

Boletín Oficial



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



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

SUMARIO


Actualidad Corporativa págs. 3-6

Las rebajas anunciadas por el Gobierno en relación a las nuevas tarifas reguladoras de calefacción central en las Comunidades de Propietarios no son del todo ciertas..... pag.3

El Gobierno extiende las tarifas reguladoras de calefacción con gas a las Comunidades de Propietarios ante la subida de los precios de la energía pags.4-6

Información de Actualidad págs. 7-12

Requisitos para impedir la enervación del desahucio pags.7-8

Pagos de la Comunidad de Propietarios cuando se produce un divorcio pags.9-11

Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas pag.12

Formación Continuada págs. 13-23

La fianza en un contrato de alquiler pag.13

Siete causas por las que se puede finalizar el contrato de alquiler pags. 14-15

Preguntas esenciales sobre los gastos en el alquiler de vivienda pags.16-18

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

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.22

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

LAS REBAJAS ANUNCIADAS POR EL GOBIERNO EN RELACIÓN A LAS NUEVAS TARIFAS REGULADAS DE CALEFACCIÓN CENTRAL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS NO SON DEL TODO CIERTAS

Fuente: ABC

Los precios siguen siendo mucho más caros que los que tienen los clientes con calefacción individual

Nos ponemos en contacto con Vd. como continuación a nuestra comunicación del pasado día 26-10-2022, a través de la cual le informábamos de la aprobación en Consejo de Ministros de un paquete de medidas «*de refuerzo de la protección de los consumidores de energía*» que incluía una nueva tarifa de último recurso (TUR) para las Comunidades de Propietarios y Vecinos con calefacción central, que se aplicará temporalmente hasta finales de 2023.

Esta nueva medida viene propiciada tras las reiteradas quejas que los consumidores afectados y los profesionales Administradores de Fincas y Comunidades vienen exponiendo al Ejecutivo, por lo que ha sido aprobada una «**nueva TUR de ahorro vecinal**» para los 1,7 millones de viviendas con calderas comunitarias que «*producirá una bajada del 50% de la factura de la calefacción*», según dijo la Vicepresidenta Tercera y Ministra para la Transición Ecológica, Teresa Ribera.

Sin embargo, cabe recordar que **los profesionales del sector reclamaban una tarifa similar a la que tiene la Comunidad Autónoma Canaria, de 60 céntimos el MWh, pero que finalmente ha sido fijada en 88 céntimos el MWh.**

LA NUEVA TARIFA ES 12 VECES MÁS CARA

La nueva **TUR 4**, para consumos de entre 50.000 y 300.000 kWh/año tiene un término fijo de 58,48 euros al mes y un término fijo de 0,08 euros el kWh. Es decir, los consumidores con calefacción central **pagarán 12 veces más por el término fijo y un 33% más por el variable que cualquier otro vecino con calefacción individual.**

El hecho de que esta nueva TUR haya entrado en vigor el pasado día 20-10-2022, ha ocasionado que muchas Comunidades de Vecinos no puedan acogerse a la misma porque ya habían firmado contratos de suministro de gas ante la llegada del frío. Solo aquellas que no tengan penalizaciones si rescinden los contratos podrían disfrutar de la TUR.

Otro problema para estas Comunidades son los trámites administrativos que han de realizar, que se suma al colapso que sufren las compañías gasistas ante el aluvión de llamadas y consultas (unas 100.000 cada semana) de los consumidores que tratan desesperadamente de abandonar el mercado libre para pasar a la tarifa regulada.

Además, para que las Comunidades con calderas centralizadas puedan acogerse a las nuevas tarifas reguladas deben de cumplir diversas condiciones, como estar al corriente de pago con su actual comercializadora y que las viviendas dispongan a 30 de septiembre de 2023 de contadores individuales de calefacción. Asimismo, deberán haber realizado en plazo la inspección de eficiencia energética con resultado positivo.

EL GOBIERNO EXTIENDE LAS TARIFAS REGULADAS DE CALEFACCIÓN CON GAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE LA SUBIDA DE LOS PRECIOS DE LA ENERGÍA

Luz verde a la Tarifa de Ahorro Vecinal que cubrirá a las Comunidades de Propietarios y Vecinos con Caldera Comunitaria (más de 1,7 millones de hogares) y que podrán beneficiarse de un ahorro superior al 50%.

Este nuevo paquete viene a reforzar también los bonos sociales -eléctrico y térmico-, a los que pueden acogerse las familias vulnerables o numerosas.

