

Boletín Oficial



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



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



Actualidad Corporativa págs. 3-6

Ley 10/2022, de 14 de Junio. Nueva Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. págs.3-5

Certificado Digital Cualificado pag.6

Información de Actualidad págs. 7-12

Incremento de ventas de vivienda y alza moderada de los precios págs.7-10

Cambios en la ley de Propiedad Horizontal. Obras de rehabilitación, morosos...) desde el 16 de junio de 2022 págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Los Fondos Europeos para la rehabilitación de edificios págs.13-16

Requisitos para impugnar acuerdos de la Comunidad de Propietarios págs. 17-19

Daños en una vivienda por causa de la Comunidad pag.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.23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Tel. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

Ley 10/2022, de 14 de junio

NUEVA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MEDIO: iberley.es

Se publica la modificación de la LPH a través de la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En el BOE Núm. 142 del pasado 15 de junio de 2022 se publicaba la **Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**, la cual introduce modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal, con entrada en vigor el 16-06-2022.

En concreto, se incluyen en el mismo título I, a través del **artículo 2**, determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, **aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.**

Asimismo, se establece que **el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales** a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960. En concordancia con lo señalado, **se modifican igualmente las obligaciones del propietario, a los efectos de incluir la aportación a los mencionados gastos.** Por otra parte, **se introducen modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.**

¿Qué artículos de la LPH se ven modificados?

- ▶ **Se modifica la letra f) del apartado 1 del artículo noveno, que queda redactada en los siguientes términos:**

«f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales».

► **Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo diecisiete, que queda redactado en los siguientes términos:**

«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

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 simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce 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».

► **Se modifica el artículo veintiuno, que queda redactado en los siguientes términos:**

«Artículo veintiuno. Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades

de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario-administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario-administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable».

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/eli/es/l/2022/06/14/10/dof/spa/pdf>



CERTIFICADO DIGITAL CUALIFICADO

«OFICINA DE EMISIÓN»

ATP, a 29 de Junio de 2022

Estimado/a Compañero/a:

En primer lugar quiero aprovechar esta ocasión para saludarte y presentarte mis respetos.

De nuevo es una satisfacción ponermme en contacto a través de este escrito, como máximo exponente de la **Agrupación Técnica Profesional-ATP** y **Órgano de Presidencia de tu Colectivo Profesional adscrito**, al objeto de informarte de que, tras las continuas solicitudes recibidas por parte de compañeros Miembros Numerarios pertenecientes a los diferentes Colectivos Profesionales, para la **emisión de Certificados Digitales Cualificados para sus Titulares de una manera rápida y sin desplazamientos**, y tras las incesantes conversaciones que de forma regular se han llevado a cabo con el **Director de la Agencia Delegada de AD UANATACA, D. Juan Villadelsax**, siendo esta Entidad, *prestadora de servicios de confianza cualificados (eIDAS) en Europa y Latinoamérica*, estamos en disposición de poner en tu conocimiento que cualquier Asociado, debidamente habilitado, perteniente a los Colectivos Profesionales adscritos a la Agrupación Técnica Profesional-ATP, podrán solicitar directamente información a fin de convertirse en «**Oficina de Emisión**», **previo abono de los importes que Uanataca requiera de forma personalizada. Todo ello con plena capacidad para emitir Certificados Digitales supervisados por un operador, que revisará la documentación de cada solicitud antes de la emisión del correspondiente Certificado Digital.**

Con todo lo expuesto, y con el fin de que puedas estar debidamente informado y ofrecerte una mayor proximidad, ambas entidades también llegaron al acuerdo, de poner a tu disposición un contacto de acceso directo y personalizado para cada uno de nuestros Miembros Numerarios, el cual será a través de la **Responsable del Área Comercial y Desarrollo de Negocio AD UANATACA, D^a. Mercedes Márquez**:

Solicite información y/o demostración sin compromiso

E-mail: **info@aduanataca.com**

Teléfono Directo: **640 63 15 37**

En la confianza le dispensarás una buena acogida y sea de tu satisfacción e interés, recibe mi consideración más distinguida con un cordial saludo.

Fdo.- Francisco Sanfrancisco Gil
- Órgano de Presidencia -



INFORMACIÓN *de Actualidad*



Incremento de ventas de vivienda y alza moderada de los precios

El segundo semestre del año se enfoca con optimismo en el negocio de las redes inmobiliarias.

Según una consulta realizada, el 75% de las agencias consultadas espera cerrar el año con unas ventas superiores al 10%. Otro 12,5%, establece la mejora de resultados entre el 1% y 4,9%. Pero el cambio de tendencia en los tipos de interés y la inflación, preocupan en una coyuntura de alza moderada de precios en lo que resta del ejercicio 2022.



Subida de precios, pero contenida por la inflación

El 62,5% de las agencias, considera que los precios de la vivienda en el segundo semestre del año continuarán con 'tendencia al alza', frente al 37,5% que espera un comportamiento 'igual o similar' al de la primera mitad. Ninguno de los consultados contempla un escenario a la baja.

