

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. 3-7

La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:

" Salón Inmobiliario Internacional de Madrid - SIMA 22".- El certamen se celebrará del 26 al 29 de mayo de 2022, ambos inclusive, en el recinto de Feria de Madrid..... págs. 3-5

Indicadores económicos y del sector inmobiliario, marzo 2022. pag.6-7

Información de Actualidad págs. 8-14

Las hipotecas verdes para rehabilitar viviendas págs.8-10

Nueva Ley de Vivienda 2022: nueva regulación del mercado inmobiliario págs.11-14

Formación Continuada págs. 15-21

Avales y deducciones fiscales para impulsar la rehabilitación págs.15-18

Novedades en la Ley de Propiedad Horizontal para mejorar la eficiencia energética de los edificios págs.19-20

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

Consultorio Formativo págs. 22-23

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.21

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Tel. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD Corporativa



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

sima
SALÓN INMOBILIARIO

26 - 29 mayo

IFEMA MADRID

La nueva edición de SIMA que se celebrará del 26 al 29 de mayo mantendrá su foco como herramienta comercial, pero también pondrá un especial énfasis en reforzar la imagen de marca de un sector confiable y comprometido a través de la oferta de productos y servicios de sus expositores.

Nos complace informarles mediante la presente que, próximamente se celebrará el **Salón Inmobiliario Internacional de Madrid**, en su **23ª Edición SIMA 22**, certamen que tendrá lugar los días comprendidos del **26 al 29 de Mayo de 2022** ambos inclusive (de jueves a domingo), en el recinto de **Feria de Madrid**.

Según los organizadores:

SIMA es el evento inmobiliario de referencia en España, amén del profesional para el público general. El Salón Inmobiliario recoge un amplio catálogo de oferta de todo tipo de bienes y servicios relacionados con el residencial: vivienda nueva, segunda mano, compra, alquiler, primera vivienda, segunda residencia, inversión, reformas, rehabilitación, tecnología, equipamiento y servicios para el hogar.

SIMA también es el evento inmobiliario de referencia para el público profesional, funcionando como un entorno en el que empresas, instituciones y profesionales del sector se reúnen anualmente para exponer, presentar y debatir sobre la actualidad inmobiliaria, suponiendo este un altavoz para toda la comunidad del sector. SIMA es una feria que concentra una amplísima oferta inmobiliaria y de servicios relacionados, presentada por empresas líderes y en condiciones ventajosas. La feria SIMA facilita el trato directo con el vendedor, recibirá asesoramiento profesional personalizado para resolver cualquier tipo de duda.

Subrayan los organizadores que en SIMA podrá contar con opciones propias del sector en:

- 1.-Representación de las principales empresas: promotoras, inmobiliarias, cooperativas, agencias, bancos, administraciones públicas, tasadoras, aseguradoras, portales inmobiliarios, interiorismo y decoración, medios de comunicación...)
- 2.-Amplia variedad de oferta: de primera y segunda residencia, vivienda en costa, vivienda en alquiler, inversión equipamiento, servicios, cocinas y todo tipo de oferta relacionada con el inmueble.
- 3.-Asesoramiento personalizado: por parte de los expositores como por los principales colectivos oficiales.
- 4.-Servicios de entretenimiento para el visitante: programa de charlas divulgativas sobre tasación, alquiler, inversión, rentabilidad, asesoramiento notarial o tendencias en el hogar.
- 5.-Contenidos temáticos: espacios temáticos como SIMA ALQUILER.

SIMA, con más de 30 ediciones celebradas, cuenta con el respaldo de centenares de expositores y profesionales que consiguen un retorno directo de su inversión y el mejor escaparate para su oferta

Con motivo de la celebración del citado certamen, a través de la **Agrupación Técnica Profesional «ATP»**, máximo exponente de los Profesionales Titulados citados, le informo que el Colectivo Profesional se complace en hacer partícipes a todos sus Profesionales Asociados, para que puedan acudir, si están interesados, mediante el **REGISTRO GRATUITO, cuando esté activado (aprox. un mes antes del evento)**, de asistencia a este evento. Una vez efectuadas las verificaciones pertinentes, pongo en su conocimiento que dichas Invitaciones Gratuitas, para su comodidad y rapidez, podrá descargárselas ya directamente en la página web **www.simaexpo.com**. No obstante si precisa de alguna aclaración añadida, o bien prefiere que por nuestra parte le proporcionemos la/s invitación/es que desee, no dude en hacernos llegar su petición.



SIMA LANZA PROPTECH EXPO (26-27 MAYO)

SIMA y SIMAPRO acogerán la primera edición de **PROPTECH EXPO**, un evento de carácter profesional e internacional que se celebrará el 26 y el 27 de mayo con el objetivo de acercar la tecnología a profesionales y empresas del sector del sector inmobiliario.

proptechexpo | 26 & 27 MAYO 2022
BY SIMAPRO & RENT | **IFEMA MADRID**
Innovation & Technology for Real Estate

Organizado conjuntamente con el Salón RENT, PROPTECH EXPO presentará soluciones en ámbitos tan diversos como la inteligencia artificial, IoT, tokenización, ERP [Enterprise Resource Planning] o digitalización.

PROPTECH EXPO pretende ser un evento inspirador dirigido a promotores, inversores, consultoras, agencias y, en general, a cualquier profesional del sector interesado en la innovación y la tecnología como herramientas para ser más competitivo.

