

# 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



<b>Actualidad Corporativa .....</b>	<b>págs. 3-7</b>
Los autónomos dados de alta en 2023 están obligados a presentar la renta en 2024 aunque no cumplan los ingresos mínimos .....	págs.3-4
La Ley de Vivienda dispara las exigencias de los propietarios para acceder a un piso de alquiler .....	págs.5-6
<b>Información de Actualidad .....</b>	<b>págs. 7-12</b>
Los cerramientos de terrazas en Comunidades de Vecinos .....	págs.7-9
Retraso en el pago del arrendamiento de vivienda sin deshaucio .....	págs.10-11
La Ley de Vivienda recorta un 25% la oferta del alquiler tradicional .....	pag.12
<b>Formación Continuada .....</b>	<b>págs. 13-21</b>
Los herederos del testamento abierto pueden impugnar los acuerdos de la comunidad de propietarios, aunque no hayan aceptado la herencia .....	págs.13-14
Fianza por el alquiler de una vivienda .....	págs.15-16
Reformas para las que se debe pedir permiso a la Comunidad de Vecinos .....	págs.16-18
Reformas para accesibilidad en un piso alquilado. ¿Se deben deshacer al dejar la vivienda?.....	págs.19-20
<b>Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada .....</b>	<b>pag.21</b>
<b>Consultorio Formativo .....</b>	<b>págs. 22-23</b>
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.	
<b><u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada .....</u></b>	<b>pág.23</b>

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](mailto: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](mailto: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](http://www.atp-interfico.com)

# ACTUALIDAD

## Corporativa

### LOS AUTÓNOMOS DADOS DE ALTA EN 2023 ESTÁN OBLIGADOS A PRESENTAR LA RENTA EN 2024 AUNQUE NO CUMPLAN LOS INGRESOS MÍNIMOS

En el Real Decreto-ley 13/2022 queda establecido el nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia. Esto afectará a unos 200.000 autónomos que tendrán que presentar su declaración de la Renta en 2024 de manera obligatoria.

Real Decreto-ley 13/2022  
Sistema de cotización para autónomos

Con este nuevo sistema de cotización por ingresos reales, todos los autónomos que se hayan dado de alta en el año 2023 tendrán que presentar obligatoriamente su declaración de la Renta, independientemente de cuáles hayan sido sus ingresos y el tiempo que haya durado su situación como trabajadores por cuenta propia.

Los autónomos serán los trabajadores que más cambios experimentarán en su Renta del año que viene. Además, con el nuevo sistema de cotización, el Ejecutivo tiene como objetivo que los trabajadores por cuenta propia contribuyan en función de sus ingresos reales, como hacen los trabajadores asalariados, y evitar que aporten la cuota mínima.

Este cambio viene reflejado en el Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, que modifica el artículo 96 de la Ley del IRPF para establecer esta obligación de presentar la declaración a todas aquellas personas físicas que hubieran estado dadas de alta como autónomos en 2023. Así, la Tesorería General de la Seguridad Social podrá saber cuáles han sido sus ingresos reales, por muy reducidos que sean, y determinar su cuota a pagar para el año siguiente.

Con la entrada en vigor de esta normativa se añade un último párrafo al artículo 96 de esta Ley en el que se afirma que “estarán, en cualquier caso,

obligadas a declarar todas aquellas personas físicas que en cualquier momento del periodo impositivo hubieran estado de alta, como trabajadores por cuenta propia, en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar”.

Hasta la fecha, los autónomos tenían unos límites que determinaban su obligación o no de presentar la declaración anual de IRPF. En el caso de los trabajadores por cuenta propia, sólo tenían que declarar IRPF aquellos que hubieran obtenido unos beneficios superiores a los 1.000 euros anuales.

### **SANCIONES POR NO PRESENTAR LA DECLARACIÓN**

Según informan los expertos, una de las sanciones más recurrentes es aquella por no presentar el IRPF antes del 30 de junio. Y aquí en se abren dos escenarios. En el caso de que la declaración de la renta salga a pagar, el contribuyente tendrá que desembolsar el resultado y una multa.

De acuerdo a los expertos fiscales de la startup española, la penalización consiste en el pago de entre el 50% y el 150% del total de la deuda, un cobro que puede aumentar si Hacienda considera que ha sufrido un perjuicio económico o si esto ya ha ocurrido en otras ocasiones.

Por otro lado, hay personas que les sale a devolver y no la presentan, ya sea por desconocimiento o por simple ociosidad.

Los expertos recuerdan que esta práctica también acarrea una sanción, que podría llegar a alcanzar los 200 euros. En consecuencia, si la devolución es menor a esta multa, podría ocurrir que a un contribuyente que le saliese en positivo en un primer momento, luego le salga a pagar.

