINIESTROS EN UNA COMUNIDAD



La correcta gestión de siniestros en una comunidad puede ahorrar muchas complicaciones en el futuro y gastos innecesarios en la comunidad de vecinos.

La comunicación efectiva y correcta es fundamental

Es importante conocer que sino se hace de forma correcta, un expediente se puede alargar en el tiempo después de la declaración del siniestro.

Una de las razones por las cuales un siniestro sea cubierto por la compañía de seguros de la Comunidad o no, son los detalles y la forma efectiva de su comunicación, obviar los detalles pueden ser un factor decisivo.

El seguimiento del siniestro, es fundamental

A pesar de los procedimientos de las compañías de seguros y a pesar de ya garantizarnos un nivel de calidad importante, necesitan de un empujón por parte del profesional administrador de la comunidad para cerrarlos adecuadamente.

De esta forma nos aseguraremos de cerrar el círculo desde la declaración de un siniestro a la compañía de seguros hasta el cierre del mismo.



1. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA Y REVISIÓN DE SU COBERTURA EN PÓLIZA.

Antes de declarar un siniestro, conviene leer la letra pequeña para evitar un aumento innecesario de la siniestralidad que repercuta posteriormente en el incremento de la prima (precio) de la póliza o rehúses que demoren la resolución del mismo.



2. TRASLADO DE LA INFORMACIÓN DEL SINIESTRO AL CORREDOR DE SEGUROS

Acostumbramos a realizar todas las comunicaciones durante la vida del siniestro a través de email o fax para registrar su contenido así como los días y horas de envío y recepción. Aspecto fundamental para posibles reclamaciones.



3. REGISTRO DE N° EXPEDIENTE Y SEGUIMIENTO

Una vez declarado el siniestro, las compañías aseguradoras abren un número de siniestro o expediente donde relacionan internamente todos los eventos que ocurren en el mismo. Facilitamos esta información al Presidente y/o comunero afectado junto a los datos de contacto del agente o correduría de seguros. A partir de este instante y hasta la resolución del siniestro, actuamos como un afectado más: reclamamos la intervención de las empresas reparadoras que envía la compañía e iniciamos el correspondiente seguimiento.



4. RESOLUCIÓN Y REVISIÓN DE SINIESTROS

En el momento en el que el agente o corredor de seguros responsable de la póliza nos indica la resolución del siniestro, continuamos manteniendo un contacto periódico con el Presidente y/o comunero afectado hasta recibir su confirmación y visto bueno al cierre del expediente.

Es posible que los daños no sean inmediatos

El ejemplo más claro, es el daño en la madera que causa una fuga de agua en una vivienda, que hasta después de las 24 horas siguientes no se aprecia con claridad el daño. Incluso los daños a terceros que no están en una vivienda afectada en el momento del siniestro.

Otro caso es aquel en el que el siniestro no tiene cobertura y es la comunidad de propietarios quien tiene que afrontar el gasto.

El propietario afectado ha de tener paciencia y no es recomendable precipitarse en una declaración de siniestro precipitada.

Comunidades de Propietarios: adaptación de las edificaciones a los nuevos requisitos de eficiencia energética y aislamiento térmico

Conforme a las disposiciones de la **Ley de Propiedad Horizontal**, las comunidades de propietarios, con **cargo a sus fondos**, están **obligadas** a realizar el adecuado **mantenimiento y conservación de la edificación**, y tanto es así que el **art. 10.1** de la citada normativa establece que tendrán **carácter obligatorio** y ni siquiera requerirán acuerdo de la junta “**Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación**”.



ARTÍCULO 10 de la

LEY 49/1960 de 21 de julio de PROPIEDAD HORIZONTAL

**Obras de conservación y
accesibilidad**

Conforme a lo anterior, **cualquier propietario podría exigir a la comunidad que realizase las reparaciones pertinentes** si,

por ejemplo, el edificio estuviese afectado por humedades o filtraciones incluso aunque no afectasen de forma directa a su vivienda. Y si la comunidad se negase o lo ignorase, tendría disponible la vía judicial, en la que, muy probablemente serían estimadas sus pretensiones.

CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ESTRUCTURAS
CUBIERTAS
FONTANERÍA
SANEAMIENTO
ELECTRICIDAD
ZAPATAS,
MÚROS DE CONTENCIÓN
PANTALLA,
TELEFONÍA Y TELEVISIÓN
SISTEMA ANTIINCENDIOS.