Sin embargo, parece haber consenso en torno a una subida moderada de unos precios contenidos por la amenazante inflación, algunos profesionales lo estima entre el 2% y 3%:

“No prevén saltos bruscos. A pesar del mensaje que se lanza a la población sobre la buena situación de la economía, y la esperanza depositada en la masiva llegada de fondos europeos, tanto el Banco de España como el FMI han rebajado la previsión de crecimiento para este año. Las familias están esperando señales más claras de consolidación de la economía”.

Una previsión en coincidencia con los datos oficiales dados a conocer el 29 de abril, que confirmaron que la economía española echó el freno en el primer trimestre de 2021, cuando creció un discretísimo 0,3%.

Otros profesionales son más positivos y no ven “factores significativos que puedan alterar la tendencia al alza del mercado inmobiliario en las grandes capitales, donde la oferta sigue siendo reducida”. En cuanto al descuento de la inflación, consideran que “no suele afectar de manera significativa el comportamiento de los precios de los activos inmobiliarios”.

Añaden el poderoso efecto de la ley de oferta y demanda: “La tendencia al alza de la inflación junto con la escasez de inmuebles en algunas zonas, harán que continúe aumentando el coste medio de la vivienda”.

Hay profesionales que opinan “que la tendencia anterior al alza se puede ver mitigada por el empeoramiento de la situación económica y la incertidumbre.

Con la inflación actual se pueden observar subidas nominales que no sean reales al tener en cuenta esa inflación”. “La subida de tipos, junto con el importante aumento del IPC en contraprestación con la subida de salarios, no compensa. Y esta situación va a provocar que no haya un aumento del precio debido a la pérdida de poder adquisitivo”.



Euríbor al alza e incertidumbre, principales amenazas

Queda claro que la coyuntura inquieta. La subida de los tipos de interés es lo que preocupa a un mayor número de operadores por “afectar directamente a la capacidad de pago de las familias”. “Ahora bien, los tipos siguen históricamente bajos y estamos en un momento todavía muy propicio para la inversión inmobiliaria porque aunque existe una tendencia al alza de los tipos, no se prevén subidas drásticas”.

Los expertos señalan que “la subida de los tipos hipotecarios no afecta tanto al número de inversiones, como a la cantidad que los compradores están dispuestos a invertir”.

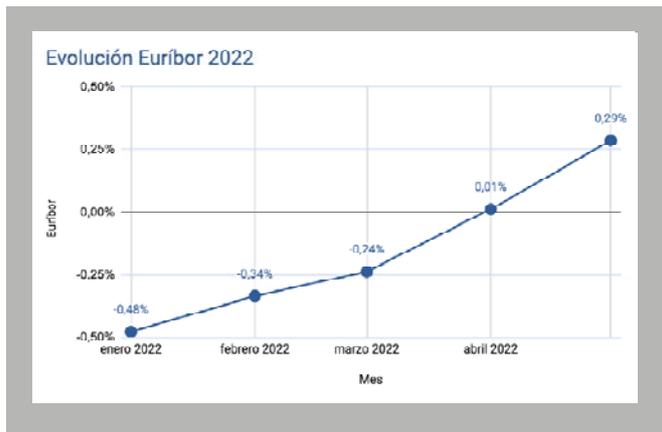
Incertidumbre por la evolución económica, es la segunda variable que más intranquiliza.

“La suma de situaciones indudablemente genera incertidumbre económica. Aspectos como la inflación, tipos hipotecarios, guerra o subida de los precios de energía, se han iniciado por separado en un plazo inferior a seis meses y las calificaría de tormenta perfecta. En este momento el mercado sigue con una demanda fuerte, consecuencia del interés de mejora de vivienda que se generó tras el confinamiento, y que unido a la previsión, ya confirmada, de la subida de tipos, ha generado una aceleración en las decisiones de compra. Se prevee que, durante el segundo semestre de 2022, precisamente por la suma de todos los factores reflejados en la cuestión, se va a producir una leve desaceleración en la demanda”.

Subida del euríbor hasta el 0,40%-0,59% para finales del año

La encuesta solicita una estimación sobre el comportamiento del euríbor a doce meses, en la que hay consenso sobre su escalada pero no tanto en cuanto a la cuantía de la misma.

“Nadie sabe con certeza cómo acabará el euríbor este año ni cómo se comportará en el próximo 2023. Lo que sí es cierto es que habrá un cambio de tendencia, y las hipotecas a tipo fijo dejarán de ser las más comercializadas por las entidades bancarias. Por su parte, las hipotecas variables volverán a tomar impulso”, vaticinan algunos profesionales.



Otros apuntan que “los grandes bancos están hablando de una tendencia al alza que seguirá el año que viene y lo sitúan en torno al 0,80% para 2023”.

De hecho tres redes lo estiman en la horquilla del 0,40% al 0,59% para 31 de diciembre: “Se prevé que esa sea la subida del euríbor a finales de 2022”, coincidiendo también en la previsión del 0,80% para 2023.