### **HACIENDA TIENE 4 AÑOS PARA AVISAR POR LOS ERRORES COMETIDOS EN ESTA CAMPAÑA**

El periodo de revisión por parte de la Agencia Tributaria por el impuesto a la renta de las personas físicas puede alargarse hasta 4 años. Por ello, Hacienda tiene hasta 2028 para avisarnos de los fallos que cometamos en nuestra próxima renta y podría enviarnos una carta pasado el tiempo.

Según datos de la Agencia Tributaria, este año presentaron su declaración de la renta un total de 22.889.072 contribuyentes, un 3,88% más que el año pasado, siendo más de 6 millones de estas declaraciones con un resultado a ingresar por parte de los contribuyentes. A esto se sumarán el año que viene 200.000 nuevos trabajadores por cuenta propia.



# La Ley de vivienda dispara las exigencias de los propietarios para acceder a un piso de alquiler

Los propietarios exigen cada vez más garantías de pago a sus inquilinos ante las crecientes dificultades que perciben para posibles desahucios al amparo de la Ley de Vivienda, hasta cuatro mensualidades por adelantado, contratos fijos de más de un año, movimientos bancarios e, incluso, un aval para procurarse una cierta seguridad en los pagos. Unas prácticas, en algunas ocasiones fuera de la legalidad, que se están convirtiendo en una realidad que va en aumento, según aseguran diversas fuentes del sector.

Desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda el acceso a la misma a través de un alquiler está sujeto a limitaciones principalmente respecto a las subidas del precio, con topes máximos y a los desahucios de personas vulnerables. Estas cuestiones han llevado a los propietarios a retirar oferta o, en el mejor de los casos, elevar los requisitos para asegurar la solvencia.

## Movimientos bancarios

Por ejemplo, más allá de entregar la documentación que demuestre tener un puesto de trabajo estable que proporcione ingresos fijos todos los meses, pedir los movimientos bancarios a los potenciales inquilinos es una práctica que está comenzando a extenderse, según el sector. «La falsificación de nóminas y contratos de trabajo lleva a los arrendadores a exigir ver los movimientos bancarios antes incluso de enseñar la vivienda en alquiler».

Los expertos apuntan que esta práctica «no es ilegal, siempre y cuando se cuente con el consentimiento expreso del inquilino, que deberá firmar una autorización». En cualquier caso, los expertos opinan que «el mercado está tan tensionado que muchos acaban accediendo porque no pueden permitirse dejar pasar la oportunidad de alquilar un piso, dada la elevada competencia que existe».

## NUEVOS REQUISITOS PARA ALQUILAR UN PISO: EXAMEN DE SOLVENCIA Y CASTING DE PERSONALIDAD

**1 CONTEXTO DE MERCADO:**

- Auge del mercado de alquiler en España en los últimos años.
- Escasez de oferta y aumento de demanda.
- Propietarios ahora requieren más condiciones financieras y “castings de personalidad”.

**2 RAZONES PARA ALQUILAR:**

- 38% no pueden acceder al mercado de propiedad por motivos económicos.
- 17% valora la flexibilidad y libertad del alquiler (disminución del 6% comparado con el año anterior).
- 22% lo hace por movilidad laboral (reducción de 4 puntos porcentuales).
- 4 de 10 jóvenes piensan que alquilar es tirar el dinero, pero 6 de 10 alquilan por motivos financieros.

**3 EXAMEN DE SOLVENCIA:**

Esto implica evaluar aspectos como:

- Estabilidad laboral
- Ingresos mensuales
- Capacidad de pago
- Nóminas
- Contrato de trabajo
- Extracto de cuentas

**4 CASTING DE PERSONALIDAD:**

**Evalúa:**

- Personalidad.
- Comportamiento.
- Hábitos de vida.
- Preferencias.

**Objetivo:**

Crear comunidades de vecinos armoniosas.

### Conclusión:

- El alquiler en España es ahora más desafiante y competitivo.
- Cambios buscan proteger los derechos de los inquilinos y evitar discriminación injusta.

## Requisitos similares a una hipoteca

«Las malas experiencias propias o ajenas están provocando que los propietarios se piensen dos veces si alquilar la vivienda o mantenerla cerrada, y los que se deciden por lo primero, extreman las precauciones».

Este exceso de celo ha llegado hasta tal punto que «las garantías que se piden actualmente para alquilar casi se equiparan a las que el banco pide por conceder una hipoteca».

Así las cosas, de un tiempo a esta parte y al calor del aumento de la okupación y del fenómeno creciente de la iniqukupación, cuando el arrendatario paga una o dos mensualidades y deja de pagar, diferentes actores del sector están observando un endurecimiento de los requisitos que los propietarios exigen a los candidatos a inquilinos para arrendarles su vivienda. De hecho, también empieza a ser cada vez más habitual que el propietario exija no sólo un mes de fianza, sino una posible garantía adicional de hasta dos meses de renta y un mes corriente de renta.