El Consejo de Ministros celebrado el pasado día 18-10-2022, aprobó el **Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)»** (Boletín Oficial del Estado (B.O.E.) Núm. 251 de fecha 19-10-2022), que refuerza la protección de los consumidores ante la crisis energética provocada por la guerra en Ucrania y da cumplimiento a 18 de las 73 medidas del **Plan + Seguridad Energética**. Con este nuevo paquete de medidas, con una dotación cercana a los 3.000 millones de euros, **se pretende beneficiar al 40% de los hogares del país, ante la subida de los precios de la energía.**

Entre las medidas aprobadas, podemos destacar en relación a las Comunidades de Propietarios y Vecinos, que los 1,7 millones de hogares españoles, que cuentan con **calderas centralizadas de gas comunitarias se puedan acoger a una nueva tarifa regulada, que hasta ahora se limitaba a clientes individuales, y que estará vigente hasta finales de 2023, pudiendo beneficiarse de un 50% de ahorro en la factura.** Con esta medida, denominada **«Tarifa de Último Recurso de Ahorro Vecinal (TUR)»**, el Gobierno calcula que estos hogares se beneficiarán de una reducción de más de la mitad en sus recibos respecto a lo que pagarían en el mercado con las ofertas actuales, al limitar el incremento trimestral de los precios, como ocurre actualmente con las tarifas reguladas existentes.

En general, las Comunidades de Propietarios se encontraban excluidas de la tarifa de último recurso por ser grandes consumidores al agregar demanda. Sin embargo, la presente situación excepcional de restricción de importaciones y altos precios ha ocasionado que estas comunidades tengan que enfrentarse a precios muy superiores a la tarifa de último recurso. En consecuencia, al objeto de minorar las adversas consecuencias que los altos precios del gas natural van a hacer recaer en un número tan elevado de familias durante el próximo invierno, **se toma la decisión de permitir "temporal" y "extraordinariamente" que este tipo de consumidores se puedan acoger a la tarifa de último recurso, a los que se exigirá como medida de eficiencia energética la instalación de contadores individuales de calefacción (medida 10 del Plan +SE).** El Gobierno financiará a través de los **Presupuestos Generales del Estado (PGE)** mediante una partida presupuestaria cubrir el futuro déficit que pueda generarse por la aplicación de esta medida.

¿QUÉ COMUNIDADES DE PROPIETARIOS SE PODRÁN ACOGER?

En principio, cualquier Comunidad de Propietarios y Vecinos podrá acogerse a esta nueva tarifa especial subvencionada, siempre que cumplan estas condiciones:

- ▶ **Tener instalados sistemas de contador individualizado antes de final de septiembre de 2023.**
- ▶ **La comunidad deberá estar al corriente del pago de todas las obligaciones económicas contraídas con su actual comercializadora, excluyendo aquellas cantidades que estén sujetas a reclamación o discrepancia.**
- ▶ **Una revisión de la caldera para asegurar que siga funcionando de la manera más eficiente, conforme el artículo 31 del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.**

Se trata, apuntan desde Moncloa, de una «**extensión del esquema de protección de la Tarifa de Último Recurso (TUR) de gas natural a una nueva TUR de ahorro vecinal**». El incremento trimestral de los precios se limitará hasta finales de 2023 y se espera reducir la factura de estas familias un 50%.

La Tarifa de Último Recurso (TUR) de gas, estaba destinada hasta ahora solo a usuarios que consumiesen menos de 50.000kWh anuales de gas natural (hasta finales de 2023), una cifra muy inferior a la que necesitan las Comunidades de Propietarios, y precisamente por ello, muchas de ellas quedaban fuera de este sistema protegido por el Gobierno, con precios regulados de forma trimestral.

La solicitud de la nueva Tarifa Último Recurso (TUR) deberá ser realizada por el Presidente de la Comunidad de Propietarios o, en su caso, por un representante de la misma autorizado para usar el certificado digital de la Comunidad de Propietarios **o, por la persona responsable de la empresa de servicios energéticos que preste servicios a la Comunidad, debiendo ir acompañada de una declaración responsable en la que certifique el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en el Artículo 2 (Nueva tarifa de último recurso de gas natural aplicable temporalmente a las Comunidades de Propietarios de hogares) del Real Decreto-ley.**

La solicitud de la nueva tarifa de último recurso se deberá dirigir a la comercializadora de último recurso (CUR) conforme al siguiente orden:

- a) En primer lugar, se deberá dirigir a la Comercializadora de Último Recurso (CUR) que pertenezca al grupo empresarial de la comercializadora que actualmente llevaba a cabo el suministro,
- b) En su defecto, a la Comercializadora de Último Recurso (CUR) del grupo empresarial de la distribuidora propietaria de la red a la que están conectados,
- c) En último lugar a la Comercializadora de Último Recurso (CUR) de mayor cuota de mercado de la comunidad autónoma en la que se ubique la comunidad de propietarios.

¿DE CUÁNTO SERÁ EL AHORRO?

Las Comunidades de Propietarios y Vecinos que cumplan las dos condiciones mencionadas anteriormente y soliciten la ayuda, podrán beneficiarse de un ahorro de hasta el 50%. Para calcular ese ahorro, según ha explicado la Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Teresa Ribera, **el Gobierno calculará el consumo medio de la Comunidad en los últimos cinco años, y sobre el 70% de ese consumo medio se le aplicará un descuento del 40%**.