Otras dos redes apuestan por la franja inmediatamente inferior, del 0,20% y 0,39% para el cierre de 2022. explicando que “tras más de seis años en negativo, en lo que resta de ejercicio no se rebasará el medio punto positivo, y seguirá subiendo a lo largo de 2023, sin que llegue a alcanzar el 1%”. Y se confía en estos baremos para reducir el impacto en la pérdida de poder adquisitivo de las familias.

Pero otras dos redes estiman un escalado por encima del 0,80% para final de 2022. “El índice está disparado”. “Y todo ello es debido al tremendo incremento de la inflación provocado por la invasión de Ucrania. Por este motivo, mientras se mantenga el conflicto y no seamos capaces de resolver los enormes retos a los que nos ha enfrentado, como escasez de materias primas y precios de la energía descontrolados, el euríbor continuará creciendo”.

Contracción de oferta en alquiler y aplazamiento de compra

Estas son dos de las consecuencias principales con que ha impactado la tramitación de la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda para siete de las redes.

Para explicar la disminución en la oferta de alquiler defienden que “además de la rentabilidad, la seguridad jurídica de la vivienda siempre ha impulsado la inversión en vivienda. Limitar el importe de las rentas, tiene como efecto directo la retirada del mercado de ciertos bienes, o lo que es lo mismo, la reducción de la oferta de viviendas en alquiler, lo que suele generar una subida de precios”.

La inseguridad jurídica también está en el discurso de Fernández de Redpiso, para explicar el aplazamiento en la decisión de compra de los inversores, “que en un importante porcentaje de ellos, se puede convertir incluso en miedo a afrontar nuevas inversiones”.

Consideran que “tanto los particulares como los inversores, sienten cada vez mayor inseguridad a la hora de alquilar sus viviendas. Los temores son múltiples, van desde la indefensión ante el caso de ocupación, falta de respuesta jurídica ante el impago o desperfectos por parte del inquilino, todo tipo de dificultades a la hora de destinar su vivienda al alquiler turístico y ahora también los topes a la subida en las rentas”. Situación a la que se suma una rentabilidad media del 4% al 5% en alquiler, frente a un 10% de inflación, “lo que lleva a muchos a pensar que es demasiado riesgo”.

Un buen año para la intermediación

La consulta también se interesa sobre las perspectivas de negocio del segundo semestre y la previsión para el cierre de ejercicio.

Varias redes de intermediación inmobiliaria vaticinan una mejora de las ventas de julio a diciembre, frente a las más optimistas, al elegir la opción ‘mucho mejor’. Por último, otras se decanta por ‘igual o similar’, y ninguna ve un empeoramiento en su perspectiva de negocio.

Señalan que “la perspectiva es de un dinamismo de mercado importante, consolidando la importancia que la vivienda ha tomado en los últimos años”. En la misma línea, explican que “la perspectiva de venta para el segundo semestre será mucho mejor. Teniendo en cuenta que nunca habíamos vivido un primer semestre tan bueno como el primero, si sigue así la tendencia, el segundo del año será mejor de lo pronosticado”.

El optimismo de una mayoría en los resultados contrasta con la opinión, también generalizada, sobre los factores que tensionan el escenario económico. Frente a esta posible contradicción, las explicaciones ofrecidas por las redes aluden a esfuerzos del sector en digitalización, mejora de procesos internos y oferta de nuevos servicios. También se justifica en cambios más estructurales del mercado, como una mayor profesionalización del sector tras la pandemia, dado que vendedores y compradores valoran más la intermediación profesional.

En cuanto al cierre de año, algunas de las redes inmobiliarias consultadas apuestan por un crecimiento superior al 10% con respecto a 2021, otras del 1% al 4,9%, y otras por debajo del 0%.

Los que apuestan por el crecimiento de dos dígitos, lo justifican en la excepcionalidad de un mercado recuperado tras el impacto por la Covid -19. También hay situaciones particulares, en pleno crecimiento de su número de franquicias en España y otros por “la buena acogida de sus servicios personalizados e innovadores”. Pero la duda está en saber cuánto durará la inercia del mercado ante el cambio del clima económico.

Los expertos lo resumen: “El ejercicio de 2021 fue excepcionalmente bueno debido al gran número de transacciones de compraventa que se realizaron. Ahora, aunque prevemos que se mantendrá la tendencia, dados todos los fenómenos que confluyen desde la guerra a la subida de los tipos o la inflación, influirán sin duda en una paulatina desaceleración de la demanda”.

Cambios en la Ley de Propiedad Horizontal

Obras de rehabilitación, morosos...) desde el 16 de junio de 2022

La **Ley 10/2022**, de 14 de junio, establece **nuevos derechos y obligaciones de los propietarios y novedades en materia de rehabilitación energética**.

El pasado 16 de junio, entró en vigor la Ley 10/2022, de 14 de junio, de **medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y resiliencia**.

Esta Ley (que es el resultado del paso por el Parlamento del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre) introduce una serie de modificaciones en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH)



La mencionada Ley 10/2022 nació con el objetivo de impulsar la actividad edificatoria residencial, debido a la elevada antigüedad que reviste la vivienda en el estado español, así como a la baja tasa de rehabilitación efectiva de la misma.

