

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
La importancia de la rehabilitación y de la certificación energética	págs.3-4
Modificación del CTE: una norma exige una infraestructura mínima en edificaciones	pág.5
Vivienda en 2023: la desaceleración no traerá caídas de los precios	pág.6
Información de Actualidad	págs. 7-12
Las Comunidades de Vecinos tendrán que tener contadores individuales en Septiembre de 2023 para acceder a las ayudas	págs.7-8
Próxima moderación de la tendencia alcista del Mercado Inmobiliario	págs.9-10
La escasez de vivienda se impone a la subida de tipos del BCE y sigue impulsando el precio del inmobiliario	págs.11-12
Formación Continuada	págs. 13-21
El crédito de la Comunidad tiene preferencia frente al del Banco por la Hipoteca	págs.13-17
Afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad	págs.18-20
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada	pág.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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pág.23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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

Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com

ACTUALIDAD

Corporativa

LA IMPORTANCIA DE LA REHABILITACIÓN Y DE LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA



Según el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el 82% de la edificación en España es ineficiente y se calcula que la mitad de las viviendas se construyeron sin normativas de eficiencia específica. Esto significa que cuatro de cada cinco de los edificios de nuestro país consume más recursos de los necesarios para alcanzar unos niveles óptimos de bienestar. España necesita incrementar por cinco su actual ritmo de rehabilitación anual de viviendas, hasta las 120.000 rehabilitaciones de media al año, para lograr que sus edificaciones tengan cero emisiones en el año 2050. Sólo así podrá cumplir con su compromiso contra la emergencia climática, adquirido con la Unión

Europea, y logrará llegar hasta los 10 millones de rehabilitaciones de viviendas principales en las próximas tres décadas, según recuerda Green Building Council España (GBCe) y recoge la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESSE).

Financiación de la rehabilitación

El mundo financiero tiene una gran presencia e importancia en el sector de la edificación. La taxonomía de finanzas sostenibles de la Unión Europea es ya una realidad que busca clasificar las actividades que contribuyan a la influencia de la rehabilitación y la certificación energética en el valor de la vivienda.

La taxonomía divide al sector de la edificación en cuatro actividades fundamentales: Construcción de nuevos edificios, adquisición y propiedad de edificios, medidas individuales de renovación y renovación de edificios existentes. Según recuerda Green Building Council España en su Informe País 2021, la taxonomía viene acompañada de otras medidas políticas y regulatorias, como la Renovation Wave dentro del Pacto Verde, la EPBD, la EED y la Directiva de Gobernanza o el marco Fit for 5572, entre otros.

A nivel nacional, los compromisos europeos se articulan a través de la Ley de Cambio Climático y Transición Energética y del PNIEC. El impacto del presupuesto a largo plazo de la UE y de los fondos de recuperación Next Generation EU, que en España se articulan a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia España Puede, podrán acelerar el proceso de integración de la taxonomía y de la sostenibilidad en el modelo financiero del

sector. Esto hace que la financiación vaya a tener una importancia aún mayor de la que ha tenido hasta ahora, pudiendo impulsar la integración de criterios de sostenibilidad ESG en nuevos edificios y acelerar la rehabilitación como vector de transición energética.

La rehabilitación en España está siendo testigo del nacimiento de modelos de financiación inéditos en el sector con soluciones que tratan de amortiguar la carga financiera de las intervenciones mediante: Financiación privada, inversión privada, colaboración público privada y Financiación pública.

La influencia de la rehabilitación y la certificación energética en el valor de la vivienda: Ayudas directas a la rehabilitación .

Existe una diversidad de ayudas a todos los niveles administrativos: local, autonómico y estatal.

A nivel estatal, los Fondos Europeos Next Generation permitirán a España movilizar un volumen de inversión nunca visto, y el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) traza la hoja de ruta para la modernización del parque edificado. Se prevé alcanzar las 510.000 actuaciones de renovación de viviendas en el segundo trimestre de 2026. En total, se espera ejecutar 510.000 actuaciones de rehabilitación durante todo el periodo de aplicación del PRTR, lo que implica un ritmo medio de 71.000 viviendas al año. En 2019 se rehabilitaron algo más de 31.100 hogares y, pese a que supone un 10% más que en 2018, el objetivo es multiplicar la actividad por diez de aquí a 2030, llegando a las 300.000 viviendas al año. Los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) cuentan con una dotación presupuestaria de 4.420 millones de euros. Esta cifra incluye 450 millones de euros destinados a financiar incentivos fiscales a la rehabilitación, que se regulan también a través de este Real Decreto 853/2021. El Real Decreto 853/2021 regula el desarrollo de las inversiones CO2.101 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales», con un presupuesto de 3.420 millones de euros. Asimismo, regula también las inversiones C.O2.102 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes», que cuentan con 1.000 millones de euros del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) aprobado por la UE. Serán las comunidades autónomas las que canalizarán estas ayudas para lleguen a los beneficiarios finales, bien mediante la firma de acuerdos con los ayuntamientos para la concesión directa de las subvenciones, bien mediante la publicación de convocatorias en concurrencia simple dirigidas a los propietarios o usufructuarios de los inmuebles, arrendatarios, comunidades de propietarios, empresas públicas y privadas y Administraciones Públicas, entre otros actores.

