

# 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**

Ayudas europeas que puede solicitar la Comunidad de Propietarios para reformar la vivienda en 2023 ..... págs.3-4

Claves de la Ley de Propiedad Horizontal actualizada 2023 ..... págs.5-6

**Información de Actualidad ..... págs. 7-12**

" Nueva Ley de Vivienda en España".  
Así quedan los puntos clave que regula la normativa aprobada.  
Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda..... págs.7-10

Los pisos fantasma son un foco de problemas para los vecinos de una Comunidad de Propietarios ..... págs.11-12

**Formación Continuada ..... págs. 13-23**

Comunidades de vecinos ..... págs.13-15

El Presidente de la Comunidad debe reunir la condición de propietario..... págs.16-18

Un acuerdo con mayoría de 3/5 en la comunidad de propietarios basta para frenar la comercialización de pisos turísticos ..... págs.19-21

**Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... págs.22-23**

**Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ..... pág.12**

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

Tel. Corp: 91 457 29 29

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



# ACTUALIDAD

## Corporativa

### AYUDAS EUROPEAS QUE PUEDE SOLICITAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARA REFORMAR LA VIVIENDA EN 2023

España tiene uno de los parques inmobiliarios más antiguos de Europa, con una edad media de los edificios que ronda los 50 años.

Es el motivo por el que rehabilitar los inmuebles para reducir el consumo se ha convertido en una necesidad cada vez más mayor. Una buena forma de conseguirlo es recurrir a los fondos europeos Next Generation.

Estas ayudas permiten subvencionar hasta un 80% del coste total de las obras, siempre que se cumplan unos criterios, mientras que para el resto se puede pedir financiación bancaria.

Los profesionales en Rehabilitación Energética, dicen que: "Cogiendo como referencia el año de construcción sabes qué tipo de construcción es y qué tipo de trabajos necesita el edificio para mejorar la eficiencia energética".

"La legislación ha ido cambiando mucho en este aspecto. En los años 80 había unas formas de construir, en los 90 había otras... Pero cuanto más atrás retorcedemos en el tiempo, más fácil es saber si es necesaria una rehabilitación.



Como términos muy generales, una marca tope sería el Código Técnico de 2007. Todos los edificios anteriores, y sobre todo los anteriores al año 2000, podrían llegar a ahorros energéticos superiores al 65%, lo que implicaría un 80% de subvención".

Después de que la comunidad de propietarios se asegura de que el edificio necesita una rehabilitación energética, el siguiente paso es buscar un agente rehabilitador, que se encarga de todo el proceso de principio a fin. Las comunidades autónomas han creado una lista donde los agentes rehabilitadores se tienen que dar de alta, así que el primer paso es consultar dicha lista.

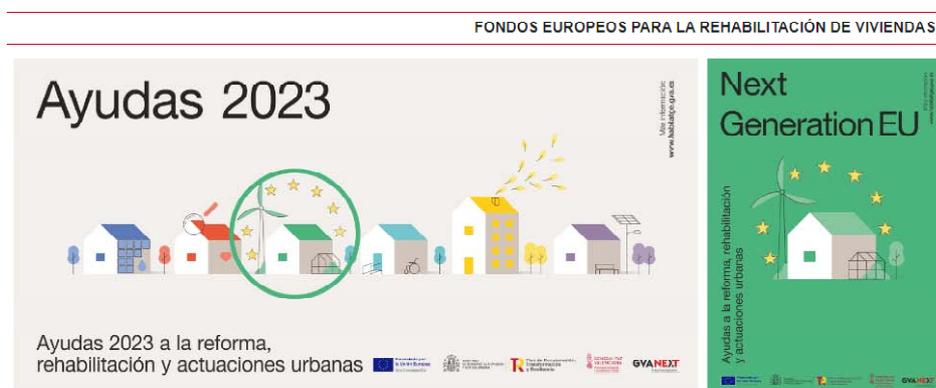
Una vez que la comunidad de propietarios se ha puesto en contacto con el agente rehabilitador, el siguiente paso es que el agente realice una visita comercial y concierte una reunión con los vecinos.

El agente explica qué es lo que se va a hacer, cuál es el coste de la obra y cómo se va a financiar el proyecto. Cuando los vecinos deciden ejecutar la obra, empieza la parte de gestión y se tramita la ayuda.

El agente, por su lado, busca la financiación para afrontar el 20% que al menos no se cubre con los fondos europeos.

El siguiente paso es la ejecución: se licitan las obras, el agente rehabilitador presenta ofertas de constructoras para ejecutar las obras y se elige la más adecuada.

Entonces, se abre un proceso de unos tres o cuatro meses para que la autonomía entregue la subvención. En total, el proceso dura entre 13 y 14 meses.



**RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2023, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se establecen las bases para la concesión de subvenciones de los programas de actuaciones del Plan de recuperación, transformación y resiliencia y su convocatoria para el ejercicio 2023.**

#### TIPOS DE AYUDAS:

- Ayudas a la rehabilitación de edificio.
- Ayuda complementaria personal por vulnerabilidad.
- Ayuda complementaria para la retirada y gestión de residuos de amianto.
- Ayuda complementaria de la Generalitat por vulnerabilidad.
- Ayudas para la mejora de la eficiencia energética de vivienda.
- Ayudas de modificación de elementos constructivos de la envolvente.
- Ayudas para la elaboración de proyectos técnicos.
- Ayudas a la implantación del Libro del edificio existente.

# Claves de la Ley de Propiedad Horizontal Actualizada 2023



La Propiedad Horizontal es la norma que regula los derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles en una misma comunidad o edificio. Se basa en el artículo 396 del Código Civil.

## Figuras, derechos y obligaciones

Los órganos de gobierno de la comunidad de vecinos, según el artículo 13 de la normativa, son la junta de propietarios, el presidente, el vicepresidente, el secretario y el administrador. El presidente representa a la comunidad judicial y extrajudicialmente y se atiene a lo acordado en las juntas de propietarios.