El 30% restante seguiría pagando el gas al precio al que está en el mercado, pero si esa Comunidad de Propietarios y Vecinos incrementara su consumo por encima del consumo medio de los últimos años habría una penalización, ha indicado la Ministra, que ha señalado que es importante "incentivar" el mejor comportamiento de las Comunidades de Propietarios.

La medida, según un estudio realizado por la Organización de Consumidores (OCU), si las Comunidades de Propietarios se mantienen en el consumo de los últimos años, sumando la reducción fiscal de costes fijos y esta tarifa especial, **podría suponer un ahorro estimado de unos 790 euros por vivienda**. Se trata de una subvención a fondo perdido, ya que es una ayuda que no habrá que devolver, a diferencia de lo que ocurre con la TUR individual en la que este medio estima que los consumidores adscritos a ella deberá de devolver unos 400 euros en cuanto pase el invierno.

¿HASTA CUANDO ESTARÁ EN FUNCIONAMIENTO ESTA TARIFA?

La tarifa especial ***estará en vigor hasta el 31 de diciembre de 2023***.

Durante el periodo comprendido entre la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, día 20 de octubre de 2022, y hasta el mencionado 31 de diciembre de 2023, **se habilita temporalmente a las Comunidades de Propietarios de Viviendas** de Uso Residencial o Agrupaciones de Comunidades de Propietarios de Viviendas de Uso Residencial, constituidas conforme los artículos 5 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de la propiedad horizontal, con un consumo anual superior a 50.000 kWh, **a acogerse a la nueva tarifa de último recurso de gas natural, siempre y cuando cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el Real Decreto-ley**.

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)»

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2022/10/18/18/dof/spa/pdf>



INFORMACIÓN *de Actualidad*

Requisitos para impedir la enervación del desahucio

Requisitos exigidos para impedir que el arrendatario pueda enervar el desahucio por falta de pago de la renta

La enervación del desahucio

La enervación del desahucio por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas (como el pago de la luz, agua, IBI, comunidad propietarios, etc.), es la posibilidad que tiene el arrendatario de evitar el desahucio por falta de pago pudiendo continuar con la vigencia del contrato de arrendamiento.

La principal obligación que tiene un arrendatario es pagar la renta y aquellas otras cantidades que se hayan pactado en el contrato.

Si el inquilino no cumple con dicha obligación, el arrendador puede ejercitar un procedimiento judicial denominado juicio de desahucio para recuperar la vivienda o local arrendado por la falta de pago de las cantidades debidas.

Ahora bien, aunque la Ley permite al arrendador recuperar la finca si el inquilino incumple su obligación de pago, también le concede al inquilino la oportunidad de evitar el desahucio abonando las cantidades adeudadas.

Esta oportunidad de enervar el desahucio es única, por lo que a lo largo de la duración de un contrato de arrendamiento, el inquilino podrá utilizarla una sola vez.

De esta manera, podrá el arrendatario continuar con el alquiler, siempre y cuando el pago de las cantidades adeudadas se efectúe dentro del plazo que señala la Ley.

Es importante no olvidar, que esta posibilidad solo se permite una sola vez a lo largo de la vida de un arrendamiento, es decir, que si el inquilino ha enervado el desahucio anteriormente, no cabe su aplicación por segunda vez.

Regulación de la enervación del desahucio

La enervación del desahucio se recoge en el artículo 22.4 de la LEC, que dice:

” Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.” artículo 22.4 LEC.

¿Qué es
enervar el desahucio?



Excepción a la regla general de enervar por primera vez el desahucio

Aunque esta es la regla general, existe una excepción en la que no se permite la enervación aunque se trate de la primera vez.

Esta imposibilidad de enervar, aunque sea la primera vez que se intenta a lo largo de la vida del arrendamiento, es la siguiente:

El último párrafo del citado art. 22.4 LEC dice que la enervación del desahucio no será posible, cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

Ejemplo:

El inquilino adeuda la renta de los meses de enero y febrero de 2018 que tenía que abonar en los primeros 7 días de cada mes. El arrendador el día 15 de febrero requiere fehacientemente de pago al arrendatario, y transcurridos 30 días desde el requerimiento, al no pagarle las cantidades debidas, presenta seguidamente la demanda de desahucio en el Juzgado.

En este caso, no cabrá la enervación del desahucio aunque se trate de la primera vez, pues ha existido un requerimiento y se han cumplido los plazos legales sin que el inquilino haya abonado las cantidades debidas.

Requisitos para impedir la enervación del desahucio

El Tribunal Supremo, ha señalado los requisitos para impedir la enervación del desahucio.

Estos requisitos mínimos que ha de contener el requerimiento de pago para impedir que el inquilino ejercite el derecho de enervación del desahucio son los siguientes:

La comunicación que efectúe el arrendador ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.

El requerimiento ha de ser fehaciente, es decir, que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario (notarial, burofax con acuse de recibo, etc.)

Ha de referirse a rentas o cantidades asimiladas impagadas.