PROGRAMA SIMAPRO 2022 25-27 MAYO 2022

SIMAPRO 2022 constará de un programa que girará en torno a tres grandes eventos: CONFERENCIA INMOBILIARIA (25 mayo), FORO SIMAPRO (26-27 mayo), PROPTECH EXPO CONFERENCE (26-27 mayo), en los que se abordarán los principales temas de la actualidad inmobiliaria, entre ellos:

Panorama económico-inmobiliario
Fondos Next Generation
Análisis del mercado de la vivienda
Inversión residencial y no residencial
BTR y gestión del alquiler
Segunda Residencia
Regeneración urbana
Industrialización
Suelo
Financiación
Sostenibilidad y ESG
Los jóvenes y el acceso a la vivienda
Comercialización
Reputación inmobiliaria
Tecnologías disruptivas y metaverso
Relación entre grandes empresas inmobiliarias y proptech

PROGRAMA 2022

CONFERENCIA INMOBILIARIA
25 MAYO

FORO SIMAPRO 26-27 MAYO

PROPTECH EXPO CONFERENCE
26-27 MAYO

AREA NETWORKING 26-27 MAYO

Indicadores Económicos y del Sector Inmobiliario - Marzo 2022 -



En los dos meses primeros meses de 2022, la evolución de los indicadores económicos de la Contabilidad Nacional de carácter trimestral, siguen reflejando cifras positivas, aunque en rangos bajos. Se mantendrá la incertidumbre a lo largo del año provocada por el lado de la oferta en el encarecimiento de materiales, un notable incremento de precios generales, no solo los energéticos, así como un mantenimiento del estrangulamiento en la cadena de suministros procedentes del exterior.

Por sectores productivos, salvo los servicios la industria y la construcción no despegan ni tampoco lo hacen las actividades inmobiliarias dentro del sector servicios.

Los datos de paro, precios de consumo y de producción industrial siguen mostrando incrementos a considerar.

Los mercados financieros muestran tranquilidad de movimientos. Las subidas de rentabilidad del Bono a 10 año como instrumento líquido en los mercados, igual presenta una ralentización como consecuencia del reciente conflicto bélico de Rusia a Ucrania que puede que relaje la idea de cambio de signo de la Política monetaria del BCE.

En lo correspondiente al sector, la licitación no termina de mejorar y ahora con la tensión de costes, habrá un período en que se liciten menos proyectos al tener que ajustar precios de las plicas.

Los visados de obra nueva han bajado ligeramente en el mes de diciembre de 2021 respecto al mes anterior, pero mantienen la misma tónica que la reflejada a lo largo de los últimos 5 meses.

Las certificaciones de fin de obra sí muestran mejoría desde el verano pasado.

La tasa de esfuerzo en la adquisición de una vivienda en términos generales se mantiene en el orden de los siete años, a siete años y medio. Y en términos de porcentaje sobre la renta anual disponible del hogar está en el ámbito del 30,2%, algo inferior al registrado en 2019 y 2020, aunque algo elevado.

Entre los más de 50 indicadores económicos inmobiliarios analizados encontramos:

INDICADORES ECONÓMICOS:

- PIB
- Gasto en consumo final
- Inversión en Bienes de Equipo
- Exportaciones
- Importaciones
- Industria
- Inversión en construcción
- Inversión en Viviendas
- Inversión en Otros Edificios y Construcciones
- Otros

INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO:

- Paro registrado en construcción
- Parque de viviendas
- Stock de Vivienda Nueva
- Valor Tasado de la Vivienda Libre (€/m²)
- Transacciones de suelos
- Tasaciones de viviendas
- Esfuerzo Teórico anual de Accesibilidad a la Vivienda (años)
- Viviendas iniciadas
- Rentabilidad Bruta por Alquiler Licitación oficial
- Otros