### PROPIEDAD HORIZONTAL



### DERECHOS

1. Usar y disfrutar libremente la comunidad de la que es copropietario (siempre que su comportamiento sea legal, adecuado a los estatutos y no interfiera en los derechos de sus vecinos).
2. Participar activamente en las juntas de propietarios y formar parte de las decisiones que allí se tomen.
3. Negar el pago de una derrama siempre y cuando supere las tres cuotas mensuales de gastos establecidas.
4. Modificar su vivienda siempre que no afecte al resto de copropietarios.

### DEBERES

1. Conservar su inmueble y las zonas comunes de las que es copropietario en buen estado.
2. Respetar las franjas horarias en las que no se puede hacer ruido según los estatutos de la comunidad.
3. No impedir el disfrute de las zonas comunes a los demás propietarios.
4. Responder individualmente de las posibles sanciones impuestas por demorar la ejecución de obras obligatorias para la mejora del condominio.
5. Facilitar el acceso a su vivienda al personal autorizado para realizar las obras de reparación y conservación del inmueble.

El secretario, por otro lado, ejerce funciones como la firma de notificaciones que se publicarán en el tablón de anuncios de la comunidad y la conservación de los documentos relevantes de las reuniones. El administrador es responsable de velar por el buen régimen de la comunidad, ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y cobros necesarios.

Los cargos de secretario y administrador pueden acumularse en una misma persona o ser nombrados independientemente. Sus nombramientos se hacen por un año, pero pueden ser removidos de ese cargo en cualquier momento por acuerdo de la junta de propietarios.

Los propietarios tienen diversos derechos, como el singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y susceptible de ser usado independientemente, el uso y disfrute sobre elementos y servicios comunes y el derecho a modificar los elementos arquitectónicos e instalaciones de su propiedad siempre y cuando no perjudiquen a otro propietario o alteren los elementos comunes.

También pueden solicitar el cese de actividades prohibidas por la ley y los estatutos que sean dañinas para la finca. Así como reparar los daños y perjuicios ocasionados por alguna obra ejecutada por la comunidad de propietarios, y convocar una junta extraordinaria de la comunidad.

En cuanto a las obligaciones, los propietarios deben:

- Mantener la vivienda en buen estado.
- No realizar actividades molestas o dañinas.
- Pagar todas las cuotas.
- Compartir los espacios comunes y conservar el edificio.
- Cumplir con los acuerdos adoptados.
- Posibilitar el acceso al inmueble para verificar averías o realizar reparaciones.

## Ley de propiedad horizontal elementos comunes

Para llevar a cabo obras en una comunidad, es necesario contar con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios. A su vez, deben representar las tres quintas partes de las cuotas de participación.

También se requiere el voto de la mayoría de propietarios para llevar a cabo determinadas obras. Así como para incorporar nuevos servicios comunes que faciliten el acceso o movilidad de personas con discapacidad. Además, se necesita el voto a favor de un tercio de los propietarios para instalar elementos comunes para el acceso a servicios de telecomunicación, colocar sistemas de energía solar o de acceso a nuevos suministros energéticos.

## Últimas modificaciones

La Ley de Propiedad Horizontal se estableció el 21 de julio de 1960 y ha sido objeto de nueve reformas desde entonces. En 1999 ocurrió la más significativa, cuando se presentó en el Congreso de los Diputados una iniciativa respaldada por más de 832.000 firmas de apoyo.

La última reforma, la Ley 10/2022 del 14 de junio, se enfoca principalmente en la edad de las viviendas. De esta manera, busca fomentar la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética y la instalación de fuentes de energía renovable. Las decisiones sobre estas obras se tomarán por mayoría simple, y la comunidad asumirá los costes y pagos necesarios para cubrir los préstamos o financiamientos que se hayan concedido.



## INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

APROBADA LA PRIMERA LEY DE VIVIENDA DE LA DEMOCRACIA

# «NUEVA LEY DE VIVIENDA EN ESPAÑA»

## ASÍ QUEDAN LOS PUNTOS CLAVE QUE REGULA LA NORMATIVA APROBADA

**Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**



NÚM. 124 - Jueves 25-05-2023

Con fecha de 25-05-2023 ha sido publicada en el **Boletín Oficial del Estado (BOE) Nº 124** la **«Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda»**, que entrará en vigor el próximo día 26-05-2023, tras ser validada definitivamente por el Senado el pasado día 17-05-2023. Se trata de la primera de su índole y se desbloquea así una de las grandes leyes de la legislatura, que ha estado más de un año atascada en el trámite parlamentario por la falta de acuerdo. El Gobierno defiende que la norma **servirá para contener los precios del alquiler en las «zonas tensionadas», incrementar la oferta en los municipios con más demanda y proteger a inquilinos y pequeños propietarios frente a los «abusos de los grandes tenedores y fondos de inversión», así como la «regulación de los desahucios»**, sin embargo, el aspecto que más se ha destacado de la misma, **la posibilidad de establecer controles a las rentas de alquiler desde las Comunidades Autónomas**, deberá esperar previsiblemente meses.

### Puntos clave sobre la Nueva Ley de Vivienda

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

- a) Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.
- b) Nueva definición para grandes tenedores.
- c) Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.
- d) Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres.
- e) Traslado de los honorarios de la inmobiliaria del inquilino al casero.
- f) Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.
- g) Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda.
- h) Medidas de protección frente a los desahucios.
- i) Beneficios fiscales para propietarios.
- j) Recargo del IBI para viviendas vacías.
- k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública.
- l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada.

#### a) Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler

«Se mejoran y facilitan las condiciones para la declaración de zona tensionada, abarcando más áreas para la aplicación de las medidas de control». **La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá de cada Comunidad Autónoma**, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas.