En este sentido, del preámbulo del texto legal podemos extraer los tres **motivos principales** que han fundamentado las novedades que más adelante expondremos:

- ➡ El grave deterioro edificatorio y residencial: más de la mitad del parque edificatorio residencial de nuestro país obedece a construcciones anteriores al año 1980, teniendo el 84% de estas malas calificaciones en materia de consumo energético, y siendo el 75% no accesibles.
- ➡ La importancia de dar respuesta rápida a los retos nacionales y europeos en materia de rehabilitación edificatoria.
- ➡ La gran oportunidad de destinar, a corto plazo, un elevado volumen de recursos europeos al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Principales cambios en la LPH

El principal cambio que ha introducido la mencionada Ley 14/2022 ha sido la **inclusión de modificaciones en el régimen de propietarios con relación a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio, o a la implantación de fuentes de energía renovable de uso común**. En este sentido, se prevé un **régimen de mayoría simple para la adopción de acuerdos** que tengan como objeto la realización de tales obras, así como para la **solicitud de ayudas y financiación** que sean necesarias para su desarrollo.

En relación con lo mencionado, se establece que el coste de dichas obras o actuaciones, o incluso el pago de las cuantías que precisen para cubrir los préstamos o financiación que se hayan concedido, serán considerados **gastos generales de la comunidad**. En este sentido, se refuerzan todavía más las facultades con las que cuentan las comunidades para disponer de capacidad jurídica a la hora de llevar a cabo tales operaciones.

Por otro lado, se impone la obligación a los propietarios de no alterar los elementos arquitectónicos comunes del edificio, así como a conservar el buen estado de la vivienda. De tal aspecto se desprende que deberán contribuir a los gastos de la comunidad, así como la prohibición de llevar a cabo actividades peligrosas o que resulten molestas para los otros vecinos.

Morosos

Finalmente, mencionar que el texto legal también incluye **modificaciones en el tratamiento de los recibos pendientes de pago por parte de los propietarios (morosos)**. Concretamente, se establecen tanto medidas preventivas de carácter convencional, como soluciones ante una posible situación de impago. En tal caso, se determina que dichos conflictos podrán resolverse tanto en **sede extrajudicial** a través de un procedimiento de mediación o arbitraje, o **judicialmente** mediante el **procedimiento monitorio especial** de reclamación de deudas comunitarias.

En concreto, con relación a los morosos:

Se dota a las comunidades de propietarios de capacidad sancionadora, legitimándolas para que puedan **sancionar al moroso privándole del uso de instalaciones y/o elementos comunes que no sean esenciales** y para establecer intereses superiores al interés del dinero, siempre y cuando no sean desproporcionados, algo que ya venían admitiendo los tribunales, pero que ahora se legaliza para que no quede duda de la validez de estos pactos.

Los **intereses moratorios** se generarán de forma automática desde el vencimiento del crédito comunitario, no siendo necesario requerimiento previo.

También se ha **modificado la regulación del proceso monitorio especial de reclamación de deudas comunitarias** para hacerlo más ágil, permitiendo que se puedan reclamar deudas futuras a las vencidas en el momento del acuerdo liquidatorio, si bien limitando dicha posibilidad a las que se devenguen hasta el momento de la notificación del acuerdo liquidatorio al moroso.



Se establece la posibilidad de que se puedan reclamar en el proceso monitorio todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor».

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Los Fondos Europeos para rehabilitación de edificios

Los fondos europeos abren una oportunidad para rehabilitar el envejecido y poco eficiente parque de viviendas español y volverlo más sostenible.

Con las reformas adecuadas, propietarios y comunidades de vecinos pueden reducir su gasto energético y minimizar su huella ambiental.



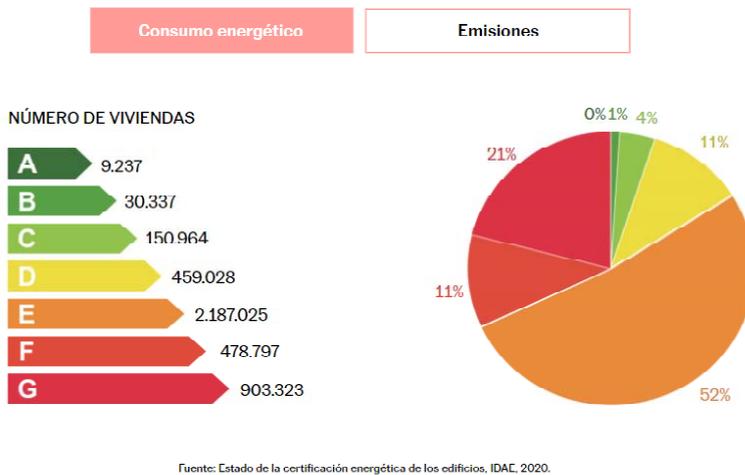
Más del **80%** de la **edificación** existente en España **no cumple** con los objetivos de la **eficiencia en el gasto energético**, según el certificado que mide esta cualidad de los inmuebles.