Es decir, en la práctica, hablamos de cuatro mensualidades por adelantado. A las solicitudes habituales, como el contrato laboral, se suman ahora los movimientos bancarios, e incluso, la declaración de la renta. En ocasiones, se llega más allá y «se realiza una consulta en bases de datos de morosidad, no solo de inquilinos, sino de otras fuentes que faciliten información sobre cualquier tipo de deuda, pero para ello se necesita también la autorización del inquilino».

A juicio de algunos expertos, la Ley de Vivienda está detrás de este cambio. «La alarma social respecto a la iniqukupación hace que los propietarios traten de blindarse ante un posible impago». Al tiempo, las empresas de protección frente al impago del alquiler crecen en protagonismo. La incertidumbre entre los propietarios de viviendas en alquiler está provocando un aumento del interés y la demanda de servicios de protección de rentas, ya sea mediante empresas especializadas en el sector como es el caso de Alquiler Seguro o directamente a través de seguros de impago ofertados por aseguradoras.

## Se complica el acceso para los mas vulnerables

En este contexto, con la oferta de vivienda en alquiler reducida en las principales ciudades y el acceso cada vez más complicado, la opción de compartir piso está ganando protagonismo entre diferentes segmentos de edad. Si bien suele ser más común compartir piso en la juventud, al llegar a la jubilación muchos pensionistas se encuentran en la misma situación, viéndose en la necesidad de buscar fuentes extra de ingresos durante su retiro.



## Información de Actualidad



# Los cerramientos de terrazas en comunidades de vecinos

**Uno de los conflictos más habituales en las comunidades de propietarios, son los ocasionados por las obras y actuaciones destinadas al cerramiento de terrazas.**

Son muchos los propietarios que desean cerrar su terraza para ampliar el salón, crear una habitación, añadir un nuevo baño o simplemente porque les apetece. Sin embargo, cerrar una terraza no es algo tan sencillo como parece.



En primer lugar, debemos destacar el carácter comunitario de la terraza. En este sentido, su carácter común viene definido por el artículo 396 del Código Civil. Dicho artículo, en su enumeración "ad exemplum", señala las terrazas como elemento común.

La terraza es un elemento definidor de la imagen y configuración arquitectónica del propio edificio. Es evidente que si se ejecuta el cierre de una terraza, se altera la estética del conjunto de la comunidad y, por tanto, se altera su configuración. Todo ello, afecta directamente a la homogeneidad y fisonomía de la construcción, vulnerando de este modo el art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por ello, debemos tener en cuenta que el cerramiento de la terraza deberá ajustarse siempre a lo que se determine por la Junta de Propietarios.



## REQUISITOS NECESARIOS PARA CERRAR TERRAZAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Para poder llevar a cabo un cerramiento de terraza será necesario contar, por una parte, con una licencia o comunicación previa de obras municipal (dependiendo de la entidad de las actuaciones a ejecutar, necesitaremos un tipo u otro de autorización) y, por otra, contar con el voto favorable de las 3/5 partes de los vecinos que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación en una Junta de Propietarios, tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal.

## El artículo 10.3 b) LPH establece que requerirán autorización administrativa:

“... cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas”.

Este mismo precepto también dispone:

“Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación

de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.”

## ¿QUÉ PASA SI EJECUTO LAS OBRAS SIN CONTAR CON AUTORIZACIÓN DEL AYUNTAMIENTO?

Dichas actuaciones tendrán la consideración de contrarias a la legalidad urbanística.

Con ello, quedaremos expuestos a que se inicie contra nosotros (de oficio o mediante denuncia) un procedimiento disciplinario que podrá derivar en sanciones, así como en la obligación de legalizar o demoler todo lo ejecutado de forma ilegal.

Además, estas actuaciones afectarán a la situación jurídica de nuestra propiedad al encontrarse en situación de fuera de ordenación.



## ¿QUÉ CONSECUENCIAS TIENE EJECUTAR CERRAMIENTO DE TERRAZA SIN AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

Siempre y cuando la normativa propia de la comunidad no establezca lo contrario, ejecutar un cerramiento de terraza supondrá alterar un elemento común. Esto puede traer nefastas consecuencias para el propietario que no cumpla con los requisitos aquí expuestos.



La comunidad siempre podrá iniciar acciones legales contra esa alteración de elementos comunes y solicitar su restitución mediante la demolición de lo ilegalmente construido.

Son múltiples las situaciones con las que podemos encontrarnos, por lo que, en caso de conflicto, serán los tribunales quienes resolverán cada caso en concreto.

## ¿Y SI OTROS VECINOS YA HAN EJECUTADO UN CERRAMIENTO Y LA COMUNIDAD NO AUTORIZA EL NUESTRO?

En ese caso, la comunidad podría estar incurriendo en un claro abuso de derecho, pudiendo ser consideradas ilegítimas todas sus pretensiones. En ese caso, no procedería la negativa comunitaria al cerramiento pretendido.

La doctrina del abuso de Derecho, en palabras de la STS de 1 de febrero de 2006, significa: "En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho, se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma".

En definitiva, la actuación será calificada como abusiva cuando se pretenda obtener, con mala fe, un amparo legal en perjuicio de uno u otros copropietarios.