	2019	2020	2021	Trend	II Trim 21	III Trim 21	IV Trim 21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22
PIB p.m. (f. máx. ajustado de estacionalidad y calendario)	2,1	-10,8	5,0	●	17,7	3,4	5,2	-	-	-	-	-	-
Gasto en consumo final (página 197 LSH AM9)	1,2	-8,2	4,1	●	12,1	2,8	2,0	-	-	-	-	-	-
Inversión en construcción (FAC3)	7,1	-8,4	-3,0	●	8,2	-4,7	-2,8	-	-	-	-	-	-
Inversión en Viviendas	6,4	-11,3	-6,3	●	8,4	-10,5	-8,0	-	-	-	-	-	-
Inversión en Otros Edificios y Construcciones	7,7	-2,5	0,0	●	10,3	-1,7	3,9	-	-	-	-	-	-
Inversión en Bienes de Equipo (FAC3)	3,2	-12,9	15,5	●	46,1	6,1	10,3	-	-	-	-	-	-
Exportaciones, F. comercio	2,5	-20,1	13,4	●	39,4	14,8	15,8	-	-	-	-	-	-
Importaciones, F. comercio	1,2	-15,2	12,8	●	38,9	12,2	11,1	-	-	-	-	-	-
VAB Industria, F. comercio	1,4	-10,1	5,3	●	23,5	0,1	1,2	-	-	-	-	-	-
VAB Construcción, F. comercio	5,3	-11,3	-4,1	●	11,2	-8,5	-5,0	-	-	-	-	-	-
VAB Servicios, F. comercio	2,3	-11,5	5,9	●	12,7	8,8	7,6	-	-	-	-	-	-
VAB Actividades Inmobiliarias	2,7	1,6	0,7	●	6,2	-1,1	-2,2	-	-	-	-	-	-
Indicador de Confianza del Consumidor (CCI)	89,3	60,0	83,7	●	88,1	93,9	82,7	91,6	98,3	97,3	84,6	81,3	89,3
Indicador de Confianza Comercio Minorista	4,8	-19,9	-1,4	●	2,3	6,7	10,7	8,0	8,0	13,0	10,0	9,0	6,0
Matriculaciones de Automóviles Turistas (número)	1.258.249	851.210	859.496	●	270.783	191.325	211.524	47.584	59.641	59.044	66.399	86.081	-
PMI Sector Servicios (CVI) Neurode	53,9	40,3	55,0	●	58,8	58,6	57,4	60,1	56,9	56,6	59,8	55,8	46,6
Población Activa, IRI	1,0	-1,3	2,1	●	5,4	2,4	1,0	-	-	-	-	-	-
Población Ocupada, IRI	2,3	-2,9	3,0	●	5,7	4,5	4,3	-	-	-	-	-	-
Tasa de Paro	14,1	15,5	14,6	●	15,3	14,6	13,3	-	-	-	-	-	-
Afiliados a la Seguridad Social	2,6	-2,1	2,5	●	5,9	3,8	3,9	3,6	3,5	3,7	3,8	4,1	4,2
Porcentaje	-1,3	11,8	-13,7	●	-0,1	11,3	10,1	-11,3	11,1	11,4	11,2	10,2	10,2
	2019	2020	2021	Trend	II Trim 21	III Trim 21	IV Trim 21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22
Licitación oficial, Anuncio BOE	12,6	6,4	83,2	●	175,4	111,7	74,5	168,9	82,0	125,9	99,5	33,6	-
Edificación	15,8	33,1	64,0	●	130,1	99,6	65,5	179,2	42,0	204,4	75,9	8,8	-
Ingeniería Civil	11,3	-6,5	94,1	●	208,9	165,9	80,2	189,2	116,4	93,8	115,7	52,1	-
Consumo Aparente de Cemento	9,4	-15,2	20,3	●	27,9	2,8	9,5	7,7	1,2	0,3	9,2	20,9	21,0
Coste salarial TOTAL por trabajador y mes, Construcción	1,7	-0,8	-	●	8,3	2,36	-	-	-	-	-	-	-
Paro registrado en construcción (promedio miles)	298,2	302,7	281,0	●	291,2	247,1	254,4	271,6	258,3	254,8	250,4	257,9	250,6
Afiliados S.S. construcción, Régimen general (datos meses) (miles)	868,5	836,7	890,8	●	895,3	901,8	909,0	893,6	898,4	906,5	918,1	899,4	890,6
Parque de viviendas, TOTAL, estimado (página 19)	35.062.955	25.064.797	-	●	25.049.896	25.073.142	-	25.073.124	25.073.638	-	-	-	-
Viviendas Otro Nuevo TOTAL (número)	31.426	23.968	35.839	●	9.668	8.912	9.169	2.154	3.518	3.313	3.354	2.740	-
Viviendas	28.644	23.939	31.337	●	8.207	7.880	8.073	1.856	3.198	2.675	2.966	2.432	-
Edificios uso industrial, oficinas, etc.	4.832	4.029	4.502	●	1.261	1.032	1.096	298	320	438	350	308	-
Viviendas ampliación y/o reforma, TOTAL Edificios (número)	38.476	33.754	32.227	●	10.279	8.460	9.062	2.271	3.234	3.008	3.381	2.663	-
Certificación Fin de Obra: TOTAL Edificios (número)	48.025	47.616	-	●	13.782	12.400	13.424	3.113	4.296	4.319	4.548	4.557	-
Stock de Vivienda Nueva (número)	45.710	45.618	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viviendas Libres Iniciadas (número)	16.245	75.930	-	●	24.546	25.497	-	8.497	8.718	-	-	-	-
Transacciones de Viviendas TOTAL (número) Neto de	574.046	490.207	-	●	178.994	162.714	-	39.729	55.528	-	-	-	-
Viviendas Libres Terminadas (número)	71.562	77.531	-	●	22.778	21.046	-	6.111	6.080	-	-	-	-
Transacciones de Suelos, TOTAL MFOM (número)	19047	16.207	-	●	8.623	6.865	-	-	-	-	-	-	-
Precio de la Vivienda / Renta Bruta Disponible por Hogar (euros)	30	-72	-	●	76	-	-	-	-	-	-	-	-
Tasaciones de viviendas, TOTAL (número)	827.380	817.015	108.016	●	142.195	94.952	243.783	-	-	-	-	-	-
Hipotecas Constituidas sobre Viviendas (número)	541.211	337.763	477.000	●	105.000	101.000	100.000	91.000	111.000	101.000	101.000	101.000	101.000



INFORMACIÓN *de Actualidad*

Las hipotecas verdes para rehabilitar viviendas

Las ayudas europeas para mejorar la eficiencia energética de las casas impulsan estos créditos, que premian al cliente recortando el tipo de interés o eliminando vinculaciones.



La **rehabilitación energética de viviendas** se ha convertido en una prioridad en Europa.