El parque de vivienda requiere reformas que reduzcan el consumo de energía y le vuelva más sostenible. Su antigüedad -más de la mitad de las construcciones son anteriores a 1980- también demanda una actualización de elementos como calderas, aislamiento e iluminación, determinantes en la factura mensual y la huella ambiental.

Según los expertos, estos factores abren una enorme ventana para rehabilitar los 25 millones de viviendas del parque español, responsable del 30% de las emisiones de CO₂. Desde la dirección de Ahorro y Eficiencia Energética del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), adscrito al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, se prevé que los **nuevos fondos europeos Next Generation EU** ayudarán a renovar más de un millón de viviendas en la próxima década: “El mal escenario del que partimos nos hace tener mucho potencial de ahorro energético. El impacto de estas reformas se estima en una reducción media del consumo de energía superior al 40%”.

Consumo energético y emisiones en la edificación existente

Los edificios obligados a disponer de certificado son los de nueva construcción y los rehabilitados desde la aprobación del Real Decreto 235/2013 que aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética.



Comunidades de vecinos y propietarios pueden rehabilitar sus viviendas y edificios a través de estos fondos europeos. El montante de las ayudas obtenidas dependerá del grado de ahorro energético conseguido con las reformas.

Estos **descuentos** se articulan de dos maneras: **mediante deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de las cantidades invertidas en la obra rehabilitación; y mediante subvenciones en los costes de las obras.** Los beneficiarios, en ambos casos, deberán aportar las facturas de estas intervenciones.

Principales reformas

Estas actuaciones son facilitadas por los **agentes rehabilitadores**, terceras empresas que se ocupan de gestionar y ejecutar las obras. “Localizan a las comunidades de propietarios, estudian los edificios, analizan la capacidad de ahorro energético y hacen el proyecto”.

Según la calculadora energética que ofrecen algunos agentes rehabilitadores, en una obra consistente en la actualización de la iluminación de las zonas comunes con bombillas led y la mejora del aislamiento de un edificio de diez viviendas se estima un ahorro del 80% del coste total. “Los importes a disposición del usuario son elevados. Si se superan los baremos de ahorro, las ayudas son altas y con garantías”.

FACHADAS



FACHADAS

El aislamiento de un edificio contribuye a conservar la temperatura y reducir el gasto eléctrico de la calefacción y la refrigeración. Una de las intervenciones más habituales consiste en rellenar los espacios entre los muros interiores y las fachadas con poliestireno o lana mineral.



VENTANAS

Cambiar las ventanas redonda en un mejor mantenimiento de la temperatura. Existen distintos grados de eficiencia de las ventanas que se dividen en dos escalas: invierno, en la que se mide la eficiencia energética; y verano, en la que se mide la capacidad de protección de la luz solar.



CALDERA COMUNITARIA

Otra vía de ahorro energético es la sustitución de las habituales calderas comunitarias de gas y gasóleo. Algunas alternativas son los sistemas de gas natural con tecnología de condensación; y los sistemas de aerotermia.



CALEFACCIÓN INTERIOR

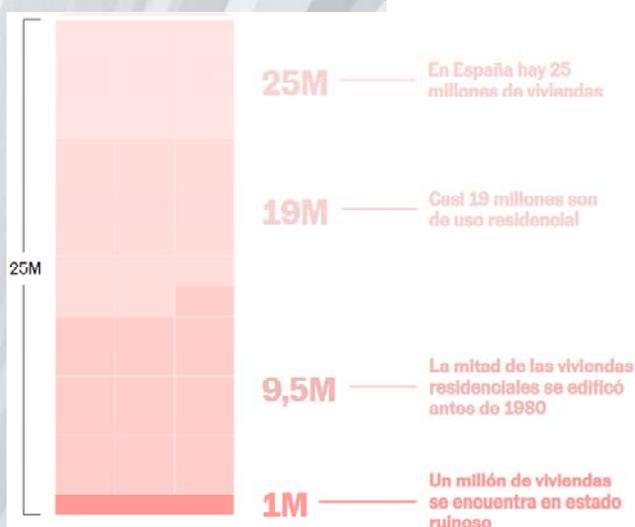
También es posible actualizar la caldera tradicional por aparatos más eficientes y menos contaminantes, como las calderas de bajas emisiones de óxidos de nitrógeno o las calderas de condensación. Existen otros sistemas, en general algo más caros, como la bomba de calor o el suelo radiante.



ILUMINACIÓN

El cambio de las bombillas incandescentes por unas de tipo led, que consumen mucha menos electricidad, es una de las reformas más sencillas. Estos sistemas de iluminación se pueden combinar, además, con sensores de luz natural y aplicaciones móviles que regulen su intensidad y uso.

La antigüedad del parque de viviendas



Fuente: INE, 2020.