Llegados a este punto, resulta evidente que la casuística es tan variada como compleja. Es importante que cada caso sea analizado en profundidad y, de esta forma, poder concluir cuál es la mejor opción para ejecutar las actuaciones pretendidas.

## RETRASO EN EL PAGO DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA SIN DESAHUCIO

### ¿ Cuántos días puede retrasar el pago el inquilino de una vivienda sin que le desahucien?.

Actualmente encontrar una vivienda en alquiler se está convirtiendo en misión muy difícil. De hecho, es lo más parecido a una carrera de obstáculos en la que, por ejemplo, los propietarios hacen auténticos procesos de selección entre los diferentes aspirantes.

Y no sólo es así porque quieren dejar atado y bien atado que les van a pagar la mensualidad correspondiente, sino también para evitar que esos inquilinos acaben siendo inquilocupas. Una vez se ha conseguido ese

piso de alquiler, una de las preguntas que pueden surgir al inquilino es: ¿Cuántos días me puedo retrasar en el pago para que no me desahucien?.



Conviene tener en cuenta cuáles son los casos en los que el propietario puede desahuciar al inquilino. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), enumera cuáles son. Así, por ejemplo, está la falta de pago de las rentas o suministros; la falta de pago de la fianza o su actualización; el subarriendo o la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario.

También, cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; y cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.

#### ¿Qué sucede si hay retraso en el pago del alquiler?

El retraso del pago del alquiler es uno de los casos por los que el arrendador puede desahuciar al arrendatario.

#### ¿Cuál suele ser el plazo de pago?.

Eso depende de las partes. Pero si no llegan a un acuerdo, se deberá abonar dentro de los siete primeros días de cada mes. Porque el pago de la renta será mensual.

Por tanto, si se produce el impago de la renta en el plazo estipulado, el inquilino incurrirá en un incumplimiento de contrato. Dicho de otra manera, estará en peligro de desahucio, ya que el casero podrá exigir del juzgado la recuperación de la vivienda.



Es decir, que si no paga la renta, aunque sólo sea un día después del plazo convenido, el arrendador puede interponer la correspondiente demanda. Y todo porque el arrendatario está disfrutando de la cosa arrendada sin contraprestación, hallándose incurso en incumplimiento contractual.

En este punto conviene hacer una matización. ¿Qué sucede cuando el arrendador acepta, durante un periodo de tiempo determinado, que el arrendatario le pague la renta con atrasos?. En este punto, hay juzgados que estiman que se trata de una aceptación tácita del arrendatario, por lo que no procede el desahucio. Sin embargo, son minoría.

### **¿Cómo funciona el proceso de desahucio?**

Antes de recurrir a los juzgados, hay que tratar de solucionar el problema por otras vías. Según los profesionales, el primer paso sería “darle la oportunidad al inquilino de que pague lo que debe. Para ello, habrá que enviarle un burofax, dejando constancia fehaciente en él la cantidad que debe y el plazo (normalmente 10 días) para pagarla”.

Pero si pasan 30 días desde el envío del mensaje, y el inquilino no paga ni contesta, “a ojos de la ley es como si estuviera reafirmando su decisión de no pagar, por lo que no podrá enervar el proceso de desahucio. Tendrá que irse sí o sí en cuanto lo dictamine un juez”.

Si se llega al caso de un desahucio por falta de pago de alquiler, se necesitarán abogado y procurador para redactar una demanda. En la misma se pedirá echar al inquilino moroso para recuperar el piso y el pago de las rentas del alquiler y demás cantidades adeudadas, permitiendo a la ley cuantificar la demanda en una anualidad de renta, aunque el inquilino no haya llegado todavía a dicha cantidad.

“Tras la admisión a trámite de la demanda, el juzgado da un plazo de 10 días al inquilino para que conteste y fije las fechas del juicio y del posterior lanzamiento, fecha en el que el propietario recuperará la vivienda. Si el inquilino no responde, no se celebrará un juicio y se pasará directamente al lanzamiento”.

**¿Qué hacer si el inquilino no paga la renta?**

Para que se haga efectivo un desahucio por impago de alquiler, el plazo mínimo es de seis meses. Sin embargo, lo más habitual es que se tarde alrededor de un año.





## **LA LEY DE VIVIENDA RECORTA UN 25% LA OFERTA DE ALQUILER TRADICIONAL**

### **LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER ASEGURA QUE LOS PROPIETARIOS OPTAN SI PUEDEN POR EL DE TEMPORADA Y EL DE HABITACIONES**

La Agencia Negociadora del Alquiler (ANA) calcula que la Ley por el Derecho a la Vivienda ha provocado un descenso del 25% de la oferta de alquiler tradicional en beneficio de los pisos de temporada y de habitaciones, con el consiguiente incremento de los precios del mercado.