Para **declarar una zona tensionada de alquiler** se deberá cumplir, al menos, una de estas dos condiciones:

- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos **supere el 30% de la renta media de los hogares**. *POR EJEMPLO: si la renta media de una zona es de 3.000 euros por hogar, la suma del precio de la vivienda (por hipoteca o alquiler) más los gastos de suministros no podrían superar los 1.000 euros.*
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda **haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores** a la declaración de área tensionada. *POR EJEMPLO: si una vivienda costaba 300.000 euros en enero de 2020, hubiese aumentado en enero de 2023 el valor del IPC entre enero de 2020 y 2023 (12,9%) más 3 puntos porcentuales adicionales (15,9%). Así, la vivienda tendría que valer 347.700 euros.*

La determinación de zonas tensionadas podrán ser desde distritos censales a micro zonas, incluso zonas tan amplias como Comunidades Autónomas enteras, siempre que cumplan con una de estas dos condiciones.

## b) Nueva definición para Grandes Tenedores

Se hará una distinción entre grandes y pequeños propietarios:

**Grandes Tenedores:** serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad 5 ó más viviendas en zonas tensionadas o hasta 10 viviendas (ó 1.500 m<sup>2</sup>) en zonas no tensionadas.

**Pequeños Propietarios:** serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.

## c) Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC

Esta es, sin duda, **una de las medidas más polémicas de la Nueva Ley de Vivienda 2023**, ya que son muchos los expertos que se han mostrado en contra de este tipo de medidas.

Con la nueva normativa los precios de los alquileres, **a partir de enero de 2024 (recordemos que actualmente la actualización de los alquileres está limitada a un máximo del 2% como una medida extraordinaria), las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC.**

Además, **para enero de 2025 se creará un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC**, que será elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y estará listo para el 1 de enero de dicho año.

## d) Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

**Los precios de los alquileres de los nuevos contratos**, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, **estarán regulados y topados**. Esta medida tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y **no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas**.

**Estos topes se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y de quién sea el propietario** (pequeño o gran tenedor).

**Para Pequeños Propietarios:** mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, **según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler.**

**POR EJEMPLO:** Si una vivienda tenía un contrato de alquiler por 1.000 euros mensuales, en el nuevo contrato el precio del alquiler no podrá superar estos 1.000 euros más el aumento correspondiente al índice en vigor (2% en 2023, 3% en 2024 y por definir según el nuevo índice a partir de 2025) – Así, si se realizase un nuevo contrato en 2023, su precio no podrá superar los 1.030 euros mensuales.

**Para Grandes Tenedores:** mediante la aplicación del índice de referencia de contención de precios (todavía por definir).

Esta ley también contempla **la inclusión de nuevas viviendas de alquiler en el mercado dentro de estas zonas tensionadas**, las cuales también estarán limitadas en precio según las competencias de cada Comunidad Autónoma.

### e) Traslado al casero de pagar los honorarios de la inmobiliaria

En la página 48 del BOE se contempla en la sección *Cuatro*. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que queda redactado como sigue: **«Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador»**.

**El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler.**

### f) Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras

**Se prohíbe aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos** (Comunidad, Tasa de Basura, etc.)

### g) Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda

**Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley** de existir un acuerdo entre las partes. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite que, como en cualquier contrato, **las partes lleguen a acuerdos incluso si estos son contrarios a parte de la Ley**.

### h) Nuevas medidas de protección frente a los desahucios

Esta nueva normativa tiene varias medidas para alcanzar la protección:

- Poner fin a los desahucios **sin fecha predeterminada**. Así, deberá ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.
- Se incluyen **nuevas prórrogas** en los procedimientos de lanzamiento, pudiéndose prorrogar de forma extraordinaria por un año los contratos de alquiler cuando se puedan acreditar situaciones de vulnerabilidad social o económica, lo que en algunos casos se aplazarán los procesos más de 2 años.
- Acceso obligatorio a los **procedimientos de solución extrajudiciales** para las personas vulnerables.
- Las CCAA podrán articular **mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional** que consideren oportunos.
- Se reconoce la capacidad de poder **utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda** a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política.

## i) Beneficios fiscales para propietarios

Este apartado corresponde a la Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, quedará para el próximo 1 de enero de 2024, coincidiendo con el siguiente ejercicio fiscal.

A grandes rasgos podemos señalar que, **a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada** se les aplicarán **incentivos fiscales en el IRPF** para poner su vivienda en alquiler y compensar que el incremento del precio de los nuevos contratos del alquiler estén limitados en relación con el contrato de alquiler anterior. Así pues:

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

**Bonificación 70%:**

- Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años.
- Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación.

**Bonificación 90%:** si se produce en en áreas tensionadas.

### Ejemplo de bonificación del IRPF con la nueva ley de vivienda

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

## j) Recargo del IBI para viviendas vacías

**Más impuestos para las viviendas vacías.** Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%.

## k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública **estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente** que excluya la descalificación, en tanto se mantenga **la calificación de dicho suelo. Además, se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida.**

## l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada

Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes.

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

**ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:**



**Ley 12/2023, de 24 de mayo,  
por el derecho a la vivienda**

[https://www.atp-cpes.com/leyes/Ley12-2023Derecho\\_Vivienda..pdf](https://www.atp-cpes.com/leyes/Ley12-2023Derecho_Vivienda..pdf)

Contine enlaces directos a todos los artículos y disposiciones, a fin de que pueda consultar la Ley más cómodamente

# LOS PISOS FANTASMA SON UN FOCO DE PROBLEMAS PARA LOS VECINOS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

*Muchas comunidades España se enfrentan a que generan las que quedan vacías tras el dueños. Suponen deudas y riesgo de ocupación. aconsejable es buscar*



*de propietarios en las complicaciones viviendas que se fallecimiento de sus acumuladas, suciedad Por ello lo más al heredero.*

Tres ingredientes que conforman una historia que se repite en cientos de ciudades y pueblos de España son: una herencia perdida, un piso fantasma y una comunidad de vecinos desesperada. Es un gran problema para unos: los vecinos y una alegría para otros: los herederos (por sorpresa).