Los agentes rehabilitadores gestionan las subvenciones y la financiación, además de ejecutar las obras. Trabajan mano a mano con las llamadas oficinas de rehabilitación, organismos oficiales del sector como colegios de arquitectos o aparejadores. El objetivo es dar respuesta a la necesidad de cualquier comunidad de propietarios de manera rápida y eficaz.

La tecnología ha agilizado estos procesos: “Por ejemplo, usan un láser que lanza dos millones de puntos a una fachada y en menos de dos minutos obtienen un plano a escala real con error milimétrico que vuelcan al programa”.

Estas actuaciones conllevan **ahorros** tangibles, **a corto y largo plazo**. “Con una buena envolvente en fachada y cubiertas un ahorro del 30% es factible”, se logra un **beneficio doble**: “Además del derivado de la realización de la obra, se consigue un ahorro en gasto energético y facturas futuras”. A ello se suma el **aumento del valor de la vivienda**. “La inversión en reformas revaloriza el inmueble en mayor medida de lo aportado”. Mejoras que redundan en potenciales mejores precios de venta y alquiler.

El contexto actual también es propicio para reformar una vivienda. “La crisis de la energía evidencia que quien no es eficiente tiene un problema. Con la volatilidad de los precios ya no es una no conveniencia, sino una necesidad”. Algunas comunidades de vecinos, han pagado más en dos meses y medio que en todo el año en su factura energética.

Los expertos coinciden en que los **fondos europeos** son una gran oportunidad, pero todavía falta pedagogía para convencer a los propietarios de que superen obstáculos como la pereza ante este tipo de intervenciones o el desembolso económico inicial que suponen. “Hay una oferta bien alineada, pero una demanda más complicada. Muchas comunidades no se han podido reunir por la pandemia, por ejemplo. Otras están pagando derramas extraordinarias.

Rehabilitación del 100% para 2050

En este contexto cobra importancia de nuevo la **colaboración público-privada**, encarnada en los organismos oficiales y los agentes rehabilitadores, pero también en las entidades bancarias. Todos juegan su parte para alcanzar uno de los **objetivos marcados por la Unión Europea: que en 2050 el 100% del parque edificatorio esté reformado y renovado**.

Las Entidades bancarias explican que su misión es guiar y animar a las comunidades de vecinos y propietarios para que aprovechen la oportunidad actual: “Históricamente estos proyectos suelen ser complicados porque requieren una serie de licencias y gastos iniciales que se tenían que financiar con los fondos de la comunidad. Pero hoy con las ayudas europeas es más económico y accesible que nunca. Quieren estar al lado de los propietarios y facilitarles el camino”.

Las entidades bancarias, que trabajan mano a mano con varios agentes rehabilitadores, ponen a disposición de sus clientes distintas opciones de préstamo para financiar el importe de estas reformas una vez efectuadas deducciones y subvenciones. Además, cualquier cliente puede acudir a su red de oficinas territoriales o a sus gestores especializados para resolver dudas y obtener información sobre los fondos europeos Next Generation EU.

Requisitos para impugnar acuerdos de la Comunidad de Propietarios

La ley exige una serie de requisitos para impugnar acuerdos de la comunidad de propietarios.

El incumplimiento de estos requisitos procedimentales impide que el Juzgado entre a conocer del fondo del asunto y desestimaré la demanda de impugnación por incumplimiento de estas condiciones legales.

Entre los requisitos que se exigen a los propietarios que pretende impugnar los acuerdos adoptados por las Juntas de propietarios de las comunidades, podemos destacar los siguientes:

1.- El legitimado para impugnar es el propietario de piso o local perteneciente a la Comunidad.

2.- El propietario que pretende impugnar un acuerdo ha tenido previamente que manifestar su oposición a dicho acuerdo en la votación o haber salvado su voto. La abstención no es válida para impugnar después, ni evidentemente que votase a favor del acuerdo y luego rectifique.

3.- Que la impugnación judicial se realice dentro de los siguientes plazos (artículo 18.1 LPH):

- Dentro del año siguiente cuando se trate de acuerdos contrarios a la ley o los estatutos.

- Dentro de los tres meses siguientes cuando el acuerdo resulte gravemente lesivo para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

- Dentro de los tres meses siguientes cuando el acuerdo suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

4.- Estar al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad o consignar su importe judicialmente (salvo la excepción que ya hemos comentado).

Este último de los requisitos al ser uno de los más habituales.

Requisito para impugnar de estar al corriente en el pago de las deudas con la comunidad



La Ley de Propiedad Horizontal exige para impugnar los acuerdos de la comunidad de propietarios que el impugnante esté al corriente en el pago de las deudas con la comunidad.

Se trata, de un requisito de procedibilidad, lo que significa que el Juzgado no entrará a conocer sobre la legalidad del acuerdo impugnado si no se ha cumplido con este requisito previamente a interponer la demanda.

La regla general de esta exigencia está prevista en el citado artículo 18.2 de la LPH dispone: "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."

¿Existe alguna excepción a esta regla?

La ley establece una excepción a la regla general de estar al corriente de las deudas con la comunidad que es la siguiente:

Aunque no se esté al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad se podrán impugnar acuerdos de la Junta de propietarios siempre y cuando el acuerdo verse sobre el establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art. 9 de la LPH.