Las entidades financieras han puesto en marcha su engranaje para competir por un mercado tan vasto como próspero. La **financiación verde**, es la que **premia al cliente si mejora la eficiencia energética de su vivienda o edificio con un descuento en el tipo de interés u otro tipo de bonificación, levanta el vuelo**. Sea en forma de **hipotecas para particulares** o de préstamos para comunidades de propietarios.

Su gran impulso es la cantidad de millones procedentes de los fondos europeos para mejorar la desastrosa eficiencia energética de las viviendas españolas, cuyos propietarios recibirán subvenciones, pero también precisarán financiación privada.

El término de hipoteca verde ha ido ganando relevancia en el último lustro en España y en toda Europa, en línea con la imprescindible reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. “La oferta ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años. Antes de 2019 solo existía un banco que comercializaba uno de estos productos. Desde entonces, la oferta se ha ensanchado: BBVA, Bankinter, Liberbank, Banco Mediolanum, UCI, Banco Santander.

Las hipotecas verdes pueden ser suscritas por quienes compren una vivienda nueva con certificación energética A+ o A (y B en algún banco) y también por los que hagan reformas y logren una mejora de la eficiencia energética de al menos un 30%. **A mejor calificación energética, menor interés hipotecario.** No hace falta una inversión muy elevada. “Son importes asumibles”, “se trataría de cambiar la caldera, algo que cuesta entre 1.000 y 2.000 euros, ya que esto mejora más de una letra la calificación”. También podría ser necesario sustituir las viejas ventanas para ganar en aislamiento.



“En teoría, los bancos que las comercializan ofrecen unas condiciones mejores que las que tienen sus hipotecas convencionales. La mayoría rebaja su interés una media de 0,10 puntos, mientras que otros no cobran comisión de apertura o financian más del 80%”.

Triodos Bank fue pionero en comercializar hipotecas verdes en España en 2013. Su oferta incluye tipo mixto o variable y la horquilla de precios va desde lo más barato, euríbor más 1,05% para la certificación A+ (sin productos vinculados), a lo más caro con euríbor más 1,29% para el grado G. “Entre la letra menos eficiente y la más hay una diferencia de entre 0,15 y 0,20 puntos”. La entidad, que ha crecido un 18,4% en lo que va de año en hipotecas para compra y reforma de casas, está revisando las condiciones de su oferta variable y en breve sacará al mercado una hipoteca fija verde.

En muy poco tiempo la financiación sostenible ha dejado de ser un mercado desconocido para el gran público. Según un estudio de la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI), ocho de cada 10 nuevos propietarios creen que las hipotecas verdes son una buena oportunidad para impulsar la sostenibilidad dentro del hogar y un 60% asegura que haría reformas para mejorar la eficiencia energética de su vivienda.

Ahora bien, desde la **Asociación Hipotecaria Española (AHE)** dan cuenta de que actualmente **no hay ninguna normativa a nivel nacional ni europeo que regule las hipotecas verdes.** De hecho, “quedaron fuera del marco de la Ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliarios, frente a lo que en un primer momento se reguló. A nivel europeo, actualmente hay una taxonomía en ciernes que define lo que sería un préstamo sostenible”, señalan analistas de la AHE.

Financiada por el **programa de investigación europeo Horizonte 2020**, la Federación Hipotecaria Europea puso en marcha en 2015 la **Iniciativa de Hipotecas de Eficiencia Energética** (Energy Efficiency Mortgage Initiative, EEMI), que lo a largo de estos años ha aglutinado distintas acciones encaminadas a crear una definición común de hipoteca verde, recopilar datos, poner en marcha programas piloto, definir pautas regulatorias... Y, de paso, luchar contra el greenwashing. La iniciativa está respaldada por algunos de los mayores bancos privados.

Sello europeo

Bajo este paraguas se creó en febrero de 2021 una **etiqueta europea para certificar hipotecas verdes**. Todos los trimestres las entidades adscritas reportan el total de sus carteras y la identificación de las que son hipotecas verdes. Este sello cuenta con 31 entidades de crédito de 13 países, tres de ellas en España (UCI, Triodos y Caja Rural Navarra).



Luca Bertalot, secretario general de la Federación Hipotecaria Europea y coordinador de la Iniciativa de Eficiencia Energética Hipotecaria, informa: “Las hipotecas de eficiencia energética han llegado para quedarse y se desarrollarán significativamente en los próximos años, además de otro tipo de préstamos para la financiación de viviendas, préstamos al consumo, depósitos verdes...”. En Europa, los préstamos hipotecarios equivalen al 46% del PIB. “Facilitar la transición a las hipotecas verdes es crucial para la realización de una economía climáticamente neutra, especialmente si se tiene en cuenta que el 40% de las emisiones de CO2 en la UE son causadas por su parque de edificios y que el 90% de los 220 millones de viviendas están construidas antes del año 2000”.

En estos años de trabajo se han obtenido resultados de calado. Según Bertalot, “existe una correlación negativa entre el rendimiento energético y el riesgo crediticio”. Las hipotecas verdes, “tienen un efecto mitigador del riesgo de crédito para la entidad emisora, ya que el prestatario será menos propenso a incumplir al reducirse los costes energéticos”.

