

Boletín Oficial



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



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

Boletín Oficial INTERFICO

SUMARIO

**Actualidad Corporativa págs. 3-7**

El Gobierno elimina la prórroga automática de los contratos que congelaba el precio del alquiler págs.3-4

Derecho a utilizar la piscina comunitaria por parte del arrendatario págs.4-5

Viviendas de Protección Oficial: requisitos y cómo acceder a ellas págs.6-7

Información de Actualidad págs. 8-12

Ayudas al alquiler en 2023 págs.8-10

Aire acondicionado y Comunidad de Propietarios págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Claves de la Ley de Propiedad Horizontal Actualizada 2023 págs.13-15

ICO MITMA Rehabilitación de Edificios Residenciales págs.16-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada **pag.21**

Consultorio Formativo págs. 22-23

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada **pag.23**

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Tel. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

EL GOBIERNO ELIMINA LA PRÓRROGA AUTOMÁTICA DE LOS CONTRATOS QUE CONGELABA EL PRECIO DEL ALQUILER

El Consejo de Ministros ha prorrogado algunas medidas anticrisis que caducaban.

El límite a las subidas se mantiene en el 2% en los contratos ligados al IPC.



La prórroga del decreto de medidas anticrisis en vigor desde enero no ha sido completa, y son las medidas que se han quedado fuera las que han protagonizado el último encontronazo entre los socios de Gobierno, especialmente en materia de alquiler.

La vicepresidenta segunda y líder de Sumar, Yolanda Díaz, admitió recientemente discrepancias con el PSOE en la negociación del decreto anticrisis por la prórroga de "la limitación de la revalorización del alquiler al 2%" que, según indicó, "está siendo objeto de discusión" por parte del ala socialista de la coalición.

El tope del 2% lleva en vigor desde el mes de abril de 2022 por el contexto de alta inflación y parece que finalmente hay consenso para extenderlo durante todo este año en los contratos vinculados al IPC; en el ejercicio 2023 será del 3%, según se estableció en la Ley de Vivienda.

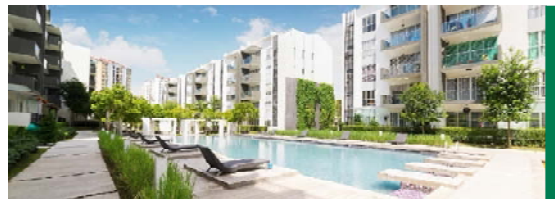
Sin embargo, el cambio de pareceres llegaría por otra medida, también relacionada con el control de los precios del alquiler. El PSOE ha rechazado mantener la prórroga automática de los contratos de alquiler que tocaban ser renovados y que mantenía las mismas condiciones, sin posibilidad de subir el precio de la renta. La medida prorrogaba automáticamente todos los alquileres cuyo contrato terminara en los seis meses siguientes a su aprobación, hasta este mes de julio de este año, sin que los caseros pudieran subir el precio.

La vicepresidenta primera y ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Nadia Calviño, ha defendido que la Ley de Vivienda convalidada por las Cortes Generales ya prevé que las personas vulnerables puedan extender en un año la duración de los contratos, "justamente para tener protección".

Por último, y también en materia de vivienda, el Ejecutivo ha dado luz verde a extender la prohibición de los desahucios sin alternativa habitacional, para defender a los más vulnerables.

Derecho a utilizar la piscina comunitaria por parte del arrendatario

Los inquilinos tienen sus derechos y obligaciones para poder utilizar la piscina comunitaria, y otras zonas comunes.



Vivir en comunidad cuenta con varios beneficios. No sólo el estilo de vida que se puede llevar al convivir dentro de un mismo espacio común con más personas, sino por los espacios comunes de los cuales uno puede hacer uso como por ejemplo la piscina.

Durante los meses de verano en España es cuando más uso le dan los propietarios de la comunidad. Sin embargo, existen dudas cuando se es inquilino, específicamente si cuenta con el derecho a disfrutar de esta instalación.

Para esto, existen normativas y legislaciones que regulan este aspecto, y que es importante conocer además de nuestros derechos y obligaciones como inquilinos.