Fuera de esta excepción, el propietario que va a impugnar el acuerdo comunitario debe estar al corriente de los pagos o debe consignar en el Juzgado el importe debido.

El artículo 18.2 LPH es el que establece dicha excepción, al indicar: "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 LPH entre los propietarios".

La razón de ser de esta excepción radica en que no puede exigirse la previa consignación o pago de las cantidades debidas a la comunidad cuando lo que se está discutiendo es la legalidad del propio acuerdo en el que el pago exigido se está haciendo en función del establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

EJEMPLO:

Se impugna un acuerdo de la comunidad que consiste en eximir del pago de las obras de bajada del ascensor a cota cero a los propietarios de los bajos comerciales, entendiéndose que el coeficiente de estos bajos sea asumido por los propietarios de las viviendas.

Este acuerdo supone una alteración del sistema de participación en los gastos comunes puesto que no se ajusta al sistema establecido por la comunidad, por lo que dicho acuerdo estaría comprendido en la excepción prevista.

Sentencia exigiendo cumplimiento requisitos para impugnar acuerdos de la la comunidad

“Es decir, todo propietario que pretenda impugnar un acuerdo, sea cual sea el fundamento de la impugnación o la finalidad de la misma, siempre que no se esté ante ese supuesto excepcional citado, ha de estar al corriente del pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad, de todas las cuotas vencidas, o consignarlas previamente en sede judicial.

Pues bien, en el caso que nos ocupa, examinada la demanda, el acuerdo cuya nulidad se pretende, evidentemente, como dice la juzgadora de instancia, no es el supuesto previsto como excepción, acuerdo de la Junta que tenga que ver con el establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 de la LPH entre los propietarios, extremo indiscutido, sino que es un acuerdo por el que se liquidaba la deuda que la actora, a la fecha de su aprobación, mantenía con la Comunidad y se acordaba el inicio de las acciones legales de reclamación de la misma.”

Audiencia Provincial de Badajoz, Mérida, (Sección 3º), de 4.12.2018

DAÑOS EN UNA VIVIENDA POR CAUSA DE LA COMUNIDAD

En caso de sufrir humedades o filtraciones, lo primero que se debe hacer es determinar el origen de esa humedad, es decir, quién tiene la avería, la Comunidad o un vecino particular. Para ello lo más adecuado es dar parte al seguro para que sea un perito quien como técnico en la materia determine.

Una vez determinado el origen, si el daño procede de una tubería general o cualquier otro elemento común, como el mal estado del tejado, la responsable es la Comunidad de Propietarios, por lo que será la Comunidad la que deba asumir ese gasto y reparar la vivienda o local del vecino afectado. Para ello se debe poner el hecho inmediatamente en conocimiento de la Comunidad de vecinos a través del Administrador o, en su defecto, del presidente.

Si la Comunidad tiene seguro de inmueble, lo normal es que la reparación la pague la compañía de seguros, para ello, el presidente o el Administrador, deben dar parte a la compañía de seguros en el plazo de 7 días desde la fecha del siniestro.



La aseguradora enviará un perito para que determine la causa de la humedad y si está incluida en la póliza, así como lo que costará reparar de forma que las cosas queden en el mismo estado en que se encontraban antes de ocurrir el siniestro. Posteriormente, la compañía de seguros procederá a enviar a los técnicos pertinentes para la reparación del daño causado. Este es el proceso más recomendable, no obstante, si la situación es urgente se podría proceder a la reparación para evitar que se ocasionen más daños, notificándolo a la compañía pasándole después la factura.

En el caso de que el daño no esté incluido en la cobertura, pagará directamente la Comunidad, también deberá, la Comunidad, abonar la franquicia si la tuviera.

Escrito de un propietario a la comunidad, para exigir indemnización por daños y perjuicios

D.

D.
Presidente de la Comunidad de Propietarios
De.....

En.....

Muy Sr. mio:

En mi calidad de propietario de la vivienda situada en de este edificio, por medio de la presente le requiero a usted para lo siguiente:

El pasado se produjo en mi vivienda Requerido el perito de mi compañía de seguro del hogar, éste determinó que el siniestro fue provocada por.....

Dado que se trata de un elemento común del edificio, compete a la comunidad mantenerlo en buen estado de uso por la comunidad, por lo que ésta es la responsable de suceso que ha provocado los daños. En vista de ello, me he dirigido verbalmente en varias ocasiones al Administrador para que se haga cargo de las reparaciones, pero hasta hoy no he tenido respuesta.

Por ese motivo me veo obligado a trasladarle este escrito a usted, como representante de la comunidad de propietarios, para que se haga cargo de la reparación completa de los daños padecidos, en el menor plazo posible.