Debe transcurrir al menos 30 días, desde la recepción del requerimiento de pago hasta la interposición de la demanda de desahucio. Si el arrendatario paga las cantidades debidas dentro del mes que el arrendador debe esperar para interponer la demanda de desahucio, se considera que el arrendatario ha enervado el desahucio.

Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada. Según el Tribunal Supremo no se exige que se comunique al arrendatario:

- 1.- Que el contrato va a ser resuelto.
- 2.- Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.

El pago de la Comunidad de Propietarios cuando se produce un divorcio

¿A quién le corresponde el pago de la Comunidad tras el divorcio cuando a uno de los cónyuges se le atribuye el uso de la vivienda?.

El pago de la comunidad tras el divorcio corresponderá a los propietarios del inmueble y no quien lo venga usando.

Esta regla general tiene excepciones.

El artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece sobre el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios lo siguiente:

” 1. Son obligaciones de cada propietario:

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

¿Quién tiene que pagar las cuotas de la comunidad si tras el divorcio se le atribuye el uso de la vivienda a un cónyuge?.

La regla general establece, que la obligación frente a la Comunidad de Propietarios respecto del pago de las cuotas de comunidad corresponde a los propietarios del inmueble y no al usuario del mismo.

Esta regla general no se aplicará en dos supuestos:

1.- Que los cónyuges así lo hayan acordado internamente, como por ejemplo si en el convenio regulador del divorcio se pacta que uno de los cónyuges sea quien se haga cargo de dichos gastos comunes.

2.- Que se haya establecido en la sentencia de divorcio que el pago de dichas cuotas recaiga exclusivamente sobre el usuario de la vivienda en su totalidad o en la proporción que se determine.

Con fecha de 25 de Septiembre de 2014, el Tribunal Supremo dictó una sentencia con interés casacional seguida por otras posteriores (27.06.2018, 13.09.2021, 29.03.2022), con el fin de establecer un criterio claro y uniforme respecto a si los gastos ordinarios de la Comunidad de propietarios pueden atribuirse al cónyuge que queda en el uso de la vivienda común tras el divorcio, o si el pago de los mismos corresponde a ambos cónyuges, cuando los dos son copropietarios.

El Tribunal Supremo destaca tres ideas importantes:

1ª.- Los cónyuges pueden decidir de mutuo acuerdo quién o cómo van a contribuir al pago de los gastos de comunidad de la vivienda, en cuyo caso será obligatorio su cumplimiento.

2ª.- El Juez puede decidir en las medidas que acordará con el divorcio que el cónyuge a quien se le atribuye el uso de la vivienda sea quien abone en su totalidad el importe de los gastos comunes.

3ª.- Si no se ha previsto nada en la sentencia y la vivienda es de los dos cónyuges, dicho gasto será a medias (50% cada uno de los cónyuges).

Sentencias sobre el pago de la comunidad tras el divorcio

A continuación algunas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en las que se pronuncia sobre la obligación que tienen los propietarios de hacer frente al pago de las cuotas de comunidad sin perjuicio de lo que pueda acordar el Juzgado de familia en la sentencia de divorcio.

Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2014

“Es evidente, que en las relaciones entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios individuales, los gastos de comunidad corresponden al propietario, y éste o éstos serán los legitimados pasivamente para soportar las acciones de la comunidad en reclamación de las correspondientes cantidades, sin perjuicio de las acciones de repetición entre los copropietarios, si procediere (art. 9 LPH).

Ahora bien, nada obsta a que un Tribunal de familia acuerde, en aras al equilibrio económico entre las partes (art. 103 C. Civil), que el excónyuge que utilice la vivienda ganancial, sea el que deba afrontar los gastos ordinarios de conservación.

Este pronunciamiento no es contrario al art. 9 de la LPH, pues este rige las relaciones entre propietarios y Comunidad, sin perjuicio de las relaciones internas entre aquellos, como ocurre en este caso en el que la cuota ordinaria de comunidad se impone en la resolución judicial a la hoy recurrente.

Ahora bien, ello no obsta para que de acuerdo con el art. 9 de la LPH, sean ambos propietarios los que deberán afrontar, en su caso, las reclamaciones de la Comunidad de Propietarios, conforme al tan citado art. 9 de la LPH. En este mismo sentido, el art. 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permite, que aún cuando la obligación de pago de los gastos de comunidad corresponde al propietario, éste pueda pactar con el arrendatario que se haga cargo de la misma. Por otra parte los arts. 500 y 528 C. Civil establecen que el titular del derecho de uso o habitación será el responsable de costear los gastos ordinarios de conservación”.

Tribunal Supremo (Sala 1ª), sentencia de fecha 27.06.2018

” El motivo del recurso ha de ser estimado. Hemos de partir de la distinción entre gastos que se derivan del uso del inmueble y gastos correspondientes a la propiedad del inmueble.