Y de las **hipotecas verdes para comprar o reformar casas a los créditos sostenibles para comunidades de propietarios**. El Gobierno acaba de **cambiar la Ley de Propiedad Horizontal** para que los vecinos accedan al **crédito a la rehabilitación**, algo que resultaba complicado hasta ahora porque los bancos eran reacios al carecer las comunidades de propietarios de personalidad jurídica propia. Santander, BBVA, UCI... Son varios los que ofrecen **créditos verdes para fincas**. Triodos está trabajando en el diseño de un **producto para comunidades**. Porque la nueva vía también son los vecinos.

Nueva ley de vivienda 2022: nueva regulación del mercado inmobiliario

1 de febrero de 2022 el Consejo de Ministros aprueba la primera ley de vivienda de España

El día 1 de febrero de 2022 el Consejo de Ministros aprobó la nueva ley de vivienda en España, la primera de su índole. Después de dos años llenos de negociaciones o reacciones a favor y en contra y controversias, la última según el informe del CGPJ por el cual indicaba que la que indica que la ley debería ser competencia de las CCAA, hay aprobación para la normativa. Esta ley regulará diferentes ámbitos del sector inmobiliario como ayudas al acceso a la vivienda, regulación de los desahucios, creación de la vivienda asequible o la limitación de los precios del alquiler en “zonas tensionadas”. Ahora el proyecto de ley pasará a las Cortes para su aprobación, la cual se ha solicitado la tramitación de urgencia.

«El Gobierno quiere destacar que este proyecto de ley reconoce las competencias de las comunidades autónomas en materia de vivienda y pone a su disposición aprobar todas aquellas herramientas para ayudar a hacer efectivo este derecho básico». Por su parte, la ministra de Derechos Sociales y Agenda 2030, también propulsora de la normativa, ha añadido que la ley **«era absolutamente imprescindible para empezar a dar los primeros pasos en la dirección correcta»**. **«Esta ley protege a los inquilinos, se lo pone fácil a los pequeños propietarios y exige responsabilidad a los grandes propietarios»**.

Puntos clave sobre la nueva ley de vivienda

Podemos dividir esta nueva normativa en varias claves que regularán el mercado.

1. Alquileres públicos en las nuevas promociones de viviendas
2. Ventajas fiscales para pequeños propietarios para bajar el precio de alquiler
3. Más impuestos para las viviendas vacías
4. Limitación del alquiler a viviendas de grandes propietarios
5. Regulación de los desahucios
6. Definición de zona de mercado tensionado
7. Creación de la vivienda asequible incentivada
8. Creación de un fondo social de vivienda
9. Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

«La Ley de Vivienda es intervencionista, genera inseguridad jurídica y carece de incentivos suficientes», según la valoración de algunos expertos.

Esta nueva ley de vivienda fija y define lo que se entiende como una vivienda digna y adecuada. «Una vivienda digna es aquella que es habitable, que es accesible, que es eficiente energéticamente y que garantiza, también, el acceso a los suministros básicos sin que su disfrute suponga un esfuerzo financiero inasumible por parte de los ciudadanos». De esta manera se refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.

1 – Alquileres públicos en las nuevas promociones de viviendas

Las nuevas promociones de obra nueva deberán contar con una reserva del 30% de viviendas destinadas al parque público, siendo la mitad de este porcentaje destinado al alquiler social. Así, un edificio con 100 viviendas, deberá destinar 30 a este fin de las cuales 15 serán de alquiler social.

2 – Ventajas fiscales para pequeños propietarios para bajar el precio de alquiler

Los pequeños propietarios (con menos de 10 viviendas en su poder) podrán optar a grandes descuentos e incentivos fiscales con el fin de incentivar la bajada del precio de alquiler en sus viviendas. De hecho, se planea una bonificación de hasta el 90% de las rentas que obtengan los propietarios en caso de que bajen el precio del alquiler.

Bonificación 50% a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda.

Bonificación 70%

Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años

Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación

Bonificación 90% si se produce en en áreas tensionadas

Ejemplo de bonificación del IRPF con la nueva ley de vivienda

Un arrendatario (pequeño tenedor) con una vivienda en una zona tensionada que fija un precio de alquiler 800 euros/mes y aplica una reducción del 5% sobre la renta hasta los 760 euros/mes podría obtener una reducción de hasta el 90% del beneficio neto en el IRPF. En este caso se calcula que los rendimientos netos serían de 6.384 euros que si actualmente tributan a un 60% (tributarían 3.830 euros), con la nueva ley de vivienda esta reducción iría hasta el 90%, por lo que el importe sujeto a tributación sería de 638 euros.

3 – Más impuestos para las viviendas vacías

Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%. Aunque se ha matizado que la nueva norma tendrá en cuenta «las distintas competencias existentes en la materia», tanto autonómicas como municipales, por lo que indicó que deben ser las comunidades autónomas las que soliciten si quieren aplicar o no el control de precios en las zonas tensionadas. Este aumento podría suponer pagar 1.600 euros al año más por el impuesto, según cálculos realizados por Fotocasa.

Cada CC.AA. podrá decidir si aplica el aumento del 150% al IBI a las viviendas vacías para incentivas

4 – Limitación del alquiler a viviendas de grandes propietarios

Los grandes propietarios, que son aquellos propietarios personas físicas o jurídicas que tengan más de 10 viviendas en su propiedad (excluyendo garajes y trasteros) o con una superficie construida de más de 1.500 m², deberán adaptar el precio de sus alquileres al índice de referencia de la zona donde se encuentra para aquellas viviendas que se encuentren en las denominadas «zonas tensionadas», limitando el precio del alquiler al precio del contrato anterior, aunque esta bajada de precios solo se aplicará a los grandes propietarios que sean personas jurídicas.