ESPACIOS PRIVADOS

DORMITORIOS
SALÓN
COCINA
BAÑOS

ESPACIOS COMUNES

PORTAL Y ESCALERA
MOBILIARIO URBANO
ASCENSOR
GARAJE
JARDINES

Ahora bien, en este punto surge la duda de hasta dónde llega ese deber de mantenimiento y conservación y dónde comienzan las mejoras, pues estas últimas ya no serían obligatorias y quedarían sujetas a los acuerdos alcanzados en junta de propietarios.

No se puede pretender que una edificación de, por ejemplo, el año 1960, cumpla los requerimientos del Código Técnico de la Edificación que data de 2006, pues supondría muy probablemente la reconstrucción total de la edificación. Pero también cabe preguntarse si entre los requisitos básicos de habitabilidad que refiere la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo mencionado no estaría el adecuado aislamiento y eficiencia energética conforme a estándares actuales. O dicho de otra forma, si las comunidades están obligadas a adaptar las edificaciones a los nuevos requisitos de aislamiento térmico y eficiencia energética, cuando además existen un buen número de subvenciones destinadas a tal fin y se prevén importantes partidas económicas provenientes del plan de recuperación post-covid con ese mismo objetivo.

Como suele ocurrir en estos casos, para dar una respuesta deberá atenderse a las circunstancias concretas y realizar un **juicio de proporcionalidad**, valorando por un lado el coste y las molestias que puedan causar las obras y por otro el ahorro energético que las mismas puedan suponer y la mejora del confort térmico de las viviendas.

Ahora bien, cabe también preguntarse si para evitar esas dudas no sería necesario que Ley de Propiedad Horizontal introdujese en su articulado alguna **previsión para garantizar la adaptación de las edificaciones más antiguas a los estándares energéticos y de eficiencia actuales**, tal y como ocurre con la obligatoriedad de instalar ascensor, bastando para ello que algún propietario mayor de 70 años o con problemas de movilidad lo solicite. Así, seguramente sería deseable que, al calor de las subvenciones y llegada de nuevos fondos europeos se instase por parte del legislador a estas rehabilitaciones energéticas que no solo mejoran sustancialmente el confort de las viviendas, sino que también suponen a largo plazo un sustancial ahorro energético y, claro está, reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. Mientras estas reformas no tengan lugar, a la luz de la legislación actual y la abundantísima jurisprudencia que la interpreta, no resulta fácil determinar cual es la frontera entre obras y mantenimiento obligatorio y mejoras voluntarias.

MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Metodología de conservación de Edificios

1. Mantenimiento

Libro del edificio:

- Redactado por Director de obra (LOE, art. 7).
- Contenido:
- Instrucciones de uso y mantenimiento.
- Control de recepción: en obra de equipos, productos y sistemas.



1. Mantenimiento

Aportación del DEO al libro del edificio (art 7 CTE):

- Control de la documentación de los suministros
- Control de recepción mediante distintivos de calidad y evaluaciones de idoneidad técnica
- Control de recepción mediante ensayos
- Control de ejecución de la obra
- Control de la obra terminala



1. Mantenimiento

Uso y mantenimiento:

- Instrucciones.
- Manual.
- Libro.

Forma parte del Libro del Edificio.

Vivienda
Edificio

2. Inspección

Ordenanzas municipales sobre conservación y rehabilitación

Los propietarios de edificios:

- Deber de mantenerlos.
- Deber de realizar las obras necesarias.

La Administración elaborará un padrón de edificios sujetos a inspección, que se expondrá al público durante el año anterior al inicio del plazo correspondiente.

El propietario ha de contratar un técnico competente para que lleve a cabo la inspección y cumplimente la documentación necesaria.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Agravio comparativo por la Comunidad de propietarios

Definimos el agravio comparativo por la comunidad de propietarios cuando un vecino protesta al ver que la comunidad no le permite hacer alguna actuación y en cambio a otros vecinos si se lo permitió.

El agravio comparativo se produce cuando frente a dos personas con la misma condición o en la misma situación se les trata de modo diferente.



El agravio comparativo en las comunidades de propietarios

Se producirá **agravio comparativo** por parte de la comunidad de propietarios cuando ésta realiza un **ejercicio abusivo del derecho actuando de modo distinto ante situaciones idénticas o similares**.

El agravio comparativo supondría, por tanto, la **violación del principio de igualdad de trato entre los propietarios**.