Respecto de los PRIMEROS (como son los referidos a servicios de luz, agua, ...) lógicamente han de ser asumidos por el cónyuge usuario, si bien una parte proporcional habría de ser computada como gasto de los hijos a los efectos de la fijación de la pensión de alimentos. En relación con los gastos derivados de la propiedad, como son los de la comunidad y el IBI, que tienen carácter “propter rem”, corresponden al propietario. A falta de acuerdo o determinación en las medidas definitivas ha de considerarse que la deuda va unida a la propiedad del inmueble...

En cuanto a los gastos de comunidad, esta Sala ha considerado en sentencia de 25.05.2005 que la contribución al pago de los gastos generales constituye una obligación impuesta no a los usuarios de un inmueble, sino a sus propietarios,...

Salvo previsión expresa en contrario en la sentencia que fija las medidas definitivas, los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar han de ser a cargo de la sociedad de gananciales cuando sea titular de la misma con independencia de a quien se haya atribuido el uso tras la ruptura matrimonial.” STS 27.06.2018.

Tribunal Supremo (Sala 1ª), sentencia de fecha 13.09.2021

“Esta sala, en sentencias 508/2014 de 25 de septiembre y 399/2018, de 27 de junio, declaró que es el propietario el obligado al pago de las cuotas de comunidad, si bien el excónyuge debe afrontar el pago de los suministros, sin perjuicio de lo que pueda acordar el juzgado de familia, en los casos de crisis conyugal (art. 9 LPH).

Dado que en el presente supuesto no existe pronunciamiento del juzgado de familia atribuyendo el pago a la hoy recurrente, debe estimarse en parte el recurso al infringirse la doctrina jurisprudencial, todo ello sin perjuicio de las acciones que en el futuro pueda instar la parte demandante.”

Tribunal Supremo (Sala 1ª), sentencia de fecha 29.03.2022

“Dado que en el presente supuesto no existe pronunciamiento del juzgado de familia atribuyendo el pago a la hoy recurrente, debe estimarse en parte el recurso al infringirse la doctrina jurisprudencial, todo ello sin perjuicio de las acciones que en el futuro pueda instar la parte demandante”

La sentencia recurrida no se ajusta a la doctrina anterior: (1) ya que es el propietario (condición que también ostenta la Sra. Gema) el obligado al pago de las cuotas de comunidad; (2) y no existe pronunciamiento del juzgado de familia atribuyendo dicho pago al Sr. Eduardo que deje sin justificación la acción de reembolso ejercitada frente a la Sra. Gema.”

Conclusión

El Juez puede acordar en la sentencia que el pago de dichos gastos ordinarios de la comunidad de propietarios sean abonados por el cónyuge al que se le atribuya la vivienda en cuyo caso éste será quien deba abonarlos.

Si no se acuerda nada en la sentencia de divorcio, ambos cónyuges que son los copropietarios de la vivienda deberán pagar al 50% dichos gastos.

Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

Descripción

Financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.

Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.

Beneficiarios

Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.

Las sociedades cooperativas.

Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.

Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios así como cooperativas que acrediten dicha condición.

Requisitos

Tipo de vivienda: Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios. Antigüedad preferentemente anterior 1996
70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda
50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual

Cuantía de la ayuda

Límite de la ayuda: Con carácter general 40% de la inversión. 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años. Conservación: Hasta 3.000 euros
Accesibilidad Hasta 8.000 euros/ vivienda
Hasta 14.000 euros/ vivienda para personas con discapacidad
Hasta 17.000 euros/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad.
Incremento por BIC: 1.000 euros/ vivienda
Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

La fianza en un contrato de alquiler



Alquilar una vivienda conlleva una serie de obligaciones para ambas partes. Una de las más importantes es la fianza, es decir, el pago que debe realizar el inquilino al propietario en concepto de garantía. Ahora bien, debemos tener claro lo que realmente supone y cuál es su finalidad para no encontrar situaciones complicadas durante la duración del contrato de alquiler.

1. La cuantía que se entrega debe ser en metálico y equivalente a una mensualidad.

2. No sirve para cubrir el último pago de la renta sino para cubrir los desperfectos ocasionados por el inquilino.

3. El importe total de la fianza debe ser depositado por el propietario en el organismo encargado correspondiente en cada Comunidad Autónoma (Por ejemplo en Madrid en IVIMA, Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid). En caso de no hacerse así, se le interpondrán sanciones administrativas al propietario.

4. La fianza no podrá sufrir actualización durante los 5 primeros años de duración del contrato o durante los 7 primeros si el propietario fuese una empresa o asociación. Aunque, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario podrá exigir que disminuya.

5. El plazo para la devolución es de un mes desde la entrega de llaves, en caso que el propietario tarde más que dicho plazo, el inquilino podrá exigirle un interés legal.

6. La devolución íntegra de la fianza se llevará a cabo siempre y cuando el piso esté en perfecto estado. Si al abandonar el piso, el dueño comprueba que se han producido daños o desperfectos en él descontará los gastos de reparación del importe de la fianza a devolver.