Son muchas las viviendas que, tras el fallecimiento de su propietario, quedan abandonadas durante años sin que se tenga conocimiento de la existencia de herederos que se hagan cargo del piso y, sobre todo, de las deudas comunitarias que se acumulan. Estas casas sin beneficiarios conocidos se convierten en una complicación para muchas comunidades de vecinos, especialmente si son pequeñas. No solo descuadran las cuentas vecinales, sino que generan suciedad e inseguridad y devalúan los pisos.

“El principal miedo de los propietarios es que estas viviendas acaben siendo ocupadas, algo muy habitual. El 60% son objeto de la ocupación; hace dos años era el 40%”. También son el origen de problemas de humedades en los inmuebles de abajo porque con el paso del tiempo se rompen tuberías. Sin olvidar la suciedad y los malos olores.

La casuística es muy diversa. A veces pasan años hasta que el administrador de fincas o algún propietario se da cuenta de que aquel vecino/a, que caminaba con dificultad ayudada por su bastón y que hace cuatro o cinco años se mudó a una residencia, ha fallecido. La alarma salta cuando el banco comienza a devolver los recibos domiciliados porque la cuenta se queda a cero. “Lo normal es que la deuda acumulada se sitúe entre 3.000 y 5.000 euros, pero se han dado casos en los que acaba siendo incluso superior, de hasta 50.000 euros”.

Los expertos informan que “cuando fallece un propietario sin herederos conocidos, si los gastos no son altos, no se le echa mucho de menos, pero cuando empieza a haber gastos importantes de fachada o cubierta comienzas a investigar”.

En otras ocasiones la comunidad tiene constancia del fallecimiento desde el primer día porque se produce en el interior del domicilio, en soledad. En la sociedad española, sobre todo en las grandes ciudades, priman las relaciones superficiales entre vecinos, así que es relativamente sencillo que nadie conozca los lazos familiares y sucesorios de unos y otros.

Estas personas no suelen tener hijos y, en la mayor parte de los casos, la herencia corresponde a primos hermanos y tíos abuelos, es decir, parentesco de cuarto grado. Los beneficiarios por derecho suelen ser familiares que viven en otra ciudad o país y que no conocen de la existencia del fallecido o hace décadas que no saben de él. “Estamos en un mundo globalizado en el que cada vez será más frecuente perder la pista de parientes.

Cada vez más vecinos, administradores de fincas y agencias inmobiliarias recurren a empresas que se encargan de localizar a herederos y desenmarañar el enredo. Estas compañías se ocupan de todo el proceso sin que los vecinos tengan que pagar un euro. Puede tardar entre seis y nueve meses si es nacional y de uno a tres años si es internacional (varía mucho en función de las dificultades burocráticas del país).

Cuando reciben un encargo, comprueban el árbol genealógico del fallecido, que no suele haber testado. Buscan certificados de nacimiento, matrimonio o defunción en registros, iglesias o archivos históricos. También recurren a agencias de detectives privados. “Una vez encontrados los familiares, viajan hasta donde estén y les explican que han heredado una casa”. Lo normal es que también exista una cuenta corriente, a veces con sumas de dinero muy importantes. “En un primer momento, muestran desconfianza, creen que se les va a timar porque no saben de quién se les está hablando.

El heredero da entonces un poder a la empresa para que gestione todo el proceso: declaración de herederos, adjudicación de bienes, pago de impuestos e inscripción en el Registro del inmueble. Se hace cargo de todos los gastos: notarías, impuestos e incluso se encargan del desahucio si la vivienda estuviera ocupada. El proceso no es sencillo “porque lo habitual es que haya más de un heredero, puede haber 10, 20 o 30”. De ahí que sea la empresa quien asume de entrada todos esos gastos. “Es la manera más sencilla de que se pueda tramitar”.

La compañía cobra el 30% del beneficio neto que les queda a los herederos, una vez descontados gastos, deudas e impuestos. Y una vez gratificado el chivatazo que da el administrador de fincas o el vecino, porque compensan con el 10% de lo que cobran a quien les ponga sobre la pista de algún legado olvidado. No todas las informaciones son buenas. “A veces los hijos saben perfectamente que su madre ha fallecido y simplemente son morosos”.

En el 90% de los casos, los parientes deciden vender el piso porque no tiene ningún valor sentimental para ellos y suele estar en una ciudad distinta a su lugar de residencia. Y son muy pocos los que renuncian a estas herencias. Si lo hicieran, las empresas suelen ofrecer otras opciones, como comprarles los derechos hereditarios. Cuanto más valor de mercado tenga la casa, más ganarán los familiares y las empresas, que suelen tramitar pisos con un valor mínimo de unos 100.000 euros.

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

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

# FORMACIÓN CONTINUADA DEL

## = INTERFICO =

### = INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES =

#### = ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES =

## Comunidades de vecinos

Las comunidades de propietarios deben cumplir con la normativa de protección de datos, ya que tratan datos personales de propietarios, inquilinos, copropietarios, empleados (cuando los tienen) e incluso de algunos de sus proveedores.

### Normativa que han de cumplir

Son dos las normativas aplicables, si bien ambas están estrechamente relacionadas y mediante el cumplimiento de una, aseguramos el cumplimiento de la otra:

- El RGPD es el Reglamento General de Protección de Datos europeo, en vigor desde mayo de 2018.
- Mientras que a nivel nacional tenemos la LOPDGDD (también LOPD), Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales, que introduce y adapta el RGPD a nuestro ordenamiento jurídico.

### Exigencias que establece la ley



## *Registro de actividades de tratamiento*

Tanto el responsable de tratamiento (comunidad de vecinos) como el encargado de tratamiento (administrador de fincas), deben llevar un registro de actividades de tratamiento, que no es más que una lista detallada de los tratamientos de datos que se llevan a cabo en la comunidad, por ejemplo, datos identificativos de propietarios e inquilinos, datos de videovigilancia, datos identificativos de empleados, etc.

El registro de actividades de tratamiento es un documento interno, que recoge información relevante sobre los tratamientos de datos personales, y que, aunque no debe enviarse a la AEPD (Agencia Española de Protección de Datos), sí debe estar a disposición de la misma si esta lo requiere.