MODIFICACIÓN DEL CTE: UNA NORMA EXIGE UNA INFRAESTRUCTURA MÍNIMA EN EDIFICACIONES

El Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto de modificación del Código Técnico de la Edificación (CTE) para facilitar el despliegue de la infraestructura de recarga para el impulso del vehículo eléctrico en España. Esta modificación incluye una definición de una nueva sección del Documento Básico de Ahorro de Energía donde se fija la dotación mínima de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos con la que deben contar los edificios nuevos y las intervenciones en edificios existentes de determinada entidad.



Estas exigencias son diferentes en función de que los edificios se destinen a un uso residencial privado o a otros usos distintos de este:

- Para los edificios de uso residencial privado, con más de 20 plazas de aparcamiento, este Real Decreto exige canalizaciones que sirvan como preinstalación de las infraestructuras de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.
- Para los edificios de usos distintos al residencial privado, con más de 10 plazas de aparcamiento, la norma exige canalizaciones que sirvan como preinstalación de las infraestructuras de recarga para el 20% de las plazas de aparcamiento, así como la instalación de un punto de recarga cada 40 plazas o fracción.
- La exigencia de puntos de recarga se eleva a un punto de recarga cada 20 plazas o fracción para los edificios que pertenezcan a la Administración General de Estado.

Con el establecimiento de esta dotación mínima de infraestructura de recarga en edificios se completa la transposición de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

Este Real Decreto también modifica el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC- BT 52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Esta modificación es necesaria dado que en la actualidad en España es este Real Decreto 1053/2014 el que establece las dotaciones mínimas de infraestructura de recarga de vehículo eléctrico asociadas tanto a edificaciones como a estacionamientos no adscritos a edificaciones.

Como consecuencia de la modificación, la dotación en los edificios se va a incrementar y su regulación pasa a establecerse en el Código Técnico de la Edificación. No obstante, la ITC- BT 52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión continuará en vigor, siendo el marco reglamentario donde se establecen los requisitos técnicos de la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos tanto en edificaciones como en estacionamientos no vinculados a edificaciones.

Además de esta nueva exigencia relacionada con la movilidad eléctrica, el real decreto aprobado da un paso más allá en la mejora de la eficiencia energética de los edificios en línea con las recientes iniciativas legislativas tanto nacionales como europeas encaminadas al fomento de las energías procedentes de fuentes renovables.

Así, el real decreto extiende la obligación de incorporar sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables a los edificios de uso residencial privado con más de 1.000 m² construidos. También fija este umbral de 1.000 m² construidos para establecer la misma exigencia en edificios de otros usos, umbral que antes de esta modificación reglamentaria se situaba en los 3.000 m² construidos.

Esta modificación es una consecuencia del desarrollo del marco reglamentario del autoconsumo con energías renovables y la generación distribuida en los ámbitos residencial y empresarial mediante el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica. Este Real Decreto ha habilitado, entre otros aspectos, el autoconsumo colectivo y ha reducido los trámites administrativos para la implantación del autoconsumo.

VIVIENDA EN 2023: LA DESACELERACIÓN NO TRAERÁ CAÍDAS DE LOS PRECIOS

Comprar o alquilar una vivienda va a ser igual de desafiante el próximo año 2023 que en el presente 2022.

La oferta va a seguir siendo insuficiente para responder a la demanda de vivienda, aunque esta se prevea menor que la de este año. Esa menor demanda, no tan débil como para favorecer una bajada de precios, va a estar motivada en gran medida por un crédito hipotecario mucho más caro, que va a dejar a numerosos posibles compradores fuera del umbral a partir del que los bancos dan una hipoteca.

Las caídas de precios de compra que podrían esperarse en un contexto de desaceleración económica, cuando no de recesión técnica, apenas van a calar en el mercado inmobiliario.



El próximo año apunta por tanto a un nivel de precios de compra similar al de 2022 y a un acceso a las hipotecas más restringido. Las mejores oportunidades van a quedar para los bolsillos más desahogados y en las zonas de menor demanda de vivienda, donde los precios de compra sí podrían descender. El gran motivo por el que no se espera un descenso generalizado de precios en el ladrillo es que, en esta ocasión, el declive económico que se espera va a ser mucho menos profundo que en crisis anteriores. Nada que ver con el traumático pinchazo de la burbuja inmobiliaria de hace más de una década, ni tampoco con el drástico derrumbe económico del Covid, que tampoco generó una grave sacudida de precios en el mercado inmobiliario.

En opinión de expertos del sector, el riesgo de que se produzca una corrección brusca en el mercado inmobiliario es bajo porque los fundamentales son mucho más sólidos que en el anterior ciclo. Es decir, no hay un exceso de oferta, la banca no ha abierto la mano con la concesión de crédito, ni tiene una excesiva exposición al sector inmobiliario. Más que de caídas de precios, los expertos hablan de desaceleración o enfriamiento del mercado. En este escenario de ralentización económica, pero no de recesión, se prevé una notable desaceleración de los precios de la vivienda, pero no un brusco ajuste. Se espera una moderación de demanda y oferta que desacelere el crecimiento de precios, sin suponer caídas.

La previsión por parte de las entidades financieras es que la desaceleración del precio de la vivienda ya observada en 2022 se acentúe en la recta final de año y en los primeros trimestres de 2023. El encarecimiento de los precios ya se ha ido frenando desde un alza interanual del 6,7% en el primer trimestre, al 5,5% en el segundo y el 4,7% en el tercero. En términos nominales, se prevé un ligero aumento de precios de la vivienda en 2023. En términos reales, una vez descontado el efecto de la inflación, «el ajuste sería más considerable, aunque no brusco». También es posible calcular un alza de precios en 2023 de entre el 0% y el 5%, desde el 5% que estiman a cierre de este año. El avance será en todo caso inferior a la inflación y dará lugar a un descenso del precio de la vivienda en términos reales. Poco consuelo para compradores que también tendrán que afrontar el impacto de la inflación en sus salarios, en su ahorro acumulado y en unas hipotecas más caras.