A partir de la aprobación de ley se dará un plazo de 18 meses para establecer cómo será este índice de referencia del precio del alquiler.

Unos 150.000 pisos podrían ver regulado el precio del alquiler con la nueva Ley de Vivienda al ser los que están en manos de grandes propietarios constituidos como personas jurídicas

La ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ha afirmado que el Gobierno estima que unos 150.000 pisos podrían ver regulado el precio del alquiler con la nueva Ley de Vivienda al ser los que están en manos de grandes propietarios constituidos como personas jurídicas.

5 – Regulación de los desahucios

Tanto de procedimientos jurídicos como de los contratos de alquiler cuando haya situaciones de vulnerabilidad. Se quiere realizar una mejora en la comunicación entre los jueces y los servicios sociales para que sea más rápida y efectiva. Así, se podrá promover que los servicios sociales den una respuesta habitacional a aquellos hogares vulnerables por parte de los municipios, las CC.AA. o del Estado.

Para dar tiempo a que se puedan resolver estas situaciones se amplía de uno a dos meses el plazo de lanzamiento de los desahucios cuando el propietario de la vivienda es una persona física y de tres a cuatro meses cuando el propietario es una empresa.

6 – Definición de zona de mercado tensionado

La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá del Estado y de cada Comunidad Autónoma, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas. Si una zona se declara tensa, esta tendrá una duración mínima de tres años prorrogables año a año para evitar una subida indiscriminada de los precios de las viviendas de alquiler.

Que el precio medio del alquiler en la zona sea más del 30% de los ingresos medios de los habitantes del barrio en cuestión.

Así, si los ingresos medios de un barrio son de 25.000 euros, el precio de los alquileres no debería superar los 5.000 euros anuales (416,6 euros al mes)

Así, en estas zonas afectadas se establecerán índices de referencia del precio del alquiler que grandes propietarios deberán respetar, así como pequeños propietarios que quieran optar a las ventajas fiscales.

Si una zona es declarada "tensa" los inquilinos podrán solicitar una prórroga del contrato del alquiler con el mismo precio (con el incremento del IPC)

Si una zona es declarada «tensa» los inquilinos podrán solicitar una prórroga del contrato del alquiler con el mismo precio (con el incremento del IPC) por un periodo de hasta tres años siempre y cuando la zona siga declarada «zona tensionada». Aunque sí que se permitirá una subida del alquiler de hasta el 10% por mejoras de la vivienda o en contratos de larga duración

7 – Creación de la vivienda asequible incentivada

Junto a la vivienda protegida se crea la vivienda asequible incentivada, donde los propietarios son personas privadas, con determinados beneficios (fiscales, urbanísticos) con el fin de que sean destinados al alquiler a precios reducidos. Una figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo.

«Aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado».

Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico, fiscal, entre otros.

8 – Creación de un fondo social de vivienda

Apuesta por un parque público de alquiler y una medida que hace muchos años que viene reclamando el sector inmobiliario. Es necesario recordar que desde 2015 se han creado en España en torno a 5.500 viviendas protegidas, de las cuales, menos de 1.000 se han destinado al alquiler

Desde 2015 se han creado alrededor de 5.500 viviendas protegidas

9 – Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

A partir de esta ley se considera el parque público de vivienda social patrimonio por lo que queda protegido permanentemente y no podrá ser enajenado. Así se ofrece protección a esos hogares afectados por esa posible enajenación de la vivienda social que se ha producido hasta ahora.

Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida garantizando siempre un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

AVALES Y DEDUCCIONES FISCALES PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN



Real Decreto-Ley de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria



Objetivo:

- Adaptación de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Creación de una línea de avales ICO para cubrir parcialmente la financiación de las obras de rehabilitación de mejora de eficiencia.
- Deducciones IRPF para actuaciones en vivienda habitual y edificios residenciales:

20% por reducir un 7% la demanda de calefacción y refrigeración.

40% por conseguir un ahorro del 30% en el Indicador de consumo de energía primaria o mejorar la calificación energética alcanzando las letras A o B.

60% cuando la actuación alcance al conjunto del edificio y se consiga un ahorro del 30% en el indicador de consumo de energía primaria o se mejore la calificación energética del edificio alcanzando las letras A o B.



El **Real Decreto-Ley 19/2021**, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria, refuerza la **capacidad de las comunidades de propietarios** para llevar a cabo obras y actuaciones que mejoren la eficiencia energética, rebajando a

mayoría simple el respaldo necesario en las comunidades de propietarios para **aprobar las actuaciones de rehabilitación y solicitar financiación y ayudas públicas**. También se ha reforzado la capacidad de actuación de dichas comunidades para el acceso al crédito y así favorecer su capacidad de financiación.

El texto también articula medidas para **facilitar el acceso a la financiación bancaria a los propietarios, usufructuarios y comunidades de vecinos a través de una nueva línea de avales ICO** y se han introducido importantes **incentivos fiscales** a la realización de obras y actuaciones en las que se acredite una mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales.

En cuanto a los **incentivos fiscales a la rehabilitación**, se introducen **nuevas deducciones por obras en vivienda habitual y en edificios residenciales**, en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Estas deducciones son **temporales** y estarán en vigor hasta el **31 de diciembre de 2022** en el caso de las rehabilitaciones en **vivienda habitual** y hasta el **31 de diciembre de 2023** para las actuaciones de **mejora energética en edificios residenciales**.

Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales
Incentivos fiscales para impulsar la actividad



DEDUCCIONES EN LA CUOTA DEL IRPF

20%

por reducir un 7% la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda

- Aplicación hasta **31 de diciembre de 2022**
- Vivienda **habitual** o **destinada a alquiler como vivienda habitual**
- Máximo de **5.000 € por vivienda**

40%

por reducir un 30% el consumo de energía primaria no renovable u obtención de calificación A o B de la vivienda

- Aplicación hasta **31 de diciembre de 2022**
- Vivienda **habitual** o destinada a **alquiler como vivienda habitual**
- Máximo de **7.500 € por vivienda**

60%

por reducir un 30% de consumo de energía primaria no renovable u obtención de calificación A o B del edificio

- Aplicación hasta **31 de diciembre de 2023**
- Edificios de **uso residencial**
- Máximo de **15.000 € por vivienda**



Financiado por la Unión Europea
 NextGenerationEU

➔ **Deducción del 20%** por actuaciones que reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual. Su periodo de aplicación es desde la entrada en vigor del RDL el 6 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2022, debiendo tratarse de la vivienda habitual del contribuyente, o que esté destinada o vaya a destinarse al alquiler como vivienda habitual. Podrán acogerse las personas físicas que realicen actuaciones de rehabilitación y mejora en las que se obtenga una reducción de al menos un 7% en la demanda de calefacción y refrigeración, según certificado de eficiencia energética de la vivienda. El porcentaje de deducción es de un 20% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de 5.000 euros por vivienda.

➔ **Deducción del 40%** por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en vivienda habitual. Su periodo de aplicación es desde la entrada en vigor del RDL el 6 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2022, debiendo tratarse de la vivienda habitual del contribuyente, o que esté destinada o vaya a destinarse al alquiler como vivienda habitual. Podrán acogerse las personas físicas que realicen actuaciones de rehabilitación o mejora en las que se reduzca al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El porcentaje de deducción es de un 40% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de 7.500 euros por vivienda.

➔ **Deducción del 60%** por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en edificios residenciales. Su periodo de aplicación es desde la entrada en vigor del RDL el 6 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2023, debiendo tratarse de actuaciones de mejora que afecten al conjunto del edificio. Podrán acogerse las personas físicas en cuyo edificio se hayan realizado obras de mejora o rehabilitación en las que se obtenga una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética del edificio, o mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El porcentaje de deducción es de un 60% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de 15.000 euros por vivienda.

Nueva línea de avales ICO

El referido Real Decreto-Ley 19/2021 estableció la creación de una **línea de avales** para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora

de la eficiencia energética. Con esta nueva línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO), que se desarrollará a través de un convenio con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se cubrirá parcialmente el riesgo de los préstamos



concedidos por parte de las entidades financieras privadas destinados a actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. Según lo dispuesto en el Real Decreto-Ley aprobado, a través de esta nueva línea se podrán conceder avales por un importe de hasta 1.100 millones de euros, con lo que será un importante apoyo a la financiación de las actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales.

Modificaciones legales

El Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, introduce mejoras en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para facilitar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios. En concreto, se

modifica el régimen aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética en el conjunto del edificio, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para ello.

Asimismo, se refuerza la capacidad de actuación de comunidades de propietarios para el acceso al crédito para obras de rehabilitación y mejora de los edificios, a través de una modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), con objeto de que tengan plena capacidad jurídica para la formalización de los créditos a la rehabilitación o mejora de los edificios, y así favorecer su acceso a la financiación.

Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales Medidas para impulsar la actividad



MEJORAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Mayoría simple
en las actuaciones de rehabilitación



Contribución
de todos los propietarios hasta
un máximo anual



Trato preferente
a los créditos para rehabilitación



Plena capacidad jurídica
de las comunidades de propietarios para
solicitar créditos para rehabilitación

LÍNEA DE AVALES CON EL ICO



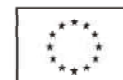
Cobertura parcial de
los préstamos de
entidades financieras



Plazo de **hasta 15 años**



Importe máximo de
1.100 millones de euros



**Financiado por
la Unión Europea**
NextGenerationEU

Documentación y normativa sobre la convocatoria

Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria
Componente 2: Plan de rehabilitación y regeneración urbana.

NOVEDADES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

La principal novedad en la última reforma de la Ley Hipotecaria es la **flexibilización del quórum que se requiere para aprobar este tipo de obras**, fijándose en la **mayoría simple de propietarios y cuotas**.

Esta medida tiene una **limitación económica**, ya que el importe de **la derrama no puede** superar 9 mensualidades/año de la cuota ordinaria. **Si supera** esta cuantía, la mayoría tiene que ser de 3/5. Los expertos consideran una reforma no establezca también una limitación temporal para obras, como sí la catalana.



la derrama **no** mensualidades/año ordinaria. **Si** cuantía, la que ser de 3/5. consideran un reforma no una limitación amortizar estas ha hecho la ley

Respecto al **endeudamiento de las comunidades**, es cierto que pueden hacerlo, pero en la práctica la naturaleza de las mismas dificulta la concesión de estos préstamos.

La comunidad tiene **personalidad jurídica**, pero los verdaderos titulares de los elementos comunes son los propietarios y esto hace que los **bancos sean reacios a la financiación**.