En el registro de actividades de tratamiento debe contener, al menos, la siguiente información:

- Datos identificativos del responsable de tratamiento (si existen, también del corresponsable y representante del responsable).
- Finalidad del tratamiento.
- Descripción de las categorías de interesados y de los datos personales recogidos.
- Destinatarios y categorías a los que se vayan a comunicar los datos personales, incluidos otros países o transferencias internacionales.
- Plazos previstos para la eliminación de los datos.
- Descripción de las medidas de seguridad a adoptar.

Si se ha contratado un administrador de fincas, en su registro de actividades deben figurar sus datos identificativos.

## *Secreto en el tratamiento de los datos*

Se ha de aplicar un deber de secreto en el tratamiento de los datos, tanto para el responsable como para el encargado. Es decir, deben mantener la confidencialidad de los datos personales de propietarios, copropietarios, inquilinos y empleados.

## *Calidad de los datos*

La normativa exige que solo se recaben aquellos datos que sean necesarios para el correcto funcionamiento de la comunidad de vecinos, es decir, que no se recojan datos personales que no sean pertinentes, como por ejemplo, datos relacionados con la salud de los propietarios.

## *Garantizar el acceso a la información*

La Ley también obliga a informar a los propietarios de manera clara e inequívoca sobre:

- La existencia de los tratamientos de datos personales.
- Quién es el responsable del tratamiento.
- Dónde y cómo pueden ejercer sus derechos ARCO (acceso, rectificación, cancelación y oposición), de portabilidad y olvido.
- Plazo de conservación de los datos

Como hemos visto, en el registro de actividades de tratamiento hay que establecer un plazo para la eliminación de los datos personales. Este plazo de conservación no se concreta ni el RGPD ni en la LOPD, pero debe ser el responsable de tratamiento quien lo establezca en función de la finalidad para la que se han recogido los datos y teniendo en cuenta la posible aplicación de otras leyes al respecto de la conservación de determinada documentación.

En cualquier caso, cuando la finalidad para la que se recogieron los datos personales se ha cumplido, se debe proceder a la supresión de dichos datos o, por lo menos, a su bloqueo.

### *Contrato con el administrador de fincas*

Ya hemos visto que el administrador de fincas debe firmar un contrato de encargo de tratamiento con la comunidad de vecinos, de manera que podrá recabar datos personales de propietarios, copropietarios, inquilinos y posibles empleados con la única finalidad de asesorar y gestionar la comunidad.

El contrato que comunidad de vecinos y administrador de fincas firman, debe incluir los tratamientos de datos a realizar y la finalidad de dicho tratamiento.

### *¿Es necesario un DPO?*

El RGPD introdujo el Delegado de Protección de Datos (DPO) como una figura obligatoria bajo determinadas circunstancias. En este caso no están obligadas a contratar un DPO.

### *Sistemas de videovigilancia*

Sobre la videovigilancia la ley nos dice que para la instalación de un sistema de este tipo es necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios. Las cámaras solo podrán instalarse en zonas comunes de la propiedad y nunca apuntando a la vía pública, el interior de los inmuebles o terrenos colindantes.

Además, se debe avisar mediante cartelería de la presencia de las cámaras y en dicho cartel debe aparecer toda la información pertinente respecto al tratamiento de las imágenes captadas y dónde y cómo ejercer los derechos ARCO.

En cuanto al visionado de las imágenes, solo podrá verlas la persona designada por la comunidad de propietarios, sin que puedan estar a disposición de todos los vecinos.

### *Sanciones por incumplimiento*

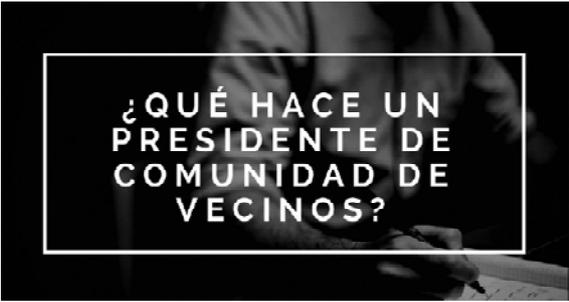
Las sanciones por el incumplimiento de la normativa contempladas por la LOPD nos remiten al RGPD, sin embargo, puesto que no estamos ante una empresa, no podemos aplicar las cuantías que aquí aparecen.

Esto no quiere decir que no haya sanciones, puesto que la AEPD tiene potestad para fijar las cuantías de dichas sanciones en función de la gravedad de la infracción, el número de personas afectadas o la duración en el tiempo del comportamiento ilegal.

# El presidente de la Comunidad debe reunir la condición de propietario

El presidente de la Comunidad debe reunir la condición de propietario para ser designado por la Junta y ostentar dicho cargo.

Una cuestión que no puede olvidarse en propiedad horizontal es que el Presidente de la comunidad debe reunir la condición de propietario de algún elemento privativo perteneciente al inmueble, ya sea una vivienda, un local, una plaza de garaje, etcétera.



¿QUÉ HACE UN PRESIDENTE DE COMUNIDAD DE VECINOS?

---

**¿Tiene que ser propietario el Presidente de la comunidad para ser nombrado?**

---

En el artículo 13.2 de la LPH relativo a los órganos de gobierno de la comunidad ya se deja ver la necesidad de que dicho cargo solo quede reservado a los propietarios del inmueble:

El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.

Hay veces que se designa como Presidente a la persona que suele acudir a las Juntas en representación del propietario de una vivienda o de un local, habitualmente parientes. Pues bien, en estos casos cabría la posibilidad de declarar la nulidad del acuerdo de nombramiento por contravenir lo dispuesto en el anterior precepto de la Ley de Propiedad Horizontal.

---

**¿Puede ser Presidente de la comunidad uno de los copropietarios?.**

---

Cuando un piso o local pertenece a varias personas en proindiviso, cualquiera de los copropietarios puede ser elegido Presidente de la comunidad.