Ejemplo:

Un vecino realiza obras en su terraza, al igual que lo han hecho con anterioridad otros vecinos. En su caso, la Comunidad emprende acciones legales para que demuela dichas obras y el demandado alega una actuación de abuso de derecho y de agravio comparativo por la Comunidad de propietarios, ya que ha consentido las obras idénticas que otros vecinos han efectuado pero la suya no.



¿Dónde se regula la prohibición del agravio comparativo?

La prohibición del agravio comparativo no viene regulada expresamente como tal en la ley.

El agravio comparativo está profundamente ligado a los siguientes **principios**:

- principio de «buena fe».
- principio de «prohibición de ir en contra de los actos propios».
- principio de «igualdad».
- principio de «prohibición del ejercicio abusivo del derecho».

El **artículo 7 del Código Civil** y el **art. 3.1** del mismo texto, son los que se alegan cuando se plantea el ejercicio abusivo del derecho o las actuaciones de agravio comparativo por la Comunidad de propietarios.

artículo 7 C. Civil:

1.- Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

2.- La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.

Sentencias sobre agravio comparativo por la comunidad de propietarios

Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4ª), sentencia de 4.09.2015:

« Constituye doctrina del Tribunal Supremo en materia de propiedad horizontal, que el abuso de derecho, se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma.

Son manifestaciones del abuso de derecho la violación del principio de igualdad de trato entre los distintos propietarios que integran el régimen de propiedad horizontal, normalmente por permitir a algún comunero la ejecución de obras semejantes que, no obstante, le son prohibidas a otros.

Dicho abuso igualmente puede provenir por violación del principio general de derecho que impide actuar contra actos propios, o cuando se adopta el acuerdo con la aviesa finalidad de dañar a uno o varios propietarios sin interés legítimo alguno de la comunidad en la prohibición, que, sin embargo, satisfaría una necesidad importante del comunero impugnante entre otros casos.

El trato discriminatorio entre comuneros carente de la suficiente justificación constituye abuso de derecho. Por ello es obligado atender a la realidad fáctica relativa a la coexistencia previa y admitida de otras obras o cerramientos similares. La corriente jurisprudencial tiende, pues, a evitar agravios comparativos y aplicaciones automáticas de la Ley desconectadas de la letra y del espíritu de los artículos 3.1 y 7 del Código Civil.

Ha quedado acreditado que todas las obras realizadas por la demandada en el patio contiguo a su vivienda de uso privativo han sido iguales o similares a las realizadas por otros propietarios de la comunidad, con conocimiento y consentimiento, al menos tácito de ésta e incluso de los demás comuneros; además, tales obras se ajustan a la legalidad vigente y no perjudican a la comunidad o a los comuneros; y por último, quedó acreditado que el vecino solicitó permiso de los órganos de la Comunidad y que le fue concedido verbalmente como había sucedido con los demás propietarios que llevaron a cabo obras similares.

Nos encontramos ante un ejercicio abusivo del derecho una actuación de agravio comparativo por la Comunidad de propietarios al ejercitar una acción de demolición de unas obras que previamente se habían llevado a cabo de manera similar por otros vecinos sin que se haya ejercitado acción legal alguna.

Esta situación fáctica consentida por la Comunidad de propietarios, en principio, legitima a los demás propietarios a la realización de obras similares, pues en caso contrario estaríamos ante una situación de discriminación y de agravio comparativo, contraria a la realidad social a que se refiere el art. 3.1 del Código Civil y actitud abusiva que como se pone de manifiesto en la resolución impugnada, está prohibida en el art. 7 del Código Civil.»

Audiencia Provincial de Alicante (Sección 9ª), sentencia 20.03.2017:

«En relación a la primera cuestión en nuestra sentencia de recogíamos SSAAPP. «es cierto que jurisprudencia menor amparándose en algunas resoluciones del Tribunal Supremo, ha establecido que en los supuestos en que la comunidad hubiera autorizado con anterioridad -expresa o tácitamente- alteraciones análogas de otros comuneros el ulterior ejercicio de esta acción implicaría un trato discriminatorio que debe evitarse; en este sentido la SAP de Tarragona de 4-11-03 viene a recoger al respecto, lo que dispone la SAP de Las Palmas de 16-9-02, al señalar que esta última resume el abundante criterio seguido por las Audiencias Provinciales a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1990, «que obliga a atender a la realidad fáctica relativa la coexistencia previa y admitida (expresa o tácitamente) de otras obras, construcciones o cerramientos similares», lo que «ha creado una corriente jurisprudencial importante, que tiende a evitar agravios comparativos injustos resultados y aplicaciones automáticas de la ley, desconectadas de la letra y del espíritu de los artículos 3.1 y 7 del Código Civil...»

Legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad

Los propietarios que tienen legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad vienen señalados en el artículo 18 de la LPH.

La legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad de propietarios viene prevista en el artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).



¿Quién puede impugnar los acuerdos de la comunidad?

- *Propietarios asistentes que hubiesen salvado el voto en la junta.
- *Propietarios asistentes que hubiesen votado en contra del acuerdo.
- *Propietarios ausentes que en el plazo legal se hayan pronunciado en contra del acuerdo.
- *Propietarios que indebidamente hubiesen sido privados del voto.

Regulación de las personas que pueden impugnar los acuerdos de la comunidad

El artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal es el que establece quienes y qué circunstancias han de reunir los propietarios del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal para poder impugnar un acuerdo adoptado por la Junta de propietarios.



El artículo 18.2 de la LPH:

«Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.»

Legitimación de los propietarios para impugnar los acuerdos de la Comunidad

Asistentes que hubiesen salvado el voto:

Tendrán legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad, aquellos propietarios que hayan asistido a la Junta y cuando vayan a votar el acuerdo, hagan constar que salvan el voto.

¿Qué significa salvar el voto?

Es la postura que adoptan los propietarios que asisten a la Junta y cuando van a votar deciden no comprometer su voto ni a favor ni en contra del acuerdo, por lo que han de hacer constar que «salvan el voto».

Si han asistido a la Junta pero no han hecho constar que salvan su voto, luego no podrán impugnar dicho acuerdo, pues iría en contra de la doctrina de los propios actos.

Asistentes que hayan votado en contra del acuerdo

Aunque el artículo 18.2 de la LPH no lo establece, también podrán impugnar los acuerdos de la Comunidad los propietarios que hayan votado en contra del acuerdo.

Cuando el propietario tiene su posición clara de rechazo del acuerdo adoptado, lo más aconsejable y conveniente es que vote en contra, pues esta postura no deja duda alguna de que está en desacuerdo con lo aprobado.



Los propietarios ausentes a la junta

Los ausentes a la junta de propietarios también están legitimados dentro de los plazos que marca la LPH para impugnar los acuerdos de la Comunidad.

Una vez reciban la notificación de los acuerdos adoptados, los propietarios que no acudieron a la junta pueden actuar de tres maneras:

1ª.- Mostrar expresamente su conformidad con los acuerdos adoptados en el plazo máximo de 30 días.

En este caso no cabe que después puedan impugnar el acuerdo puesto que se han pronunciado a favor.

2ª.- Mostrar expresamente su disconformidad con el acuerdo en el plazo máximo de 30 días naturales.

En este caso pueden impugnar los acuerdos dentro de los plazos previstos en el artículo 18.3 de la LPH. Es recomendable que el propietario manifieste su decisión de forma fehaciente (ejemplo: escrito decepcionado con la firma del administrador, burofax, etc.).

3ª.- No manifestar nada en el plazo de 30 días naturales.

En este caso su voto se sumará a la mayoría de los votos que hubo en la reunión de la comunidad pero sólo a los efectos del cálculo para alcanzar la mayoría cualificada requerida. Esta regla de sumar el voto de los ausentes al sentido del voto mayoritario de los presentes tiene dos excepciones previstas en el artículo 17.8 de la LPH.

El propietario ausente seguirá teniendo legitimación para impugnar el acuerdo salvo si la impugnación se funda en la no concurrencia de la mayoría cualificada por la ausencia de su voto.

El Tribunal Supremo en sentencia de fecha de 16.12.2008 establece como doctrina jurisprudencial la siguiente:

«El copropietario ausente de la Junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días, no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el art. 18 LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto».

Los propietarios que hubiesen sido privados ilegalmente del voto

Si el propietario ha sido privado legalmente del derecho de voto (por ejemplo por ser moroso) no tendrá legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad (artículo 15 LPH). Sólo tendrán dicha capacidad aquellos que hubiesen sido privados ilegalmente de tal derecho.