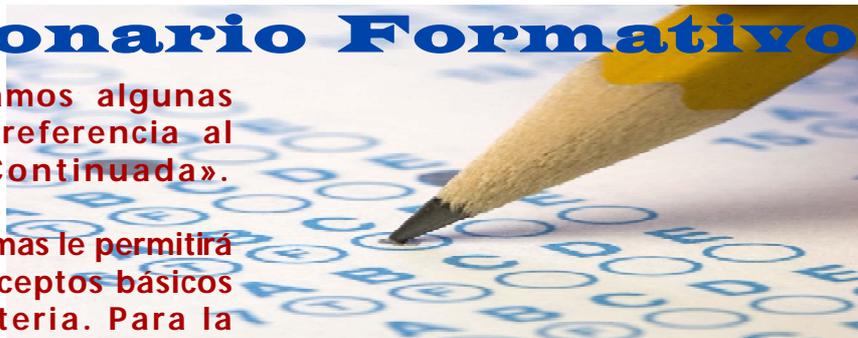
Adjunto el parte de la compañía de seguros en el que se explicita la causa del siniestro. Quedo a su disposición para permitirle, a usted o a la persona en que delegue, inspeccionar la vivienda y los daños sufridos.

Atentamente,

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 última página de nuestro Boletín Oficial.



1.- Los nuevos fondos europeos Next Generation EU tienen entre sus objetivos facilitar a las comunidades de propietarios la posibilidad de rehabilitar las viviendas y edificios. Los descuentos a aplicar son:

- a) en la actualización de la iluminación de las zonas comunes con bombillas led y la mejora del aislamiento de un edificio de diez viviendas se estima un ahorro del 80% del coste total.
- b) a corto y largo plazo un 30% de la inversión realizada.
- c) mediante deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de las cantidades invertidas en la obra rehabilitación; y mediante subvenciones en los costes de las obras.

2.- Las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios por parte de las comunidades de propietarios son facilitadas por los agentes rehabilitadores que tienen como principal función:

- a) gestionar las subvenciones y la financiación, además de ejecutar las obras para dar respuesta a la necesidad de cualquier comunidad de propietarios de manera rápida y eficaz.
- b) que el parque edificatorio esté reformado y renovado lo antes posible.
- c) poner a disposición de sus clientes distintas opciones de préstamo para financiar el importe de estas reformas una vez efectuadas deducciones y subvenciones.

3.- Entre los requisitos exigidos a los propietarios que pretenden impugnar los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios, está el de estar al corriente en el pago de las deudas con la comunidad, éste es un requisito de:

- a) legitimación.
- b) procedibilidad.
- c) participación.

4.- Cuando se producen daños en un inmueble y la responsable es la comunidad de propietarios, la reparación debe ser abonada por su compañía de seguros. el presidente o administrador debe dar parte a la compañía de seguros :

- a) en un plazo de 90 días desde la fecha del siniestro.
- b) en un plazo de un año desde la fecha del siniestro.
- c) en un plazo de 7 días desde la fecha del siniestro.

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.

comunidad propietarios

Pregunta

Hace dos meses nos hemos trasladado a un nuevo edificio. Anteriormente este piso estaba deshabitado, por lo que no tenían ningún cable que llegara a dar señal televisiva. Después de dos meses insistiendo a la presidenta para que bajen un cable hasta nuestro piso, seguimos sin noticias. Así llevamos más de 60 días, y ni la comunidad, ni el administrador ni la presidenta nos toman en consideración. Creemos que es obligatorio que todos los vecinos tengan acceso a esa antena colectiva de la comunidad.

Respuesta

La antena colectiva de la comunidad es un elemento común por su naturaleza.

El artículo 396 del Código Civil la incluye dentro de una lista no exhaustiva de los elementos comunes, y dice textualmente:

“... los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, , así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo ...”

Por otra parte, el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, establece en su artículo 2 la obligación de implantar una Instalación Común de Telecomunicación en todos los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal.

Al ser un elemento común, todos los propietarios están obligados a contribuir a los gastos de su mantenimiento, con arreglo a su cuota de participación. Así se establece en el artículo 9 e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

De todo ello se deduce la obligación de la comunidad a facilitar la conexión de su vivienda a la antena colectiva comunitaria. Para ello, tendrá que llevar la toma de la antena hasta la entrada de su vivienda. Y el propietario tendrá que hacerse cargo de la instalación dentro de la misma.

Pregunta

He comprado un ático con terraza comunitaria de uso privativo y entrada exclusivamente desde mi vivienda. Actualmente el suelo de la terraza tiene una capa de fibra de vidrio aislante, sin baldosas ni pavimento por encima.

**¿Podría ponérselo o tendría que solicitar permiso a la comunidad?.
¿Quién asumiría los gastos?**

Respuesta

Instalar un suelo adicional en la terraza sobre el existente es una modificación de elemento común. Como tal, debe ser aprobado por la comunidad, según establece el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Desde luego, tiene que sufragarse por el propietario. Además, si en el futuro hubiera necesidad de efectuar una reparación en la capa impermeabilizante inferior (que sería a cargo de la comunidad), los gastos de retirada y reposición del nuevo solado tendría que afrontarlos el propietario, que es quien construye esa capa superior.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

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



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