---

**¿Puede ser Presidente de la comunidad una persona jurídica?.**

---

Respecto a si las personas jurídicas puedan ser elegidas Presidente de la comunidad, se

admite su nombramiento puesto que éstas pueden ser propietarias de elementos independientes de la división horizontal, y no hay motivo para negarles el derecho a ejercer este cargo de gobierno.

En lo que ya no hay tanto acuerdo es en la forma en que la persona jurídica que es designada presidente tiene que ejercer el cargo.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 30 de junio de 1972 mantiene que las personas jurídicas deben ejercer el cargo de presidente a través de su representación legal. La expresión representación legal plantea sus dudas porque no se sabe si se refiere a cualquier representante de la persona jurídica con facultades suficientes o si va referida a los que por designación expresa de la ley ostentan la representación de la entidad, es decir a sus órganos de representación (como administradores, consejo de administración, consejeros delegados).

De ahí que se estime que en caso de que se nombre presidente a una persona jurídica, la solución más prudente es exigir que esta persona jurídica designe la persona física (representante orgánico o voluntario) que va a ejercer el cargo durante el período de vigencia, siendo además preciso, y derivado de la diligencia exigible a quien ejerce el cargo, que si la persona jurídica- presidente decide cambiar a la persona física que ejerce el cargo se notifique a todos los propietarios

de la comunidad. Con ello se consigue una mayor transparencia y se permite que los propietarios sepan siempre a quien deben dirigir sus reclamaciones o notificaciones.

---

**¿Mediante qué modo será elegido el Presidente de la comunidad?.**

---

El artículo 13.3 de la LPH establece que el nombramiento del cargo de Presidente se hará por elección, turno rotatorio o sorteo. En definitiva por la forma que venga haciéndolo la comunidad o la que venga dispuesta en los estatutos.

artículo 13.2 LPH:

El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo.

El nombramiento del cargo de Presidente se hará, salvo que los Estatutos dispongan otra cosa, por el plazo de un año.

---

**¿Puede un propietario rechazar el nombramiento de Presidente?.**

---

La ley prevé que el nombramiento pueda ser rechazado por el propietario que ha sido designado Presidente de la comunidad.

En los casos en los que el designado no quiere ostentar el cargo de Presidente, salvo que la Junta autorice dicha renuncia, deberá acudir al juicio de equidad que contempla

el art. 17.7 de la LPH para exponer las razones que le impiden aceptar el cargo.

Las razones mas frecuentes son edad avanzada, enfermedad, discapacidad, residencia en otro lugar etcétera.

El Juez finalmente será quien acepte la renuncia o no.

---

**La elección del Presidente de la Comunidad en Cataluña.**

---

En Cataluña, que tiene su propia normativa en materia de propiedad horizontal ( regulado en el capítulo III del título V del libro quinto del Código Civil de Cataluña), se establece en el artículo 553.15 lo siguiente:

Los órganos de la comunidad son la presidencia, la secretaría y la junta de propietarios. Los dos primeros son unipersonales. El cargo de la presidencia debe ser ejercido por un propietario.

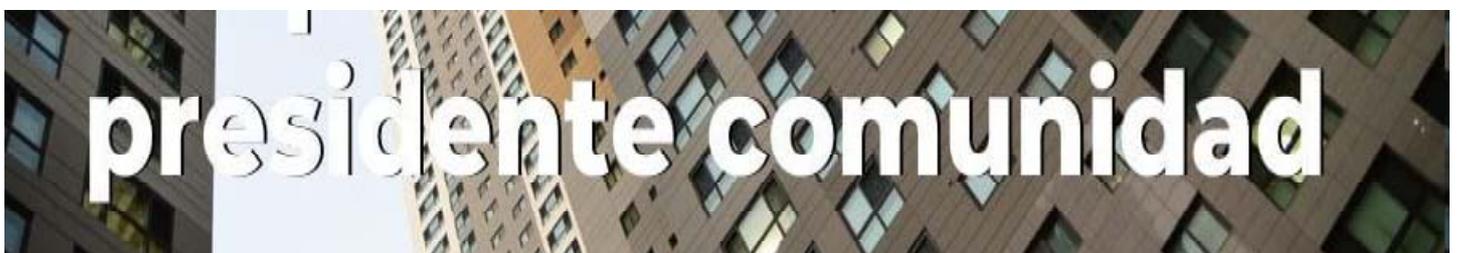
Al igual que pasa con la LPH, el Código Civil Catalán también exige que el presidente de la comunidad debe reunir la condición de propietario.

Acorde con lo anterior la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª) en sentencia de 11 de febrero de 2014 se expone:

En el presente caso, para tratar de eludir la norma imperativa, se elige Presidente a DON XXXXXXX propietario del piso NUM000 NUM000 de la finca numero NUM000 quien delega en su yerno, y a quien se le confía la representación jurídica de la Comunidad y defensa de las cosas comunes, con los derechos, atribuciones y competencias que le confiere la Presidencia el Libro Quinto del Código Civil de Catalán de régimen de Propiedad Horizontal.

No se trata de una delegación para el ejercicio de unas funciones puntuales y ocasionales, sino que se le confía la representación jurídica de la Comunidad y defensa de las cosas comunes, con los derechos, atribuciones y competencias que confiere a la Presidencia el Libro Quinto del Código Civil Catalán regulador del régimen de Propiedad Horizontal.

No es un acto de sustitución sino que se le atribuyen funciones de Presidente con carácter permanente, de forma que se burla la ley al recaer las funciones propias de dicho cargo en una persona que no es propietaria de inmueble alguno en esta Comunidad. Por tanto, dicho nombramiento es nulo por contrario a la ley y no susceptible de subsanación.



## Un acuerdo con mayoría de 3/5 en la comunidad de propietarios basta para frenar la comercialización de pisos turísticos



Los pisos turísticos y su desarrollo están en manos de las comunidades de propietarios. Así lo señala una resolución de la Dirección General de Seguridad y Fé Pública de 29 de abril que resuelve un recurso de una comunidad de vecinos y establece que una mayoría de 3/5 ayudaría a frenar su comercialización.