INFORMACIÓN *de Actualidad*



Las comunidades de vecinos tendrán que tener contadores individuales en septiembre de 2023 para acceder a las ayudas

Se amplía durante todo el año 2023 el tope de subida del gas al 5% para los consumidores domésticos.

La nueva tarifa diseñada por el Gobierno para las comunidades de vecinos con calefacción central, que beneficiará a 1,7 millones de familias hasta el 31 de diciembre de 2023, contempla dos exigencias. La primera, es que tengan instalados sistemas de contadores individuales antes de final de septiembre de 2023. “Lo hacemos

así porque la contratación de este servicio e incluso las condiciones técnicas en las que se ha de hacer, con el vaciado de los radiadores, nos hace pensar que probablemente no pueda producirse de manera inmediata, que llevará meses, pero el acuerdo de la comunidad de propietarios y el compromiso de hacerlo debe de ser suficiente para permitir acceder a esta tarifa”, ha explicado la ministra de Transición Ecológica, Teresa Ribera, al término del Consejo de Ministros donde se ha aprobado el Real Decreto-ley de ayudas que movilizará 3.000 millones de euros de los PGE para rebajar la factura energética de un 40% de los hogares del país ante el impacto de la crisis. Los beneficiarios deberán también tener sus calderas revisadas.

Además, estará sujeto al descuento solamente el 100% del equivalente al consumo de los últimos cinco años, mientras que si se consume más de la media de esos últimos cinco años, el incremento de consumo paga la TUR4 más un 25%, con el objetivo de incentivar el consumo eficiente por parte de las comunidades de propietarios.



“Es un ahorro que se ha estimado en el 40%. Calculando cuál es el consumo medio de esa comunidad en los últimos 5 años, y al 70% de ese consumo se le aplica un descuento del 40%; el 30% seguiría pagando el gas al precio que está en el mercado. Si la comunidad incrementara su consumo por encima del consumo medio, habría una penalización”.

En lo que respecta al techo establecido por el Ejecutivo que impedía para la TUR1 y TUR2 - las de consumidores domésticos de gas natural- que el componente del gas natural subiera más de un 15% en cada revisión trimestral de la TUR, lo que suponía limitar el alza en el recibo a un máximo de en torno al 5%, también se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023, cuando expiraba este próximo marzo.

La nueva tarifa beneficiará a 1,7 millones de hogares en España y obligará a las viviendas a instalar contadores y repartidores de costes individualizados

¿Qué es la nueva TUR y cuánto nos vamos a ahorrar?

El Gobierno estableció así una nueva Tarifa de Último Recurso (TUR) que solo aplica a aquellos edificios con una caldera de gas natural centralizada. Hasta ahora, las comunidades de vecinos no podían acogerse a los tres tipos de TUR existentes y estaban expuestas a la volatilidad de los precios del gas en el mercado libre. El plan aprobado hará posible que estos hogares, que superan los 50.000KWh de consumo, puedan beneficiarse de los precios suministrados a los minoristas.

Los expertos en la materia aseguran que todavía es difícil contabilizar el ahorro que van a tener los edificios, las comercializadoras de último recurso todavía tienen que establecer sus tarifas para las comunidades de vecinos, aunque afirman que una comunidad que gestione bien su consumo y aplique medidas de ahorro energético podrá ahorrar hasta un 50% en su factura.

En cualquier caso, más allá de subvencionar el precio del gas, busca reducir su demanda. “La filosofía de la medida es la de ‘cuanto más ahorro en el consumo, más ahorro económico’”. Por ello, si las comunidades de vecinos superan el consumo medio de los últimos cinco años, se les penalizará cobrándoles el montante del consumo “con un precio igual a la nueva TUR incrementado en un 25%”.

¿Quién calcula el consumo medio de los últimos cinco años?

El Boletín Oficial del Estado (BOE) establece que serán las comercializadoras las que tendrán esa información, aunque no establece obligatoriedad para transmitirlo a los consumidores.

PRÓXIMA MODERACIÓN EN LA TENDENCIA ALCISTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

La Fundación de las Cajas de Ahorro en su último informe 'Cuadernos de Información Económica' ha señalado que a causa de la elevada inflación, el cambio de la política monetaria causará que la tendencia alcista con la subida de los precios del mercado inmobiliario se modere en 2023.



La Fundación ha alzado la expansión del sector a pesar de la desaceleración económica. Una subida experimentada tanto en precios como en transacciones. Sin embargo, el mercado se debilitará dentro de poco a causa del aumento de la referencia hipotecaria, el Euribor.

Aunque la capacidad de compra se haya reducido debido a las presiones inflacionistas, el crecimiento positivo del sector laboral y los ahorros realizados en pandemia continúan alzando la demanda. Junto a ello, estos dos factores causarán que se registre una subida de los precios este año de un 6% en tasa anual. Un porcentaje que supera los ingresos de las familias.

Funcas ha anticipado que la moderación del sector inmobiliario llegará con el endurecimiento de los requisitos de financiación y con el aumento del esfuerzo financiero de los hogares. Un esfuerzo que ya se encuentra en números superiores a la media.