La causa de este trasvase radica en el diferente grado de intervencionismo que tienen actualmente el alquiler de temporada y el alquiler tradicional. «Un alquiler intervenido, como ocurre actualmente con el alquiler tradicional, origina una desconfianza e inseguridad entre los arrendadores, tanto particulares, como institucionales, que ven cómo se les ponen límites a sus inversiones y por ello huyen nada más que pueden de este tipo de alquileres, bien hacia la compraventa, o bien hacia otras formas de arrendamientos menos intervenidas, como pueden ser en este caso concreto, los arrendamientos de temporada».



El aumento de los alquileres de temporada se está produciendo porque «al ser arrendamientos menos intervenidos, los arrendadores los prefieren porque pueden fijar libremente las rentas, no existen prórrogas obligatorias, las actualizaciones de rentas, si las hubiere, son libres, pueden recuperar antes la posesión de las viviendas arrendadas o no existen zonas tensionadas».

«Todos los arrendadores que quieren salirse del alquiler tradicional hacia otro tipo de arrendamientos son precisamente los que podrían generar más oferta en el mercado del alquiler tradicional para que bajaran los precios, y en cambio la reducen por el intervencionismo exagerado al que ven sometidos sus alquileres»

«El verdadero problema del alquiler no está en la demanda sino en la oferta, y vemos como las últimas medidas adoptadas por el Gobierno excitan de sobremanera a la demanda y en cambio penalizan a los que puede hacer aumentar la oferta de viviendas, que son los arrendadores».

A pesar de este trasvase, los expertos aclaran que no es tan sencillo y que puede tener consecuencias muy importantes para los arrendadores cuando suscriben alquileres de temporada «sin obedecer la temporalidad de los inquilinos a una causa concreta y cierta». Según avisan, es ilegal justificar la temporalidad de los arrendamientos solo basándose en su duración. La residencia temporal de los arrendatarios en las viviendas tiene que obedecer a una causa concreta y cierta que debe reflejarse en los contratos, ya sean los motivos de la temporalidad de los inquilinos de tipo laboral, por estudios, motivos vacaciones, médicos... Pero siempre, insisten, debe haber una causa que justifique la temporalidad.

## FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

### **LOS HEREDEROS DEL TESTAMENTO ABIERTO PUEDEN IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, AUNQUE NO HAYAN ACEPTADO LA HERENCIA**

La Justicia falla que los hijos de la fallecida están integrados en la comunidad hereditaria, siendo innecesario el nombramiento de un administrador de la herencia yacente.

La Justicia falla que los hijos de la fallecida están integrados en la comunidad hereditaria, siendo innecesario el nombramiento de un administrador de la herencia yacente.



Los herederos del testamento abierto pueden impugnar los acuerdos de la comunidad de propietarios, aunque no hayan aceptado la herencia.

La Audiencia Provincial de Madrid ha declarado recientemente, que los considerados herederos de un inmueble integrado dentro de una comunidad de propietarios, designados mediante testamento abierto, se encuentran legitimados activamente para poder impugnar los acuerdos de la junta de propietarios, aunque no se haya aceptado la herencia.

En el presente caso, los herederos forzosos de la herencia yacente ejercitaron una acción de impugnación de acuerdos contra la comunidad de propietarios, impugnando el acuerdo adoptado por la comunidad en una de las juntas, concretamente en el apartado de ruegos y preguntas, por infringir el

artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal al haber acordado la instalación de una silla para accesibilidad de la planta del sótano.

La demandada se opone a la demanda argumentando la falta de legitimación activa, al no constar que los herederos hayan aceptado la herencia, y la caducidad de la acción de acuerdo al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal al estarse ante un acuerdo meramente anulable en todo caso.

La juez de instancia dicta sentencia en la que concluye la falta de legitimación activa al no acreditarse la aceptación de la herencia, así como la caducidad de la acción por lo que desestima la demanda. Dicha sentencia fue recurrida en apelación por los herederos y, aunque la Audiencia Provincial de Madrid ha desestimado el recurso y confirmado la sentencia, lo ha hecho en relación por la caducidad de la acción y validez de tales acuerdos.

Respecto a la falta de legitimación activa que se rechaza en el recurso ha de tenerse en cuenta que como indica la doctrina jurisprudencial, la herencia yacente es un patrimonio transitorio que se genera por el fallecimiento del causante, pero que resulta indistinguible del heredero o herederos que la conforman. Y, por tanto, la misma está dotada de una personalidad jurídica especial como comunidad de intereses, que se mantendrá hasta que la herencia sea aceptada por los herederos.

Además, la apertura de la sucesión de una persona se abre justamente en el momento de su muerte en el cual su patrimonio se transmuta en herencia yacente que no es sino aquel patrimonio relicto mientras se mantiene interinamente sin titular, por lo que carece de personalidad jurídica, aunque, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios, siendo su destino el de ser adquirida por los herederos voluntarios o legales, admitiendo el que, bien por medio de albaceas o administradores testamentarios o judiciales pueda ser demandada y esté habilitada para excepcionar.