Para algunos especialistas en derecho de la propiedad e inmobiliario, “la resolución resulta a muy importante”.

«Si nos centramos en los hechos vemos que mediante escritura pública debidamente otorgada ante notario se elevaron a público los acuerdos de la junta general de propietarios de una comunidad, celebrada el día 8 de octubre de 2019, en la que se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual se prohibía expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales».

“Siguiendo con los trámites legales exigidos se incorporó a la escritura pública la certificación oportuna expedida por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente, en la que se acreditaba haber realizado los trámites exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), cuestión fundamental en estos supuestos, es decir la aprobación en junta de propietarios, la notificación a los propietarios ausentes, sin que se hubiera recibido ninguna oposición o discrepancia”.

Otra cuestión que señalan es que “también se incorporaba a la misma escritura una certificación relativa a la relación de propietarios del edificio, surgiendo discrepancias entre la misma y los datos registrales».

Para algunos expertos “la novedad radica en que en este caso el criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es el de interpretar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, al introducir un nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la ley, referido a los acuerdos para la limitación del uso como vivienda turística».

En ese artículo se indica que esta limitación de dicha actividad “suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, siempre como marca la norma sin efecto retroactivo”.

“Lo que ocurre en el presente caso, y es muy importante, es que se aparta de la interpretación que habían tenido determinadas resoluciones anteriores en cuanto a que fuera necesaria la unanimidad del artículo 5 de la LPH para la inscripción registral, sino únicamente y como indica el tenor literal de la ley solo el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios”.

Al mismo tiempo señala que “la resolución tiene una interpretación extensiva y se aleja de otras donde las limitaciones que se impusieran sobre el alquiler turístico debían circunscribirse al marco de la normativa sectorial turística o de los instrumentos de planeamiento urbanístico que limiten los usos turísticos, considerando que, fuera de estos supuestos, el acuerdo prohibitivo o limitativo del uso requeriría la unanimidad, cuestión que queda superada en este caso al admitir la inscripción del acuerdo limitativo del uso de la vivienda con destino vacacional fuera del ámbito sectorial”.

## RESOLUCIÓN QUE SIGUE LA LPH

Los expertos en derecho inmobiliario, recuerdan que “esta resolución se incardina en la doctrina administrativa interpretativa del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal dado por el Real Decreto-ley 7/2019 que rebajó el quórum legal exigible para la adopción de acuerdos comunitarios prohibitivos de la actividad de arrendamiento de viviendas de uso turístico».

Aceptada ya por la doctrina administrativa y por los tribunales (sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia número 129/2020, de 21 de abril) la validez de los acuerdos prohibitivos – y no meramente limitativos – de esta actividad de alojamiento turístico, la cuestión que se plantea en la presente resolución es de carácter estrictamente registral.

Para algunos juristas, “la resolución analizada flexibiliza los requisitos de inscripción de estos acuerdos comunitarios, facilitando a las comunidades los trámites para poder dotar de la necesaria publicidad a dichas limitaciones de uso en aras de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”.

“En todo caso, y para evitar problemas, se recomienda que no se demore la elevación a escritura pública e inscripción de esta tipología de acuerdos comunitarios, realizándose una vez se haya redactado el acta que contenga el acuerdo aprobado por la mayoría de los 3/5 de propietarios y cuotas”.

Otra cuestión que destaca es que para la “adopción de acuerdos no será impeditivo la existencia de las medidas sanitarias de distanciamiento social que imposibilitan las reuniones presenciales de juntas de propietarios, pues se podrá acudir en estos casos a los medios alternativos de adopción de acuerdos previstos por el reciente Real Decreto-ley 8/2021, consistentes en juntas telemáticas e incluso por medios de comunicación asincrónica”.

Para algunos expertos “una cuestión distinta y que no aborda la resolución comentada es la eficacia de dicho acuerdo comunitario prohibitivo respecto de aquellos comuneros que adquirieron con posterioridad a su adopción y antes de la inscripción, que entendemos que no quedarán afectados por dicha prohibición de actividad, en tanto, que cuando adquirieron la vivienda dicho acuerdo no era público y no pudo ser conocido, más aun teniendo en cuenta que el nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal establece una excepción al principio de vinculación universal de los acuerdos comunitarios en aras de proteger la seguridad jurídica”.

### DE LA UNANIMIDAD A LOS 3/5

Algunos expertos en la materia destacan que el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introdujo la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos que “limiten” o “condicionen” el ejercicio de los arrendamientos de viviendas para uso turístico.

A este respecto, recuerdan que la condición era que “siempre que lo hagan con la mayoría cualificada de las tres quintas partes de propietarios, que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación existentes en el edificio, según el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal».

**¿SE PUEDE PROHIBIR EN MI COMUNIDAD EL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS, POR UNA MAYORÍA FAVORABLE DE 3/5 SEGUN EL ARTICULO 17.12 DE LA LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL?**

Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública



“Hasta ese momento, las prohibiciones estatutarias de cualquier tipo de actividad estaban sujetas al riguroso régimen de la unanimidad del artículo 17.6 LPH, lo que dificultaba extraordinariamente la adopción de este tipo de acuerdos”.

“La primera duda interpretativa que genera la norma es si la misma permite a las comunidades de propietarios prohibir de forma absoluta el desarrollo de la actividad de arrendamientos para uso turístico con la citada mayoría especial”.

Algunos juristas consideran que “a expensas de que el Tribunal Supremo acabe por aclarar el tema, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública parece haberse decantado definitivamente por considerar que sí es admisible, al amparo del artículo 17.12 LPH, prohibir de forma absoluta el arrendamiento turístico.”

La siguiente cuestión es determinar la eficacia que tendrá el acuerdo frente a los propietarios disidentes.