Normativas y regulaciones para el uso de la piscina

El uso de la piscina en comunidades está regulado por la Ley de Propiedad Horizontal, que establece las normas y derechos de los propietarios, y que por extensión, también de los inquilinos que residen en una comunidad de propietarios.

Adicionalmente, cabe destacar que cada comunidad de propietarios puede establecer sus propias normas y regulaciones respecto al uso de la piscina comunitaria.

Estas reglas pueden incluir el horario de uso, requisitos de seguridad, invitados y comportamientos adecuados en las instalaciones. Es fundamental que los inquilinos conozcan y respeten estas normas para evitar conflictos con los vecinos y el incumplimiento de las obligaciones establecidas.

Derechos y obligaciones de los inquilinos

En general, los inquilinos tienen el derecho a utilizar las zonas comunes, tales como la piscina, pero siempre y cuando estén debidamente autorizados por el propietario y se cumpla con las normas y regulaciones. Los inquilinos también deben cumplir con las reglas y regulaciones establecidas por la comunidad de propietarios para el uso de la piscina comunitaria.

Es importante mantener un comportamiento adecuado, respetar los horarios establecidos y cuidar las instalaciones. En caso de causar algún tipo de daño por parte del inquilino o sus invitados, este puede ser responsable de reparar o reponer los elementos afectados.

Es por esto, que los inquilinos deben tener en cuenta que son responsables de cuidar adecuadamente las instalaciones de la piscina comunitaria, y evitar cualquier daño intencional o negligente.

Por lo mismo, es fundamental seguir las instrucciones y mantenimiento proporcionadas por la comunidad de propietarios para conservar la piscina en buen estado. También hay que destacar que el derecho de uso puede variar en función de lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Conocimiento de las normas

Adicional a lo anteriormente mencionado, es importante que los inquilinos consulten con el propietario sobre las condiciones específicas del uso de la piscina comunitaria, y solicitar de ser necesario, cualquier autorización. El propietario puede facilitar la información correspondiente y aclarar cualquier duda sobre el tema.

Si los inquilinos tienen dudas o enfrentan situaciones en particular que estén relacionadas con el uso de la piscina, puede buscar asesoría legal. Un abogado especializado en derecho de vivienda y propiedad horizontal podrá brindar la orientación sobre los derechos y consideraciones para el uso de la piscina comunitaria como inquilino.

Información sobre las normas y regulaciones

En resumen, los inquilinos tienen derecho a utilizar la piscina comunitaria, siempre y cuando cumplan con las normas y regulaciones establecidas por la comunidad de propietarios.

Los inquilinos deben conocer las normas y regulaciones establecidas por la comunidad de propietarios, además de respetar las reglas y mantener una comunicación fluida con el propietario para garantizar un uso adecuado y disfrutar de esta instalación de forma responsable.

Viviendas de Protección Oficial: requisitos y cómo acceder a ellas

Las viviendas protegidas o VPO (Viviendas de Protección Oficial) son una de las respuestas del gobierno español a la problemática de la vivienda asequible.



Se trata de una serie de viviendas cuyo precio de compra o alquiler está regulado por el estado, permitiendo así que aquellas personas con menos recursos económicos puedan tener acceso a un hogar digno. Pero, ¿qué requisitos se deben cumplir para acceder a una VPO y cuáles son sus ventajas?.

Requisitos para acceder a una Vivienda de Protección oficial (VPO)

Para poder acceder a una VPO es necesario cumplir con una serie de requisitos:

Nacionalidad y Edad: El solicitante debe ser mayor de edad y tener nacionalidad española o, en su defecto, residencia legal en España.

No tener vivienda: El solicitante no debe ser propietario de ninguna otra vivienda en España.

No contar con una adjudicación de VPO anterior: El solicitante no puede haber sido adjudicatario de una VPO en los últimos diez años.

Ingresos: El solicitante debe tener suficientes ingresos para cubrir los costos de la vivienda. Existe un límite de ingresos que puede variar dependiendo de la Comunidad Autónoma.

Inscripción en el registro: El solicitante debe inscribirse en el registro de demandantes de vivienda protegida en su Comunidad Autónoma. Se considerará su situación personal, familiar y económica.

Es importante destacar que estos requisitos pueden variar dependiendo de la Comunidad Autónoma, por lo que es recomendable informarse bien antes de realizar la solicitud.