Desde la asociación señalan que «la menor demanda y la mayor oferta provocarán una desaceleración, con unos precios que podrían evolucionar en línea con la renta disponible de los hogares». En suma, defienden que no tendrá lugar un aumento elevado de la morosidad ni el mercado se hundirá. Esto debido a que el sector inmobiliario no se encuentra en una sobrevalorada posición.

La subida de los precios del interés tendrá beneficios tardíos en las entidades bancarias.

El giro de la política monetaria tendrá varios efectos en el mercado financiero. Un incremento de los tipos de interés no conlleva directamente un impulso de la rentabilidad de los bancos. Y menos, en el estado actual del sector.

Estas modificaciones monetarias conllevan una serie de desafíos a los que debe enfrentarse el sector. Desafíos como el incremento de los precios de financiación que causa la actual debilidad financiera, la posible llegada de una recesión o el grave procedimiento inflacionario. Por otro lado, también encontramos como desafíos el fin de las moratorias de créditos o las tasas de morosidad de hipotecas con avales públicos.

Respecto a los porcentajes de tipos de interés actuales, Funcas indica que existe una incidencia directa de estos con el margen de la intermediación.

En primer lugar, el estado actual de los tipos tendría que impulsar dicho margen del sector bancario europeo y español. El motivo de ello reside en que el Euribor se encuentra por encima del 2%. Sin embargo, esta traslación del aumento de tipos al margen no será lineal.

Eso se debe a la intensidad y el ritmo de depreciación de pasivos y activos bancarios diferentes para adaptarse a la tendencia del Euribor.



La traslación del aumento del interés a la rentabilidad del margen se lleva a cabo a un ritmo gradual y progresivo. Un ritmo muy inferior en la rentabilidad del crédito comparado con el precio de los depósitos.

En último lugar, Funcas destaca: «El resultado sería un efecto en forma de «J» en el margen, con una ligera caída en los primeros meses, como ponen de relieve los últimos datos publicados por las entidades más representativas, a la que seguiría una tendencia creciente a partir sobre todo de 2023».

La escasez de vivienda se impone a la subida de tipos del BCE y sigue impulsando el precio del inmobiliario



- En el mercado de vivienda español siguen dominando los factores de oferta.
- La escasez de vivienda es aún acuciante y se impone a la desaceleración de la demanda.
- "Esta situación provoca tensiones y dificulta una corrección en el precio".



El precio de la vivienda lleva registrados 34 trimestres seguidos de subidas. El precio de los inmuebles no para de subir en España (7,6% en el último trimestre), aunque es cierto que ya se observa cierto agotamiento tras el sprint experimentado en los trimestres recientes al calor de la recuperación económica del covid. Las subidas de tipos del Banco Central Europeo (BCE) podrían poner en jaque las compras de vivienda que necesitan del crédito bancario para ejecutarse ante el rápido encarecimiento del mismo. Sin embargo, por ahora parece que es la escasez de vivienda la que sigue dominando el mercado y permitiendo que el precio de la vivienda avance.

El precio de la vivienda libre subió un 7,6% en el tercer trimestre en tasa interanual, cuatro décimas por debajo del crecimiento del trimestre anterior, según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística (INE), recientemente publicado.

"En estos momentos el principal obstáculo que existe para que el mercado pueda desarrollarse de forma adecuada es la escasez de stock. Los expertos estiman que la oferta de vivienda se ha reducido en más de un 35% con respecto al año anterior, lo que ocasiona un gran desequilibrio entre oferta y demanda, mientras que la demanda para comprar vivienda sigue siendo muy intensa en nuestro país. Esta situación provoca tensiones y dificulta una corrección en el precio".

"El tercer trimestre ha estado marcado por el cambio en la política monetaria del BCE, con el mayor encarecimiento de las hipotecas desde el año 2000, y con la subida más rápida del Euríbor que se recuerda. Esta casuística ha acelerado todavía más la situación de compra de los ciudadanos, quienes se han apresurado a cerrar las compraventas antes de que las condiciones de los préstamos se endurezcan todavía más. Existe una demanda latente muy fuerte que continúa manteniendo el precio al alza y seguramente seguirá con estos precios tensionados durante los últimos meses del año 2022".

Por tipo de vivienda

Por tipo de vivienda, el precio de la vivienda nueva se incrementó un 6,8% en comparación con el tercer trimestre de 2021, lo que supone dos puntos menos que la tasa interanual registrada en el segundo trimestre de 2022.

Por su parte, el precio de la vivienda usada aumentó un 7,8% en tasa interanual, una décima por debajo del crecimiento experimentado en el trimestre anterior.

Cantabria se sitúa a la cabeza

En el tercer trimestre, la tasa interanual del precio de la vivienda libre disminuyó en la mayor parte de las comunidades autónomas. Los mayores descensos se produjeron en Baleares, Murcia y Andalucía, con retrocesos de 2,6, 2,2 y 1,9 puntos, respectivamente.

Por contra, los aumentos más acusados en la tasa interanual se dieron en País Vasco, Extremadura y Cataluña, con avances de 1,3, 1,2 y nueve décimas, respectivamente.

Cantabria, con una tasa del 9,3%, es la comunidad autónoma donde más se ha encarecido el precio de la vivienda libre entre el tercer trimestre de 2021 y el mismo periodo de este año. Le siguen Baleares y Andalucía, con alzas del 8,3%, y Canarias, La Rioja y Cataluña, todas ellas con un aumento de precios del 8,1%.