“A la vista de la letra de la ley, la solución parece que sería la de que el propietario disidente queda obligado por el acuerdo adoptado válidamente (artículo 17.9 LPH), salvo que lo impugne y obtenga resolución judicial firme que le dé la razón (artículo 18 LPH)”.

No obstante, «si nos fijamos en el ejemplo catalán, que es el precedente inmediato de norma autonómica que permite la modificación de los estatutos por mayoría cualificada y comprobamos la solución dada al problema (sentencia del TSJ de Cataluña de 24 de enero de 2019 y 19 de mayo de 2016), observamos que se opta por entender que, al amparo de la seguridad jurídica del artículo 9.3 CE, cualquier modificación estatutaria de restricción de actividades no puede tener efectos retroactivos”.

Esto supone entonces que “no perjudica a los propietarios disidentes, puesto que, cuando adquirieron el dominio de sus pisos no constaba dicha prohibición inscrita en el Registro”.

Para este experto, “el nuevo acuerdo es inscribible y vinculará a los propietarios que votaron a favor del mismo y a los sucesivos adquirentes de los pisos de los disidentes”.

Se aclara que la resolución de la Dirección General plantea el problema de si es inscribible el acuerdo estatutario en el caso de que la inscripción se presente cuando ya han variado algunos de los propietarios que existían en el momento de celebrarse la junta.

Esta entidad, “al igual que en su resolución de 1 de junio de 2020, permite la inscripción. Ello sin perjuicio de que la modificación estatutaria pueda resultar inoponible a los disidentes por aplicación de lo dispuesto en el artículo 5 LPH. Ese acuerdo será inscribible siempre que se acredite que se aprobó en junta de propietarios con las mayorías previstas en la ley”.

“La duda es si el principio del tracto sucesivo exige que en el momento de la inscripción quede constancia de que el acuerdo es aprobado por más de las 3/5 partes de propietarios y cuotas que obran inscritos en el registro en el momento de solicitar la inscripción, o basta con que concurren dichas mayorías en el momento de adopción del acuerdo.

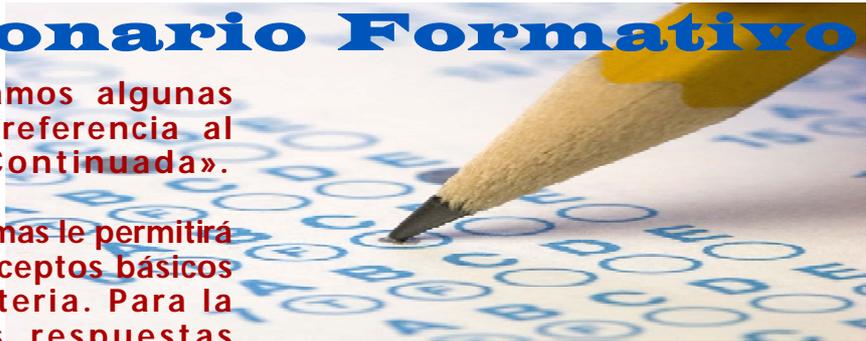


Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo,  
de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

# 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 12 de nuestro Boletín Oficial.



## 1.- ¿ Qué normativa deben cumplir las comunidades de propietarios para la protección de datos a nivel nacional?.

- a) Ley orgánica de protección de datos y garantía de derechos digitales (LOPD).
- b) Reglamento general de protección de datos europeo (RGPD).
- c) Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

## 2.- ¿ Qué es el Registro de actividades de tratamiento de una comunidad de propietarios?.

- a) Es un documento que refleja las medidas de seguridad a adoptar en la comunidad de propietarios.
- b) Es una lista detallada de los tratamientos de datos que se llevan a cabo en la comunidad, tales como, datos identificativos de propietarios e inquilinos, datos de videovigilancia, datos identificativos de empleados, etc...
- c) Es un contrato de encargo de tratamiento con la comunidad de propietarios que permite recabar los datos personales de todos los vecinos.

## 3.- La Ley de Propiedad Horizontal establece que el cargo de presidente de una comunidad de propietarios queda reservado a los propietarios de un inmueble. El nombramiento será:

- a) obligatorio, mediante elección o subsidiariamente mediante turno rotatorio o sorteo.
- b) voluntario, cualquier propietario podrá rechazar el cargo sin justificar el motivo.
- c) orgánico o voluntario, cualquier miembro de la comunidad de propietarios podrá ostentar el cargo de presidente si reside en esa comunidad de vecinos.

**4.- El propietario de un inmueble que es elegido Presidente de la Comunidad de Propietarios, puede rechazar el nombramiento?.**

- a) No, el nombramiento es obligatorio para todos los propietarios de una Comunidad de vecinos.
- b) Si, la ley permite que el nombramiento sea rechazado por el propietario que ha sido designado Presidente de la Comunidad, deberá acudir al juicio de equidad contemplado en el art.17.7 de la LPH y exponer las razones que le impiden aceptar el cargo.
- c) No, no puede rechazar el cargo de Presidente, pero si puede delegar en otra persona para el ejercicio de algunas funciones puntuales y ocasionales.

**5.- El artículo 17 de la LPH, referido a los acuerdos para la limitación de uso de vivienda como turística, indica que:**

- a) Queda totalmente prohibido el uso de vivienda con fines turísticos en una comunidad de propietarios.
- b) Podrá destinarse la vivienda de una comunidad de propietarios a uso turístico siempre que se haya aprobado en Junta y no se haya recibido ninguna oposición o discrepancia.
- c) La limitación de dicha actividad, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá del voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, sin efecto retroactivo.

**6.- El acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios con la aprobación en Junta, para permitir el uso de viviendas de la comunidad con fines turísticos:**

- a) Será inscribible siempre que se acredite que se aprobó en Junta de Propietarios con la mayoría prevista en la Ley.
- b) No perjudica a los propietarios disidentes, porque cuando ellos adquirieron sus viviendas no constaba esa prohibición.
- c) Puede ser impugnado por resolución judicial firme.



*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)