# Fianza por el alquiler de una vivienda

La ley de Arrendamientos Urbanos es muy clara al respecto, pero habrá que entender la diferencia entre dos conceptos: la "fianza" y el depósito de una garantía adicional.

Son tres meses de garantía total.



La fianza es "obligatoria" y exigida por ley, debe ser en metálico y el propietario deberá ingresarla en la institución correspondiente, en el plazo de dos meses desde la formalización del contrato. La medida no es baladí: los rendimientos que generan estos fondos sirven al Gobierno como fuente de ingresos para sufragar sus políticas en materia de vivienda.

## ¿Es legal pedir dos meses de fianza?.

El artículo 23 de la ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) dicta que la fianza será "equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda".

Solo es legal exigir dos meses de fianza pues, en aquellos alquileres de oficinas o naves industriales, por poner solo unos ejemplos, o bien en aquellos alquileres de fincas celebrados por temporada (alquiler temporal).

## El depósito de una garantía adicional

Adicional a la fianza en metálico, continúa la ley de alquileres, el propietario puede pedir "cualquier tipo de garantía" del cumplimiento de las obligaciones, que es opcional. Aunque podrían servir muchas otras como garantía, un aval bancario, por ejemplo, la ley fija un máximo de dinero en metálico en el caso de alquiler de vivienda: dos mensualidades de renta.

En total, pues, sumando la fianza y esta garantía adicional, un casero podría pedir hasta tres mensualidades al inquilino para garantizar el cumplimiento de las obligaciones arrendaticias en un alquiler a cinco años (o siete, si el propietario es persona jurídica).

## Las plataformas de gestión inmobiliaria ya piden 3 mensualidades

En realidad, la Ley ha sido así desde 1994. Fue en el 2018 que se estableció un límite de dos meses para el depósito de la garantía adicional, que antes era ilimitado. Al principio, las inmobiliarias del país pedían, por norma general, la mensualidad obligatoria de fianza y, solo a veces, un avalista.

En los últimos años, las agencias ya comenzaron a pedir a los inquilinos dos mensualidades, una como fianza y otra como garantía adicional, a de repercutir sobre ellos las comisiones inmobiliarias, que a menudo correspondían a una mensualidad más o una cuantía similar.

Pero es hasta hace muy poco que las inmobiliarias aprovechan el texto legal al máximo. Con la implementación de la ley de Vivienda, muchas empresas piden un total de tres mensualidades, con la intención de compensar el hecho de que el propietario está ahora obligado a pagar los gastos de formalización del contrato y los honorarios, algo que antes recaía casi siempre sobre los inquilinos.

## *Reformas para las que se debe pedir permiso a la Comunidad de Vecinos*

Aunque no todas las reformas requieren pedir permiso a la comunidad de vecinos, sí se aconseja informar de cualquier obra que vaya a hacerse en la vivienda.

Si se va a realizar una reforma que no altera los elementos comunes, es decir, una obra en el baño, la cocina o pintar las paredes del piso, no se necesitará pedir permiso a la comunidad, pero sí informarles.

**Y ¿cuáles son las reformas para las que sí debes solicitar permiso a la comunidad de propietarios?.** Todas aquellas que alteren los elementos comunes de la finca, así como los cambios en la fachada, rellanos, muros de carga.



## 1- Pedir permiso para cerrar la terraza.

Si se quiere hacer un cerramiento de terraza de forma legal, se deberá pedir permiso a la comunidad de vecinos, pero también al ayuntamiento. Se trata de una reforma que altera los elementos comunes, concretamente la fachada y que, además, requiere de una licencia de obras de forma obligatoria.

El cerramiento de la terraza cambiará el aspecto de la fachada exterior del edificio, por lo que es necesario solicitar los permisos necesarios. En caso de cerrar una terraza o balcón ilegalmente, podrían denunciar a ese propietario por infracción urbanística, ya que se está incrementando la superficie construida de la vivienda, o los vecinos podrían demandarle judicialmente.



## 2- Avisar a los vecinos antes de colocar o cambiar el toldo.

Según la Ley de Propiedad Horizontal, el cerramiento de terrazas y la colocación de pérgolas, toldos y otros elementos que puedan afectar a la estética de la fachada de un edificio requerirá el permiso al ayuntamiento y el consentimiento de la comunidad de vecinos.

Como ocurre en el caso anterior, al colocar un toldo en la fachada, deberá haber consenso por parte de los propietarios de la finca.

Las comunidades de propietarios acostumbran a acordar una serie de normas respecto a su instalación, el diseño, el color y el modelo, por lo que en la mayoría de casos no se podrá colocar el modelo que cada uno quiera.