Es importante tener en cuenta, que las partes pueden acordar otro tipo de garantía complementaria a la fianza, un aval por ejemplo. Además, si nos encontramos ante un contrato de alquiler con un objeto distinto de vivienda, como por ejemplo un local o una oficina, la fianza deberá corresponder a dos mensualidades en lugar de una.



SIETE CAUSAS POR LAS QUE SE PUEDE FINALIZAR EL CONTRATO DE ALQUILER

Alquilar una propiedad puede llegar a ser una de las cosas que más complicaciones conlleva, sobre todo si se tiene la mala suerte de dar con un inquilino de aquellos que nadie quisiera tener: el que no paga el alquiler, molesta en exceso a los vecinos, provoca destrozos en la vivienda, etc.

Para estar bien informado antes de tomar la decisión alquilar una vivienda es aconsejable conocer los motivos más comunes que pueden provocar la resolución antes de tiempo del contrato que se firme con el inquilino. Como arrendador se puede dar por terminado el acuerdo por varios motivos, a continuación se exponen los principales:



1. Falta de pago del alquiler

Una de las causas más claras a la hora de resolver el contrato es el impago de la renta por parte del inquilino. Es evidente que el pago de la renta es la principal obligación del inquilino y por ello, incluso el impago de una sola mensualidad puede dar lugar a la resolución del contrato por este motivo. Hay que tener en cuenta que el arrendador no está obligado a soportar que el inquilino se retrase en el pago del alquiler.

Cuando se produce la situación de impago, el arrendador tiene que poner en marcha las medidas adecuadas para resolver esta situación. Lo primero, y lo más útil es reclamar la renta al inquilino, sobre todo, por si pudiera tratarse de un simple error.

2. Impago de la fianza o de su actualización

En el momento de celebración del contrato es obligatoria la exigencia y prestación de una fianza. La Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador está obligado a exigir al inquilino el pago de una fianza y que, por su parte, el inquilino se encuentra obligado a abonarla en metálico, al comienzo del contrato.

El incumplimiento de la obligación de exigir o depositar la fianza puede sancionarse con multa para el arrendador, que, por su parte, puede resolver el contrato si el inquilino no paga el importe de la fianza o su actualización.

La finalidad de la fianza es cubrir tanto la obligación de devolver la cosa en el estado en que se recibió, como otros eventuales incumplimientos derivados del contrato.

3. El subarriendo o cesión de la vivienda arrendada sin consentimiento

En ambos supuestos, cesión o subarriendo, se requiere el consentimiento escrito del arrendador. La falta de consentimiento permite por lo tanto al propietario, resolver el contrato. Además, y aun cuando exista consentimiento por escrito por su parte, si las cantidades que recibe el inquilino superan lo que paga como renta al propietario, también se podrá resolver el contrato.

4. Realizar obras no consentidas

La ley dispone que el arrendador puede resolver el contrato cuando el inquilino haya realizado obras sin su consentimiento en aquellos casos en que dicho consentimiento sea necesario. Esto quiere decir que dependerá del tipo de obra que se haya hecho en la vivienda ya que, no todas, dan derecho al propietario a resolver el contrato.

Así, se podrá resolver el contrato de alquiler si las obras realizadas por el inquilino modifican la configuración del piso o disminuyen la resistencia de la construcción, como por ejemplo tirar una pared o tabique o instalar una chimenea. Pero no, sin embargo, si cambia la bañera por un plato de ducha o coloca rejas de seguridad en las ventanas.

5. Destino de la vivienda a otros usos

Otro de los motivos por los que el propietario puede resolver el contrato de alquiler es el hecho de que la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino o de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos. También podrá resolver el contrato si en la vivienda se ejerciera alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial o cultural, si además ésta deja de ser la vivienda primaria y permanente del inquilino.

6. Realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas

El comportamiento molesto e incómodo del inquilino que sea desagradable para cualquiera que habite en el inmueble o tenga que permanecer en él así como cualquier actividad incómoda que cause alarma social en el entorno de la vivienda, pueden suponer que el propietario resuelva el contrato.

7. Finalización del plazo

Lógicamente, cuando llega el día fijado en el contrato, el arrendador podrá dar por finalizado el alquiler. Eso sí, debes tener en cuenta que, independientemente de la duración que las partes hayan indicado en el contrato, la Ley establece un plazo mínimo de duración en que el inquilino deberá ser mantenido en la vivienda arrendada. Puedes tener más información sobre la duración de los contratos de alquiler de vivienda consultando nuestra guía gratuita "Duración del arrendamiento de vivienda".

Este plazo varía en función de la fecha en que se haya realizado el contrato de alquiler. Esto es así, porque la Ley de Arrendamientos Urbanos, que regula este tipo de contratos, ha sido modificada en varias ocasiones por lo que, dependerá de la fecha del contrato, el tiempo en que puede quedarse el inquilino en la vivienda alquilada si así lo quiere.

Preguntas esenciales sobre los gastos en el alquiler de vivienda



A la hora de firmar un contrato de alquiler de vivienda, es esencial tanto para el propietario como para el inquilino conocer los aspectos más importantes de este tipo de contratos. Más aún, teniendo en cuenta que recientemente, la ley que regula los contratos de alquiler, ha sido modificada en varias ocasiones.