Observación:

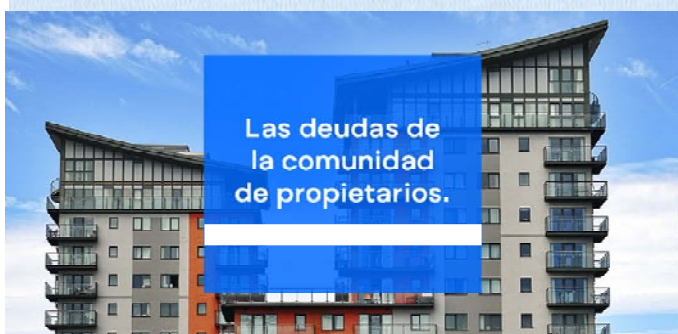
Si se tiene legitimación para impugnar los acuerdos de la Comunidad (los que hayan votado en contra, hayan salvado el voto o los ausentes) se debe recordar que además se exige legalmente estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

Deudas con la Comunidad del anterior propietario

Deudas comunidad de propietarios anteriores

Las deudas con la comunidad de propietarios serán a cargo de aquellas personas que eran la propietarias en su momento de la vivienda o local y que no pagaron los recibos mensuales por los gastos que les giró la comunidad.



Estas personas son las deudoras y por tanto la comunidad de propietarios podrá demandarlos para reclamarles las cantidades debidas.

Ahora bien, como la vivienda queda afecta por ley al pago de los créditos que haya a favor de la comunidad correspondientes a

la anualidad corriente, y a los 3 años anteriores (artículo 9.1 e) de la LPH), el propietario actual que haya comprado una vivienda que tuviera deudas con la comunidad por el anterior propietario estará obligado al pago de la deuda que tenga del año corriente y los 3 anteriores.

¿Cuándo prescriben las deudas con la comunidad de propietarios?

Las deudas prescriben a los 5 años.

El artículo 1966.3ª del Código Civil establece:

“Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

- 1.ª La de pagar pensiones alimenticias.
- 2.ª La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.
- 3.ª La de cualesquiera otros pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves.»

Ejemplo sobre existencia de deudas del anterior propietario con la comunidad

- a) El dueño de un piso tiene deudas con la Comunidad de propietarios desde marzo de 2015 en adelante.
- b) El piso se lo adjudica en subasta el Banco en fecha 01.09.2020 porque el propietario no pagó la hipoteca.

¿El Banco tiene que pagar la totalidad de las deudas con la Comunidad del anterior propietario, o no tiene dicha obligación?

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en su artículo 9.1, apartado e), establece dos cuestiones al respecto:

1ª.- Son obligaciones de cada propietario, la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

2ª.- El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

Como vemos por la redacción del anterior precepto, existen DOS conceptos distintos:

Por un lado, el obligado personal al pago de los gastos comunes del inmueble, que será el propietario del inmueble que no ha pagado las cuotas comunitarias durante el tiempo en el que ha sido dueño.

Y de otro, que la vivienda queda afecta, con independencia de quien sea su actual dueño, al pago de los gastos comunes de la anualidad corriente y los 3 años anteriores, aunque el actual dueño no sea el deudor de la Comunidad.

RESPUESTA:

En el ejemplo que hemos puesto del Banco, al haberse adjudicado la vivienda en subasta en fecha 01.09.2020, la vivienda queda afecta al pago de las deudas de la anualidad corriente (año 2020) y los tres años anteriores (2019, 2018, 2017), por lo que el Banco deberá pagar la deuda de ese período al estar por ley afecta la vivienda adquirida al cumplimiento de esa obligación

Obligación personal de pago de la deuda y afección real de la vivienda

Para explicar la separación de ambas obligaciones, acudimos a los razonamientos de la Audiencia Provincial de Valencia.

» Sobre los sujetos obligados al pago de las cuotas comunitarias y la afección real del inmueble.

El art. 9.1 de la LPH establece que cada propietario debe «contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble....» y su párrafo tercero expresa que:

» El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación».

La Resolución de la DGRN de 9 de Febrero de 1.987 señala que si el piso o local hubiera pasado a manos de un tercero en quien no concurra la condición de deudor personal de las mensualidades reclamadas, también contra él deberá dirigirse la demanda, «pero no en cuanto a la pretensión personal de obtención de una sentencia condenatoria al pago, sino en cuanto a la real por la que se pretende el reconocimiento y traslado al Registro de una afección real ya existente por disposición legal».

¿Qué significa que la vivienda queda afecta al pago de las deudas con la Comunidad?

Significa que aunque el actual propietario no sea el deudor personal con la Comunidad, el piso o local adquirido va a responder de las deudas con la Comunidad del anterior propietario con un límite que se extiende a la anualidad en la que se adquiriera y a los tres años anteriores.