Ventajas de las VPO

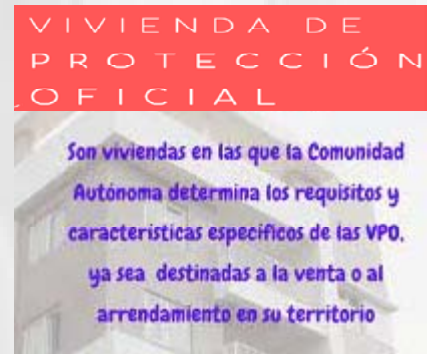
Accesibilidad económica: El primer beneficio que ofrecen las VPO es que su precio está regulado por el estado, lo que permite que su coste sea inferior al de las viviendas de mercado libre. Además, existen ayudas estatales y autonómicas para la compra de este tipo de viviendas, lo que puede facilitar aún más su adquisición.

Calidad de la vivienda: Las VPO deben cumplir con una serie de requisitos de calidad y eficiencia energética, lo que asegura que los inquilinos o propietarios vivan en condiciones óptimas.

Seguridad de la compra: Al ser viviendas reguladas por el estado, el comprador tiene la garantía de que el proceso de compra será seguro y transparente.

Promoción de la integración social: Las VPO suelen ubicarse en zonas residenciales integradas, fomentando así la diversidad y cohesión social.

Protección del derecho a la vivienda: El acceso a una vivienda digna es un derecho humano fundamental. Las VPO garantizan este derecho para aquellas personas con menos recursos económicos.



En conclusión, las VPO son una herramienta esencial para garantizar el derecho a la vivienda en España.

Cumplen una función social y económica, ofreciendo una solución asequible y de calidad para aquellos ciudadanos que, por diversas circunstancias, no pueden acceder a una vivienda. Recordemos que además de las viviendas de protección oficial, también es interesante conocer aquellas ayudas que también tienen relación con los gastos del hogar. Un ejemplo de ello es el Bono digital, para pagar internet, o el Bono Social, tanto de la luz como el térmico.



AYUDAS AL ALQUILER EN 2023



En el presente ejercicio **2023** entran en vigor distintas ayudas para la vivienda. Concretamente, destinadas al alquiler. Este nuevo año no solo

trae prestaciones, sino también algunos cambios en lo que al alquiler se refiere.

Alquileres asequibles

El plan de los alquileres asequibles es una de las ayudas más populares de este año, al igual que el bono alquiler joven. Este es muy interesante en el caso de que no se cumpla con los requisitos necesarios para solicitar la ayuda para el alquiler joven.

La cuantía de esta ayuda está destinada a satisfacer hasta el **40%** de la renta mensual. Para mayores de **65 años**, esta cuantía aumenta hasta el **50%** de la renta mensual.

El precio máximo del alquiler debe ser de **600 euros**. Sin embargo, hay algunas excepciones, en función de la ciudad, en la que la cuantía se ve incrementada hasta los **900 euros**. Eso sí, en estas excepciones, la ayuda entre los **601 y 900 euros** se reduce al **30%**.

Requisitos del plan de alquileres asequibles

Para poder optar a estas ayudas hay que cumplir con una serie de requisitos:

- **Que la vivienda sea habitual y permanente.**
- **Límite de ingresos: (3 IPREM; 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad o 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad).**
- **Límite de la renta al alquiler: Con carácter general de 600 euros al mes, aunque en determinados ámbitos será de 900 euros mensuales, dependiendo de la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda.**

Nuevas viviendas sociales

Tal y como se plantea en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, en el que se contemplan ayudas adicionales a estas, la vivienda social es una de las claves para los próximos años.

El ejecutivo estima que habrá 17.600 nuevas viviendas. Estas estarán repartidas por diferentes lugares del país. Sin embargo, aquellas ciudades que aglutinarán la mayoría de ellas, 14.900 concretamente, se encontrarán en las ciudades de Madrid, Málaga, Sevilla, Ibiza y Valencia.

Se prevé que la creación de todas estas viviendas sociales finalice entre el primer semestre de 2025 y 2027. La adjudicación de este tipo de viviendas se efectuará a través de las comunidades autónomas.