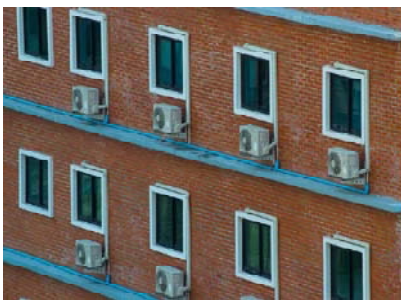




### 3- Permiso a los vecinos para instalar el aire acondicionado.

El sistema de aire acondicionado está compuesto por dos dispositivos: el que se coloca en el interior de la vivienda para obtener la climatización y el dispositivo con salida al exterior. Este segundo dispositivo que necesita expulsar el aire al exterior puede ubicarse en las galerías de las viviendas, lo que no implicaría ningún cambio en la fachada. Sin embargo, no siempre es una opción posible, ya que este aparato es ruidoso y el aire que emite puede interferir con la climatización de la vivienda. Por eso, colocarlo en la fachada puede ser una alternativa más conveniente. En este caso, es necesario conocer qué dice la normativa vecinal al respecto.

Los vecinos o el presidente de la comunidad pueden alegar que colocar el segundo dispositivo del aire acondicionado en la fachada rompe con la estética de la fachada y desencadena problemas de ruido.



**En cualquiera de las situaciones, si no hay una norma, se deberá hablar con el presidente de la comunidad para votar en junta. Este convocará una junta de propietarios para votar a favor o en contra de la instalación o cambio de cualquier elemento que altere los elementos comunes. se Necesitarán 3/5 partes a favor para poder proceder con la reforma o instalación.**

### 4- Permisos para pintar la fachada.

¿Hay que pedir permiso para pintar la fachada?. Como indica la Ley de Propiedad Horizontal, pintar una fachada es una alteración de los elementos comunes, por lo que también deberá someterse al consenso del resto de vecinos de la finca. Por otro lado, pintar la fachada de un edificio también suele considerarse una obra mayor, por lo que se necesita el permiso de obra del ayuntamiento. Para pintar una fachada debe presentarse el proyecto al ayuntamiento junto a los documentos gráficos que indiquen cuál es la superficie que se va a pintar.

### 5- Avisos y permisos para cambiar la puerta principal.

Por normal general, no hay que pedir permiso para cambiar la puerta de entrada al resto de propietarios, no obstante, si queremos ampliar la puerta de tamaño, cambiarla de sitio o hacer otros cambios que afecten a los elementos comunes, sí necesitaremos su permiso. Si la idea es cambiar la puerta de color o por una con unas mejores condiciones, en principio no sería necesario. De todos modos, consúltarlo antes en los estatutos de la comunidad, ya que algunas fincas sí estipulan acuerdos sobre el cambio de las puertas en cuanto a su estética, seguridad...

## Reformas para accesibilidad en un piso alquilado. ¿Se deben deshacer al dejar la vivienda?

La gran mayoría de edificaciones de nuestro país no se consideran accesibles. De hecho, en 9 de cada 10 edificios de España se tendrían



### Accesibilidad

que hacer obras para mejorar su accesibilidad, según un estudio de la fundación Mutua de Propietarios. “Y no sólo los edificios: también hay escasez de viviendas adaptadas a personas en situación de discapacidad, según el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI), especialmente en las de compra.

Pero, ¿qué sucede con las de alquiler?. ¿Se pueden hacer reformas para accesibilidad en este tipo de inmuebles?. ¿Puede negarse el propietario?. ¿Y la comunidad de propietarios? .

### ¿Es obligatorio hacer reformas para accesibilidad en la comunidad de propietarios de un piso en alquiler?.

“El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que “es obligatorio hacer reformas para la accesibilidad en las comunidades de vecinos siempre que en ellas vivan o trabajen una o varias personas con discapacidad, con movilidad reducida o mayores de 70 años”.

Es obligatorio hacer reformas para accesibilidad en las comunidades donde vivan o trabajen personas con discapacidad o mayores de 70 años“. Por lo tanto, según la LPH, siempre que en una comunidad viva, como mínimo, una persona con alguna de estas condiciones, independientemente de si son propietarios o inquilinos, será obligatorio hacer reformas para mejorar la accesibilidad.“Estas reformas nunca podrán poner en peligro la seguridad y habitabilidad del edificio ni de los inmuebles que lo conforman; de lo contrario no se podrán llevar a cabo, aunque sean necesarias.“. También serán de carácter obligatorio si se ha votado en junta de propietarios y los votos a favor representen la mayoría de las cuotas de participación, que vienen estipuladas en las escrituras del edificio.

La LPH establece que se deberán hacer obras de accesibilidad, aunque sea para personas que viven de alquiler, siempre que sean necesarias. “Ningún propietario podrá negarse a pagar estas reformas para eliminar barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad, aunque sea para una persona que vive de alquiler. Los costes se dividirán entre todos, que deberán pagarlos en función de la cuota de participación, por lo que algunos vecinos pagan un importe más elevado que otros. “El importe total de las reformas no puede superar las doce mensualidades (o el total de las cuotas que paga cada propietario anualmente en gastos de comunidad). Así, si un propietario abona mensualmente 100 euros no deberá destinar más de 1200 euros a las obras.