No se trata de que el actual propietario sea deudor personal de la Comunidad, sino que el inmueble queda afecto al pago de las cantidades que se le deban a la Comunidad por el período establecido por ley.

Quien sí es el deudor personal con la Comunidad y sigue siéndolo, es el propietario antiguo que no pagó los recibos durante el tiempo que fue dueño de la vivienda o local.

Sentencia sobre deudas con la Comunidad del anterior propietario

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª), de 5.06.2015:

Pues bien el obligado al pago de las gastos de comunidad es el titular del inmueble en el momento en que produce su devengo (arts 9 LPH) y una vez transmitido el local los gastos de comunidad habrán de ser soportados por el nuevo titular, por el adquirente.

Los gastos devengados con anterioridad a la transmisión serían responsabilidad del anterior titular ya que su obligación de pago no se extingue con la transmisión del inmueble y todo ello sin perjuicio de la afección real expresada en el art. 9.5 párrafo segundo de la anterior LPH (actualmente art. 9.1 e), párrafo tercero).

El pago de los gastos comunes se configura como una obligación personal, a cargo de quien, en el momento de producirse el gasto, fuere propietario del piso o local, no obstante la Ley de propiedad Horizontal establece una garantía especial para el cobro de las cantidades que se adeuden por lo gastos comunes producidos en los tres últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente, garantía consistente en afectar al pago de tales cantidades el piso o local de que se trate con independencia de quién sea su titular, «sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes».

El propietario actual, que no lo fuere en el momento de producirse el gasto no se convierte en sujeto pasivo de la deuda del anterior propietario, pero respecto de los gastos comunes producidos en el espacio de tiempo señalado el local se encuentra afectado al pago de dichos gastos, y solo responderá el nuevo titular con el mismo piso o local y no con sus demás bienes.

Resulta claro pues que el antiguo propietario, como propietario del local en el momento en que se devengaron los gastos de comunidad hasta la fecha de su transmisión judicial a la entidad bancaria, es el único que debía responder de éstos y la entidad bancaria, por su parte, deberá responder de los devengados a partir de la fecha del auto de adjudicación del inmueble, sin perjuicio de la afección real del mismo por lo dispuesto en el art. 9.1.e) de la LPH .

Y es que una cosa es la garantía o afección real y otra que el nuevo propietario deba responder personalmente de las cuotas impagadas por el anterior titular.

Recapitulando lo hasta ahora dicho:

La obligación de pagar los gastos comunes impuesta por el art. 9.1 e) de la LPH , es una obligación «propter rem» determinada por la titularidad del piso o local. Esta afección real opera al margen de la titularidad de la finca transmitiéndose con la venta de la finca pero ello no convierte al nuevo propietario en deudor personal del importe de las cuotas impagadas por el anterior en el plazo al que se retrotrae la afección real.



Cuestionario 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 página 12 de nuestro Boletín Oficial.



1.- La prohibición del agravio comparativo no está expresamente regulada en la Ley, el agravio está ligado a los principios entre otros de:

- a) indemnización administrativa y omisión de las partes.
- b) beneficio de la norma y trato discriminatorio.
- c) buena fe e igualdad de trato.

2.- Están capacitados para poder impugnar los acuerdos de la Comunidad de Propietarios:

- a) los propietarios que no hayan asistido a la junta y no hayan salvado el voto.
- b) los propietarios ausentes que en el plazo legal se hayan pronunciado en contra del acuerdo.
- c) los propietarios asistentes que hubiesen votado a favor del acuerdo.

3.- Las deudas contraídas por aquellas personas que eran propietarias en su momento de una vivienda o local y dejaron de abonar los recibos mensuales de la Comunidad de Propietarios, tiene un plazo de prescripción de:

- a) Cinco años.
- b) Diez años.
- c) No prescriben nunca.

4.- ¿Qué significa que la vivienda queda afecta al pago de las deudas con la Comunidad?.

- a) que el adquirente de un inmueble, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la Comunidad.
- b) que el inmueble queda inscrito en el Registro de la Propiedad para el sostenimiento de los gastos generales adeudados por el anterior propietario.
- c) que aunque el actual propietario no sea deudor personal con la Comunidad, el inmueble adquirido responde de las deudas con la Comunidad del anterior propietario con un límite que se extiende a la anualidad en que se adquiriera y a los tres años anteriores.



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