La nueva redacción del **artículo 17.2** de la **Ley de Propiedad Horizontal** establece cómo deber ser la **votación** o la **toma de decisiones**, así como el **acceso a la financiación bancaria**, en obras que contribuyan a mejorar la **eficiencia energética**.

La novedad en concreto reside en lo que se añade al apartado 2 del citado artículo: "...La **realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común**, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones,

requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley..." .

Las **conclusiones** que se extraen de este nuevo artículo son:

- ➔ Las obras a las que podría aplicarse son: la instalación de paneles solares, sistemas de aprovechamiento de geotermia, aerotermia, calderas inteligentes y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética.
- ➔ El acuerdo deberá aprobarse con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Por lo que será necesaria la mitad más uno de propietarios y cuotas, pero teniendo en cuenta presentes y ausentes.
- ➔ El coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. Este punto requerirá de interpretación jurisprudencial, aunque a priori podemos pensar que, si las obras se pagan en varias anualidades y cada año no se supera el límite de las 9 mensualidades, estaremos ante un gasto general como preceptúa el artículo.
- ➔ Si el coste supera el límite anterior creemos que el apartado ya no podría aplicarse y deberíamos observar lo recogido en los apartados 1 y 3 del citado artículo según la actuación que pensemos llevar a cabo.

Nos encontramos nuevamente ante la necesidad de contar con un profesional que estudie la actuación concreta que quiere llevar a cabo la comunidad y la asesore para lograr tanto el respaldo legal como la mejor manera de llevarla a cabo, así como organizar y gestionar las formas de pago y la financiación.

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 página 12 de nuestro Boletín Oficial.



1.- El Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria:

- a) establece una limitación económica para la aprobación de actuaciones relacionadas con rehabilitación de vivienda habitual y residencial.
- b) modifica la realización de obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.
- c) rebaja a la mayoría simple el respaldo necesario en las comunidades de propietarios para aprobar las actuaciones de rehabilitación y solicitar financiación y ayudas públicas.

2.- El Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria, establece una línea de avales para:

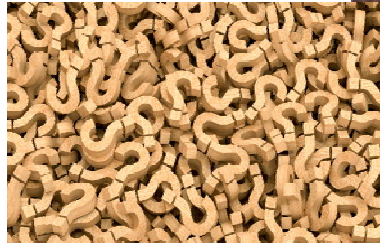
- a) que si se produce un endeudamiento en la comunidad de propietarios, se pueda tener acceso a la financiación bancaria.
- b) la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.
- c) solicitar ayudas, subvenciones, préstamos o cualquier otro tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios.

3.- En la última reforma de la Ley Hipotecaria, se introduce una novedad en lo que se refiere a la mejora de la eficiencia energética de los edificios:

- a) la flexibilización del quórum que se requiere para aprobar las obras de mejora en la eficiencia energética de los edificios, fijándolo en la mayoría simple de propietarios y cuotas.
- b) deducciones temporales para la rehabilitación de vivienda que incluya mejoras en la eficiencia energética.
- c) El acuerdo deberá ser aprobado con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

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

Enseres en las terrazas de comunidades de uso privativo.

Soy inquilino de una vivienda que tiene uso privado de la terraza que pertenece a la comunidad por estar en el bajo del edificio. Los vecinos se quejan por haber puesto en la misma dos arcones y un armario para guardar herramientas.

Mi pregunta es si existe alguna ley que me prohíba la colocación de estos enseres. Ninguno de ellos está sujeto a la fachada del edificio.

Respuesta

El artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece:



“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario...”

No parece que esos arcones y el armario menoscaben la seguridad o estructura, ni perjudiquen los derechos de otro propietario.

La naturaleza de dicho mobiliario como desmontable, permite considerar que su uso es inocuo para la comunidad, e interesante para el propietario o inquilino a quienes les permite un aprovechamiento lógico de la terraza como elemento común de uso privativo.

Pregunta

Desperfectos en revestimientos exteriores de terrazas de comunidades

Tengo un apartamento en una urbanización y tengo una disputa con la comunidad con respecto a un desprendimiento del enfoscado. Cada apartamento tiene una terraza en ambas fachadas. En nuestra terraza trasera se cayó la mayor parte del enfoscado del tejado (lo que cubre la parte inferior de la terraza de mi vecino de la planta superior). Por suerte no había nadie debajo porque se trató de bastante volumen de mortero. Como primer paso me puse en contacto con mi aseguradora. Me informaron que no era una infiltración sino un defecto de construcción (no se había fijado bien el cemento). Y señalaban a la comunidad como responsable del mantenimiento de las fachadas.

Los administradores se niegan a aceptar la responsabilidad de la comunidad, y he tenido que arreglarlo por mi cuenta. Tengo inquilinos y no podía dejar la terraza en mal estado. Así estoy entre lo que dice mi aseguradora y lo que dice la comunidad.

Me gustaría saber quién es el responsable en estos casos. ¿Que es lo que dicta la LPH?.

Respuesta

Los revestimientos exteriores de las terrazas de comunidades son elementos comunes, según dispone el artículo 396 del Código Civil:

"... los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas..."

En consecuencia, la reparación debe hacerse por cuenta de la comunidad, y podrá exigir el resarcimiento del importe pagado por esa reparación. Y ello, con independencia de que el seguro indemnice o no a la comunidad.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

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

Web: www.atp-interfico.com