Es fundamental que, antes de firmar el contrato de alquiler ambas partes lo lean y entiendan la totalidad de las cláusulas que se contienen en el contrato, porque estas serán las que determinen principalmente la relación entre arrendador e inquilino. Lo que se pacte en el contrato a este respecto es lo que primará.

Aunque cada uno debe asumir los gastos que le corresponden, esto no siempre está claro y resulta ser lo que más enfrentamientos plantea entre el propietario y el inquilino.

1. ¿Qué Ley establece las obligaciones de las partes?.

Los arrendamientos de vivienda se rigen por los pactos, cláusulas y condiciones que el inquilino y el propietario fijen en el contrato, siempre en el marco establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos y de forma supletoria, por lo dispuesto en el Código Civil.

Por ello, es fundamental leer bien el contrato, porque éste será el que determine las obligaciones esenciales de las partes.

2. ¿Es obligatorio pagar una fianza?.

En el momento de celebración del contrato, es obligatoria la exigencia de una fianza. El importe de la fianza, en el caso del arrendamiento de vivienda, debe ser el equivalente a una mensualidad de renta, importe que obligatoriamente deberá entregarse mediante dinero en metálico.

Esta cantidad debe ser devuelta al inquilino al finalizar el alquiler, salvo en el caso de que existan obligaciones pendientes (desperfectos, rentas, importe de suministros...). La devolución de la fianza, es una de las obligaciones del arrendador.

3. ¿Pueden exigirse al inquilino otras cantidades adicionales a la fianza?.

Es posible solicitar al inquilino la prestación de garantías adicionales a la fianza que pueden servir para cubrir daños en la vivienda, impago de rentas o cualquier otra responsabilidad derivada del contrato. En este caso, no es obligatorio que se trate de una cantidad en metálico permitiéndose, por ejemplo, la entrega de un aval bancario. Ahora bien, en ningún caso el importe de estas garantías podrá exceder de dos mensualidades de renta cuando el plazo de duración del contrato sea de hasta 5 o 7 años, en éste último supuesto, si el arrendador de la vivienda es una empresa.

4. ¿Quién debe pagar el importe de los suministros de agua, luz, gas, etc.?.

El alta de los suministros debe hacerla el propietario. En cambio, será el inquilino quien deba hacerse cargo del pago de los recibos de agua, luz, gas, teléfono, conexión a internet... de la vivienda.

5. ¿Quién debe pagar los gastos de la comunidad de propietarios?.

Según la normativa que regula las comunidades de propietarios, el pago de los gastos de comunidad corresponde al propietario. Por ello, en principio, estos gastos corresponden al arrendador, si bien se puede pactar en el contrato que los asuma el inquilino. Ahora bien, para que este pacto sea válido, se requiere que sea expreso, que conste por escrito y que se determine el importe anual de los gastos a la fecha del contrato.

6. ¿Qué ocurre si hay una demarra?. ¿Debe hacerse cargo el inquilino si se ha obligado en el contrato a pagar los gastos de comunidad?.

El pacto sobre gastos de comunidad afecta a los gastos corrientes u ordinarios, de previsión anual, incluidas las reparaciones ordinarias y reajustes o incrementos de la cuota anual causados por dichos conceptos, pero no aquellos gastos extraordinarios que fuera del presupuesto anual, dan lugar a derramas extraordinarias, salvo que se pacte lo contrario.

¿Qué gastos asumen en el alquiler los propietarios o los inquilinos?



7. ¿Quién debe pagar los impuestos?.

Respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), aunque el sujeto pasivo del impuesto es el propietario, puede pactarse que sea el inquilino quien deba hacerse cargo de este importe. Además, el inquilino deberá abonar la tasa de recogida de residuos o basura del municipio.

Aunque muchas personas lo desconocen, hasta la reforma llevada a cabo en marzo de 2019, el inquilino estaba obligado a pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) en los contratos de alquiler. A partir del día 6 de marzo de 2019, están exentos de tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente.

8. ¿Qué ocurre si algún electrodoméstico deja de funcionar o se produce alguna avería en la vivienda? ¿Quién debe encargarse de su arreglo?.

Durante la vigencia del contrato, el inquilino se encuentra obligado a realizar en la vivienda alquilada todas aquellas reparaciones de poca entidad causadas por el desgaste propio que del uso ordinario se hace de la misma, sin que por ello tenga derecho a que se le devuelva el importe abonado.

En definitiva, debe encargarse de realizar todas las reparaciones “pequeñas”. Además, dichas reparaciones tienen que tener su origen en el uso ordinario del elemento de la vivienda que se esté utilizando. Por lo tanto, el inquilino deberá hacerse cargo de la reparación del electrodoméstico para mantener su uso (por ejemplo, el arreglo de un piloto, cambio de filtro...). Pero, si el desperfecto implica la necesidad de comprar un nuevo electrodoméstico este coste lo tendrá que asumir el propietario.