Por su parte, los repuntes interanuales más moderados los registran Galicia y Aragón, donde los precios subieron un 6,1% y un 6,2%, respectivamente, en comparación con el tercer trimestre de 2021.

Moderación trimestral

En tasa intertrimestral (tercer trimestre sobre segundo trimestre), el precio de la vivienda repuntó un 1,7% entre julio y septiembre, dos décimas menos que en el segundo trimestre y casi un punto menos de lo que aumentó en el primero.

Con este nuevo repunte en el tercer trimestre, se acumulan ya siete trimestres seguidos de alzas en el precio de la vivienda.

Los precios de la vivienda nueva aumentaron un 0,9% en el tercer trimestre, ocho décimas más que en el trimestre anterior, mientras que los precios de la vivienda de segunda mano subieron un 1,9% entre julio y septiembre, cuatro décimas menos de lo que lo hicieron en el segundo trimestre.

En términos intertrimestrales, los precios de la vivienda subieron entre julio y septiembre en todas las comunidades autónomas en relación al trimestre anterior. Los mayores repuntes se produjeron en Madrid (+2,3%); La Rioja y País Vasco (+2,2% en ambos casos), y en Cataluña, con un alza trimestral del 2,1%.

En el otro extremo, con los incrementos trimestrales más moderados, se sitúan las comunidades de Asturias y Murcia (+0,6% en los dos casos); Galicia (+0,7%), y Canarias y Comunidad Valenciana, ambas con un incremento de precios del 1% respecto al trimestre anterior.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

EL CRÉDITO DE LA COMUNIDAD TIENE PREFERENCIA FRENTE AL DEL BANCO POR LA HIPOTECA

¿El crédito que tiene a su favor la comunidad de propietarios por la deuda derivada del impago de los gastos comunes de uno de los propietarios tiene preferencia frente al crédito que ostenta a su favor el Banco por la hipoteca que tenga inscrita sobre ese piso o local?.



Carácter preferente de los créditos a favor de la comunidad por el impago de las cuotas de gastos comunes

El artículo 9.1. e) párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal establece un privilegio como crédito preferente a favor de las comunidades de propietarios frente a otro tipo de créditos, en los siguientes términos:

“Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo”. art. 9.1 e) LPH.”

Esto significa que **la ley otorga un derecho de preferencia a favor de los créditos comunitarios frente a otro tipo de créditos** que tengan otras personas frente al propietario del piso o local, entre los que se encuentra la hipoteca que tenga a su favor los Bancos.

El efecto de este **privilegio crediticio**, a favor de la comunidad de propietarios, es permitir que la comunidad titular del crédito pueda hacer valer su **derecho de cobro preferente** a través de una **tercería de mejor derecho** con motivo de la ejecución del derecho de cualquier acreedor no preferente, incluso aunque se trate de un acreedor hipotecario.

Del citado artículo 9.1. e) de la LPH hay que distinguir dos aspectos distintos:

El privilegio crediticio (preferencia del crédito de la comunidad respecto de otros créditos sobre el mismo inmueble) y **la afección real del inmueble** que solo se activa cuando se transmite el inmueble a un tercero, en cuyo caso la vivienda queda afecta al pago de la deuda que pueda dejar insatisfecha el anterior titular con igual límite de la anualidad corriente y los tres años anteriores.

Ejemplo de preferencia de crédito comunitario frente a la hipoteca:

1.- Un piso perteneciente a un edificio sujeto a propiedad horizontal se encuentra gravado por su propietario con una hipoteca desde el año 2008 a favor de un Banco.

2.- El dueño del piso adeuda a la comunidad de propietarios el pago de los gastos comunes desde junio de 2016 en adelante.

3.- La comunidad interpone un procedimiento judicial en marzo de 2021 reclamando la deuda y obtiene una resolución favorable en febrero de 2022 donde se le reconoce dicha deuda.

4.- El Banco inició en septiembre de 2021 un procedimiento hipotecario por impago de la hipoteca.

5.- La comunidad interpone en julio de 2022 un procedimiento de tercería de mejor derecho contra el Banco para que se le reconozca que su crédito tiene preferencia frente al crédito hipotecario que tiene el Banco.

¿La preferencia del crédito comunitario frente al crédito de la hipoteca tiene un límite?

La preferencia reconocida a los créditos comunitarios por el párrafo segundo del art. 9.1. e) de la LPH se extiende respecto de otros créditos sobre el mismo inmueble, en concreto sobre los créditos hipotecarios inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, los créditos preventivamente anotados en dicho Registro por mandamiento judicial (por embargos) etcétera.

En el caso del anterior ejemplo entran en concurrencia el crédito de la comunidad de propietarios con un crédito del Banco garantizado por hipoteca en trámite de ejecución.

Sentado lo anterior, hay que añadir que **el privilegio** que tienen las comunidades de propietarios con esa preferencia de crédito frente a otros, tiene un **límite temporal** que no puede excederse, y ese límite se concreta en los **gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores.**

Por tanto, **no cabe incluir como crédito preferente de la comunidad** conforme a lo dispuesto en el citado art. 9.1 e) de la LPH a todos los créditos vencidos y exigibles de la comunidad, cualquiera sea la fecha de devengo de las cuotas a que correspondan esos créditos, sino solo las cuotas adeudadas correspondientes a la parte vencida de la anualidad en la que se presenta la demanda de tercería de mejor derecho y las de los tres años inmediatamente anteriores.