### **¿Es obligatorio hacer reformas para accesibilidad en un piso en alquiler?.**

“El artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), establece que “un inquilino puede hacer obras de mejora para accesibilidad en una vivienda alquilada, para adaptarla a sus necesidades”, en función del tipo de discapacidad que padezca o de su edad. Eso sí, deberá notificárselo al propietario por escrito.

Un inquilino puede hacer obras de mejora para accesibilidad en una vivienda alquilada, para adaptarla a sus necesidades, según la LAU “Como sucede en el caso de la comunidad de propietarios, dichas obras sólo podrán llevarse a cabo si no ponen en peligro la seguridad de la vivienda ni del edificio y sus zonas comunes; de lo contrario no será viable hacerlas, aunque sean necesarias para el inquilino.

### **¿Debe el inquilino deshacer las obras de accesibilidad al dejar la vivienda?.**

“En el mismo artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el 24, se establece que “cuando finalice el contrato de alquiler deje el inquilino deberá dejar la vivienda como estaba previamente a las obras, salvo que pacte con el casero la posibilidad de dejarlas y como están”.

“El inquilino deberá dejar la vivienda como estaba previamente a las obras de accesibilidad, salvo que pacte lo contrario con el propietario”.

Por lo tanto, si bien el inquilino podrá hacer las obras necesarias en función de su tipo de discapacidad o edad, el propietario podrá exigirle deshacerlas cuando deje el inmueble, si así lo considera.

# 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 23 de nuestro Boletín Oficial.



**1.- Los herederos de un inmueble que está integrado dentro de una Comunidad de Vecinos y que han sido designados mediante testamento abierto, estarán legitimados para:**

- a) aceptar el bien inmueble y recurrir los acuerdos de la Junta de Propietarios.
- b) recurrir la sentencia y demandar a la Comunidad de Propietarios mediante un administrador testamentario.
- c) poder impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios, aunque no hayan aceptado la herencia.

**2.- ¿ Qué es el depósito de una garantía adicional del arrendamiento?.**

- a) es la cantidad adicional a la fianza en metálico que el propietario puede pedir al arrendatario, como garantía opcional al cumplimiento de sus obligaciones arrendaticias.
- b) es el depósito de una cantidad equivalente a dos mensualidades de renta establecida como fianza obligatoria.
- c) es la cantidad correspondiente a los gastos y honorarios de formalización del contrato de arrendamiento que debe abonar el arrendatario.

**3.- Las reformas de accesibilidad en la comunidad de propietarios, ¿son obligatorias cuando se trata de una vivienda de alquiler?.**

- a) según la LPH, siempre que en una comunidad viva, como mínimo, una persona con alguna discapacidad, independientemente de si son propietarios o inquilinos, será obligatorio hacer reformas para mejorar la accesibilidad.
- b) sólo serán obligatorias si el importe de las reformas no es superior a cinco mensualidades de la cuota de la comunidad.
- c) según la LPH, estas reformas serán obligatorias solamente en aquellos casos en que haya peligro de seguridad en las zonas comunes del edificio.



# CONSULTORIO FORMATIVO

## Preguntas y Respuestas



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

## comunidad propietarios

### Pregunta

**¿Se puede instalar un toldo diferente en la terraza sin consultar con la comunidad de propietarios?.**

### Respuesta

Se considera innovación en los elementos comunes, ya que supone una alteración de la fachada, que es un elemento común.

En consecuencia, es necesario obtener autorización de los propietarios de la comunidad constituidos en junta, salvo que esté expresamente autorizado en los estatutos.

### Pregunta

**¿Es legal hacer una barbacoa en las zonas comunes de la comunidad de vecinos?.**

### Respuesta

Se debe verificar que no exista prohibición administrativa. En el supuesto de no existir esa limitación administrativa, la decisión sobre el uso de zonas comunes se debe decidir en junta por votación, tal y como establecen los artículos 6 y 14 de la Ley Propiedad Horizontal, salvo que los estatutos lo regulen.

En todo caso, el uso de las barbacoas en zonas comunes no puede conllevar que suponga una actividad molesta, nociva, insalubre, peligrosa o ilícita, ya que lo prohíbe el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## Pregunta

**¿Los vecinos me pueden denunciar por el ruido de una fiesta privada?. ¿Y si se hace en la comunidad de vecinos?.**

## Respuesta

El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que "al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él (...) actividades que contravengas las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

El artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece a todos los propietarios la obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y los demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando que se causen daños o desperfectos.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, avisará a quién realice las actividades prohibidas que cese en ella, bajo advertencia de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persiste en su conducta, el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada para ello, podrá entablar contra él la acción de cesación que se acuerde a través del juicio ordinario.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos sus derechos respecto a la vivienda o local.



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

- 1.- c
- 2.- a
- 3.- a



*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](mailto:interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com)

Web: [www.atp-interfico.com](http://www.atp-interfico.com)