9. ¿Quién debe ocuparse de abonar los gastos de gestión inmobiliaria?.

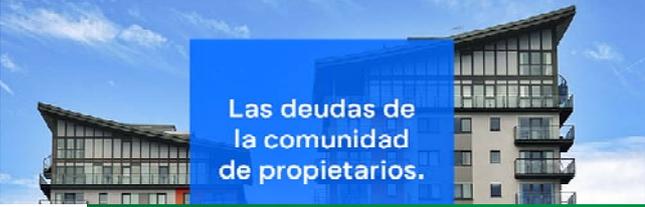
Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato deben ser abonados por el arrendador, siempre que se trate de una persona jurídica.



Deudas con la Comunidad del anterior propietario

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

Los propietarios de los distintos pisos o locales pertenecientes a un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal son los deudores y por tanto la comunidad de propietarios podrá demandarlos para reclamarles las cantidades debidas.



Las deudas de la comunidad de propietarios.

Ahora bien, como la vivienda queda afecta por ley al pago de los créditos que haya a favor de la comunidad correspondientes a la anualidad corriente, y a los tres años anteriores (artículo 9.1 e) de la LPH). El propietario actual que haya comprado una vivienda que tuviera deudas con la comunidad por el anterior propietario estará obligado al pago de la deuda que tenga del año corriente y de los 3 anteriores.

Prescripción de las deudas con la comunidad de propietarios

La acción de reclamación de cantidad por cuotas de comunidad impagadas prescribe a los CINCO AÑOS.

El artículo 1966.3ª del Código Civil establece:

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

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

La prescripción cuando el piso o local pertenece a varios propietarios

Cuando un piso o local pertenece a varios propietarios, la prescripción de los cinco años alegada por cualquiera de ellos, beneficia a los demás.

En la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de fecha 4.11.2021 se establece que el pronunciamiento relativo a la prescripción beneficia a la comunidad a la que pertenece, por lo que también favorece al resto de copropietarios codemandados.

Cualquiera de los partícipes puede actuar en juicio cuando lo haga en beneficio de la comunidad, puesto que la sentencia que en su favor recaiga aprovechará a todos los comuneros, sin que les pueda afectar la adversa. No es óbice a lo anterior que el demandado al recurrir no manifestara que actuaba en beneficio de la comunidad, dado que lo relevante no es eso, sino que el fundamento material de la acción, en caso de prosperar, redunde en beneficio y provecho de la comunidad.

Ejemplo sobre existencia de deudas del anterior propietario con la comunidad

a) El dueño de un piso tiene deudas con la Comunidad de propietarios desde marzo de 2015 en adelante.

b) El piso se lo adjudica en subasta el Banco en fecha 01.09.2020 porque el propietario no pagó la hipoteca.

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

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

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

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

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

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

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

RESPUESTA:

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

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

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

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

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

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

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

La vivienda queda afectada al pago de las deudas con la Comunidad

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

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

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

Sentencia sobre deudas con la Comunidad del anterior propietario

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

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

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

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

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

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

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

Recapitulando lo hasta ahora dicho:

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

**Respuestas correctas al cuestionario
del Área de Formación Continuada**

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

Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 22 de nuestro Boletín Oficial.



1.- El contrato de alquiler de vivienda conlleva obligaciones para ambas partes, una de estas obligaciones es la fianza. El importe total de la fianza:

- a) debe ser equivalente a tres mensualidades del alquiler, cuando éste sea realizado por persona jurídica.
- b) No podrá ser devuelto hasta transcurridos cinco años desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.
- c) no podrá sufrir actualizaciones durante los cinco primeros años de duración del contrato o durante los siete primeros si el propietario es empresa o asociación.

2.- Entre las causas por las que se puede finalizar el contrato de arrendamiento cabe citar, el destino de la vivienda a otros usos, lo cual supone que:

- a) el propietario podrá resolver el contrato si en la vivienda se ejerciera alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional etc... y dejara de ser la vivienda primaria y permanente del inquilino.
- b) el propietario podrá resolver el contrato de arrendamiento de la vivienda, cuando el inquilino haya realizado obras sin su consentimiento.
- c) el propietario podrá resolver el contrato, si el inquilino realiza cualquier tipo de subarriendo de la vivienda o parte de ella.

3.- Según el artículo 1966 del Código Civil, la acción de reclamación de cantidad por cuotas de comunidad impagadas prescribe a:

- a) los diez años.
- b) los cinco años.
- c) los tres años.

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

- a) significa que el adquirente de una vivienda responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios.
- b) significa que si la vivienda es adquirida por un tercero, este se convierte en deudor personal de las mensualidades adeudadas.
- c) significa que aunque el actual propietario no sea el deudor personal con la comunidad, el piso o local adquirido responderá de las deudas con la comunidad del anterior propietario, con el límite de la anualidad en la que se adquiriera y a los tres años anteriores.



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

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

Web: www.atp-interfico.com