Ejemplo:

Siguiendo el ejemplo que hemos puesto al principio, consideramos que el crédito que tiene la comunidad frente al propietario moroso por la deuda reclamada en el año 2022 (fecha de la demanda de tercería) y de los años 2021, 2020 y 2019 es el que tiene preferencia al crédito que ostenta el Banco por la hipoteca inscrita.

¿Cómo hacer valer la preferencia del crédito de la Comunidad frente al crédito hipotecario del del Banco?

Para que se reconozca la preferencia del crédito de la comunidad de propietarios con el límite de la anualidad corriente y los tres años anteriores, frente a otro crédito que ostente un tercero, como el crédito hipotecario de un banco, se requiere que la comunidad interponga en el Juzgado un **procedimiento judicial de tercería de mejor derecho**.

Sentencias respecto a que el crédito de la comunidad tiene preferencia frente al del Banco por la hipoteca

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12^a), sentencia de 19.10.2016:

Sin embargo, la Ley 8/2.013, de 26 de junio, vigente desde el día 28 de junio

de 2013, da una nueva redacción al art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, quedando redactado de la siguiente manera dispone que los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3º, 4º y 5º de dicho precepto.

Y como señala la RDGRN de 22 de enero de 2013, el efecto natural de la preferencia del crédito que prevé el segundo párrafo del artículo 9.1 e) de la LPH es, justamente, el de que su titular puede hacerla valer a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular del asiento anterior para obtener el cobro con preferencia a él en la ejecución. De tal forma que como ya decía la RDGRN de 10 de agosto de 2006, la afección real y la preferencia que por ley se reconoce a los créditos de constante referencia vienen a formar parte del contenido ordinario del ámbito de poder y responsabilidad del dominio de cada piso o local sujeto al régimen de propiedad horizontal, de manera que cualquier hipoteca constituida o embargo trabado sobre los mismos quedan subordinados a ellos en su eficacia. En definitiva, como se desprende del tenor del artículo 9.1e), párrafo segundo, de la LPH, la preferencia absoluta -de grado y no de fecha- de este tipo de créditos frente a los previstos en el artículo 1923 apartados 3º, 4º y 5º, CC, con el límite temporal previsto, viene determinada únicamente por su naturaleza, careciendo de relevancia el momento en que unos y otros accedan al Registro de la Propiedad.

**Audiencia Provincial de Madrid (sección 12ª),
sentencia de 18 de octubre de 2013:**

En la presente litis reclama la Comunidad de Propietarios actora su preferencia de crédito en el procedimiento hipotecario nº 230/2010, seguido en el Juzgado de referencia, para el cobro de los gastos de Comunidad.

La acción ejercitada se funda en el artículo 9.1 e) párrafo segundo de la LPH, en la medida que la suma reclamada corresponde a los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente al tiempo de interponerse la demanda, y se articula a través de la modalidad de tercería de mejor derecho habida cuenta que la Comunidad actora tuvo en su momento conocimiento de que el piso a que correspondían dichos gastos era objeto de ejecución por parte de la entidad bancaria hoy codemandada, por lo que, estando afecto el piso al pago de los gastos reclamados, y encontrándonos, por tanto, ante una cuestión de prelación de créditos, debe estimarse que el cauce procesal elegido por la Comunidad es el adecuado.

Se declara el mejor derecho de la Comunidad de propietarios frente a la Ejecución Hipotecaria.

**Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª)
de 17 de mayo de 2013:**

La preferencia dicha se refiere al importe de la última anualidad (POR LA REFORMA de junio de 2013 de la LPH el plazo se ha AMPLIADO A TRES AÑOS) y a parte de la corriente, mientras que si existen otros débitos a favor de la Comunidad correspondientes a impagos de cuotas no comprendidas en el espacio temporal dicho, esa primacía ya no se aplica y deben concurrir con otros que pudieran existir para determinar el orden en que deben percibirse.

Aunque la parte apelante (el Banco) afirma que la preferencia del crédito de la Comunidad sobre el hipotecario inscrito con anterioridad iría en contra del sistema hipotecario y del principio de publicidad, no puede compartirse dicho criterio. La sentencia que condena al propietario moroso a pagar los gastos comunes, concreta la afección real establecida legalmente, cualquier hipoteca del piso o local tendrá eficacia cuando no menoscabe el crédito de la comunidad que es preferente.

Afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad



La afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad se extiende a la parte vencida de la anualidad en curso y a los 3 años previos.

► La afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad de propietarios viene a significar que el comprador o adquirente de una vivienda o local en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite de la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años anteriores.

► De dicha deuda insatisfecha a la comunidad de propietarios por el titular anterior del piso o local responderá el propio inmueble adquirido.

¿El adquirente de una vivienda o local está obligado a abonar las deudas de la comunidad que tuviera contraídas el anterior propietario?

Veamos si tiene existe dicha obligación y en caso afirmativo si la ley tiene previsto algún límite.

EJEMPLO:

José es propietario de un piso en un edificio y tiene una deuda con la comunidad desde el año 2017 por el impago de gastos comunes y en el mes de mayo de 2022 vende el piso a Diego.

¿Diego, que es el nuevo adquirente del piso, tiene que pagar la totalidad o parte de la deuda de José?

En este caso, Diego que es el nuevo propietario se verá obligado a abonar una parte de la deuda que tenía el anterior titular José, ya que responde con el propio inmueble adquirido, aunque no como deudor personal.

Veamos qué dice la Ley sobre el límite máximo de afección de la vivienda adquirida al pago de la deuda del titular anterior con la comunidad.

Regulación de la afección de la vivienda al pago de las deudas de la comunidad.

El artículo 9, apartado e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece:

” 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.”

EJEMPLO:

Si seguimos con nuestro ejemplo, Diego que ha sido el nuevo adquirente de la vivienda tendrá que hacer frente al pago de las deudas con la comunidad correspondientes al año en curso (de enero a mayo de 2022) y los tres años anteriores completos, 2021, 2020 y 2019.

La deuda con la comunidad de los años anteriores, 2018 y 2017, no podrá afectar al piso comprado por Diego, siendo el antiguo dueño José el obligado a su pago.

¿Cómo se viene interpretando esa afección de la vivienda al pago de deudas con la comunidad?

1º.- La obligación que impone la Ley de Propiedad Horizontal a todo propietario de contribuir, de acuerdo con su correspondiente cuota de participación dentro del conjunto del inmueble, a los gastos generales precisos para atender su sostenimiento (arts. 9 y 21) es una obligación personal, nacida de la condición de propietario que, aunque se produzca una transmisión del derecho, no se desvincula del deudor, que sigue respondiendo con todo su patrimonio en tanto no prescriba.

2º.- No obstante la citada Ley, en atención al quebranto que para las Comunidades de propietarios y su adecuado funcionamiento representa la morosidad de sus miembros en el cumplimiento de la mencionada obligación y con el fin de garantizar el cobro, dispone, que si se opera una transmisión del piso o local, el nuevo adquirente, cualquiera que sea el título de su adquisición, soporta una carga real que garantiza el abono de los gastos mencionados generados con anterioridad, aunque no de todos los pendientes de pago, sino con la limitación temporal de responder de los originados en los 3 últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente -la del año de adquisición-.

3º.- Dentro de ese límite temporal (anualidad corriente y los tres años anteriores), la responsabilidad de pago afecta tanto al propietario anterior (el que lo era cuando se generó la deuda, como obligación personal, ya que es el verdadero deudor) como al nuevo propietario (como obligación real derivada de la carga real que la ley establece sobre el inmueble, “afección”), pudiendo reclamarse la deuda a cualquiera de ellos.

4º.- Esto es lo que supone una verdadera afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad, la “afección real del bien a la deuda” con la consiguiente carga para el titular

actual, aunque no sea el deudor personal. Es decir, el actual titular del piso que no es el deudor personal de las cuotas (pues no era propietario cuando éstas se devengaron), está obligado a soportar sobre su finca aquella deuda. Es su inmueble el que ha de hacer frente a aquellos gastos (con el límite temporal del que hemos hablado) aunque ese titular actual no sea el deudor personal.

5º.- Según la opinión de algunos Tribunales, dentro del concepto “*sostenimiento de los gastos generales*” deben entenderse incluidos los “*gastos ordinarios*” (los que se devengan de forma habitual y periódica, y se satisfacen con cargo a los presupuestos anuales de la comunidad) como los “*extraordinarios*” (los que se generan esporádica o excepcionalmente, dando lugar a una derrama especial) ya que tanto unos como otros van dirigidos a la misma finalidad.

De los gastos anteriores no responde la vivienda adquirida por el nuevo propietario, luego no podrán serle reclamados a él.

Sentencia sobre la afección de la vivienda al pago de deudas con la comunidad.

En la sentencia que a continuación se cita, se diferencia entre la afección real a la que está sujeta el inmueble adquirido por el pago de los gastos comunes y el deudor personal frente a la comunidad.

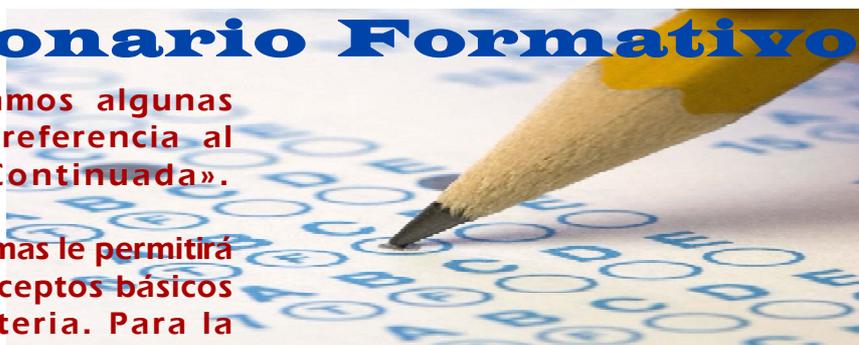
Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª), sentencia de 13.07.2017:

“Constando acreditado que al haberse producido la transmisión de la vivienda, garaje y trastero, por adjudicación de la AET, sin que tuviera obligación de legal, por obvias razones, de dar a conocer el estado de los pagos relativos a las cuotas de la comunidad, es claro que en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1. e) LPH, entra en aplicación la obligación “*propter rem*” establecida en dicho presente respecto del nuevo adquirente, de manera que si en los juicios monitorios instados contra el anterior propietario de los inmuebles, se instaba el ejercicio de la acción personal establecida en ese precepto contra el titular de las fincas que no ha abonado dichas cuotas, en estas actuaciones, lo que se está ejercitando es la obligación real, recogida en el citado art. 9.1e) contra el nuevo adquirente, acciones que son compatibles entre si, y que requieren de un pronunciamiento judicial contra el nuevo titular, de manera que en este caso no puede hablarse de excepción de cosa juzgada, al ser distinta la causa de pedir, pues mientras que en los juicios monitorios antes señalados se estaba ejercitando la acción personal contra el propietario moroso y por lo tanto, deudor de esas cuotas al no haber cumplido con la obligación que le imponen los arts. 9.1 e) y 21 de la LPH, en las presentes actuaciones, lo que se ejercita contra el nuevo propietario es la afección real del inmueble a la deuda existente, a cargo del nuevo titular siempre que, como ocurre en este caso, se le reclame las parte correspondiente a la anualidad en la que tuvo lugar la transmisión y los tres años inmediatamente anteriores, de manera que cumpliéndose los requisitos expuestos en los preceptos señalado, procede la estimación parcial del recurso y en consecuencia la estimación parcial de la demanda, en cuanto que el pronunciamiento que procede no es la condena a la demandada al pago de las cantidades reclamadas, sino la declaración que que los inmuebles adquiridos por la demandada quedan afectos al pago de la cantidades reclamadas con los efectos legales inherentes a esa declaración.”

Questionario Formativo

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

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



1.- En una Comunidad de Propietarios, ¿tiene el crédito contraído con esta misma Comunidad preferencia frente a otro tipo de créditos?:

- a) no, en ningún término.
- b) sí, el artículo 9.1 e) de la LPH establece un privilegio como crédito preferente a favor de las Comunidades de Propietarios frente a otro tipo de créditos.
- c) sí, el artículo 9.1 e) de la LPH establece un privilegio como crédito preferente a favor de las Comunidades de Propietarios, a excepción de del pago de la hipoteca del piso o local.

2.- ¿Existe límite temporal en la preferencia de crédito de las Comunidades de Propietarios frente a otro tipo de créditos?:

- a) sí, ese límite se concreta en los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso.
- b) no existe límite temporal.
- c) sí, ese límite se concreta en los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los 3 años anteriores.

3.- En el caso de que existiera una deuda con la Comunidad, anterior a la adquisición de una vivienda sujeta al régimen de Propiedad Horizontal, ¿debe hacer frente el nuevo propietario a esas cantidades adeudadas?:

- a) no, esa deuda corresponde al anterior propietario.
- b) sí, el nuevo propietario debe responder de las cantidades adeudadas a la Comunidad correspondientes al año en curso y los 3 años anteriores completos.
- c) únicamente debe hacer frente a las deudas contraídas en el año en curso.

4.- Según la opinión de algunos Tribunales, ¿qué está comprendido dentro del concepto "sostenimiento de los gastos generales"?:

- a) el concepto de "sostenimiento de gastos generales" solo comprende los "gastos ordinarios" que son los que se devengan de forma habitual y periódica.
- b) deben entenderse incluidos tanto los "gastos ordinarios" como los "gastos extraordinarios", ya que tanto unos como otros van dirigidos a la misma finalidad.
- c) como "sostenimiento de gastos generales" se entienden solo los "gastos extraordinarios", que son los que se generan esporádica o excepcionalmente, y dan lugar a una derrama especial.

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

“El nuevo bono social y el resto de ayudas estarán en vigor durante todo 2023”

Uno de los retos es diseñar un sistema de protección de los consumidores ante la escalada del precio de la electricidad. Además de la llamada excepción ibérica o la bajada del IVA en el recibo de la luz, el Gobierno ha anunciado un plan de 3.000 millones de euros, que incluye medidas energéticas como un refuerzo al bono social térmico y al eléctrico, descuentos en la factura para las familias con ingresos de hasta 28.000 euros anuales o subvenciones a las calderas de comunidades de vecinos.

Pregunta

¿Podrán beneficiarse todas las comunidades de vecinos?.

Respuesta

Llegará a todas las que quieran acogerse y, como condición, tengan un sistema de discriminación, de contadores individuales.

Pregunta

¿Cómo se financiará este paquete de ayudas de 3.000 millones?.

Respuesta

Tendrá cobertura presupuestaria, financiado con los Presupuestos Generales del Estado (PGE).

Pregunta

¿Cuándo estará la nueva tarifa regulada de la electricidad que sustituya al PVPC?

Respuesta

Ya está una propuesta en fase de información pública. La intención es que pueda estar aprobada para principios de 2023.

Pregunta

¿Es posible extender la excepción ibérica al resto de la UE?

Respuesta

Hay un número muy importante de países que quieren extender la excepción ibérica a toda la UE. Está siendo muy buena solución para España, lo que no significa que no puedan existir otras. Se necesita una salida urgente para desacoplar el precio de la electricidad y el gas en el resto de países. La excepción ibérica es la opción más inmediata. Sin embargo, es menos eficaz en aquellos países con un porcentaje muy alto de la electricidad que se genera con gas y carbón, porque hay menos colchón para una reducción promedio del precio. En ningún caso tiene un efecto negativo, como mucho neutro, pero para ellos puede no ser lo más eficaz. Para Suecia o Francia sí es una propuesta muy atractiva.

Pregunta

¿Cuándo habrá compras conjuntas de energía en la UE?

Respuesta

Este debate es sobre qué es objeto de compra y si es voluntario o no. Debe ser un mecanismo voluntario a ensayar rápidamente para flexibilizar el sistema. Alemania quiere que la plataforma esté ya operativa y haya un primer encargo obligatorio. La intención es tener lista una propuesta operativa a principios de 2023.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

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



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

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

Web: www.atp-interfico.com