Bono alquiler joven 2023

El bono del alquiler para jóvenes vuelve en 2023, tanto para habitaciones como para pisos completos. Se trata de una ayuda de 250 euros mensuales. Se podrá percibir durante dos años, recibiendo una subvención total de 6000 euros.

El precio máximo del alquiler debe ser de 600 euros, aunque al igual que ocurre con la ayuda al alquiler, hay casos que esta cuantía asciende hasta los 900 euros. Todo depende de la comunidad autónoma. Las habitaciones deben tener un precio máximo de 300 euros, aunque existen excepciones hasta los 450 euros. Madrid o Barcelona son algunas de las excepciones.

Requisitos bono alquiler joven

Más allá de la edad, cuyo beneficiario debe tener entre 18 y 35 años, hay otros dos requisitos fundamentales:

- Acreditar sus rentas de trabajo.**
- Que sus ingresos anuales sean inferiores a 3 veces el IPREM.**

Limitaciones en la subida del alquiler

En un momento de precios al alza, el Gobierno ha puesto un límite del 2% en la subida de los alquileres durante este año. Esta no es una ayuda directa, pero sí una licitación que puede beneficiarte. Da igual que tu contrato se acaba de firmar como si ya llevas tres años viviendo en esa casa. Afecta a todos los contratos y estará vigente durante todo el 2023.

Se podrá ampliar durante otros seis meses la vigencia de los contratos que terminen antes del 30 de junio, manteniendo las mismas condiciones. Después, si se revisa este año, la subida debe ser como máximo del 2%.

Aire acondicionado y Comunidad de Propietarios

Instalar el aire acondicionado es una de las decisiones más comunes que puede tomar el propietario de una vivienda en la actualidad, especialmente en la temporada estival. Sin embargo, no porque sea algo normal o una necesidad imperiosa frente al calor, significa que no deba seguir unos cauces normativos. Llevar a cabo esta instalación no es algo que se pueda efectuar de motu propio.



¿Se puede instalar el aire acondicionado sin permiso de la comunidad de propietarios?.

La respuesta es no. Según la Ley de Propiedad Horizontal, instalar estos dispositivos necesita la aceptación previa de la comunidad de vecinos a la que se pertenezca. Este requerimiento tiene que ver con el artículo 7.2 de dicha ley. En él se establece la negativa a instalar cualquier servicio o dispositivo individual de una vivienda en fachadas o lugares comunes. Este hecho contempla y hace prevalecer el derecho de la comunidad de cara a no generar malestar.

Pasos para solicitar la instalación del aire acondicionado en una comunidad de propietarios.

El primer paso que se debe realizar es verificar si esta situación está contemplada en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios. Verificar si se requiere el permiso de la Comunidad o si no es necesario. Para ello, el paso inicial es consultar con el Administrador.

Independientemente de si está o no estipulado en los Estatutos, y si está permitido o no, sería recomendable dirigirse y hablar con el Presidente de la Comunidad para abordar el tema en la próxima Junta de Propietarios. De esta manera, se evitarán posibles inconvenientes una vez que se haya comenzado con la instalación.

Una vez convocada la Junta de Propietarios y durante su desarrollo, además de decidir si es posible o no instalar el sistema de aire acondicionado, se deberían establecer las condiciones para su instalación: dónde se podrá ubicar, el tipo de aire acondicionado, el tamaño permitido y el nivel de ruido que puede generar.

Todos estos detalles deben ser aprobados por mayoría simple de la Comunidad, tanto si se trata de un patio interior como exterior. Lo más importante es que se tenga en cuenta el nivel de ruido que generará el sistema de aire acondicionado.

¿Cómo hay que instalar el aire acondicionado en la ventana de la comunidad?.

La instalación de la unidad exterior es otra etapa crucial en el proceso de instalar el aire acondicionado. Estos son los pasos a seguir para realizar esta tarea de un modo correcto:

Seleccionar la ubicación: busca un área al aire libre adecuada para la unidad exterior. Debe estar cerca de la unidad interior y contar con suficiente espacio para la ventilación adecuada.

Colocar la base: debe hacerse con soporte resistente en el suelo donde instalarás la unidad exterior. Asegurando que esté nivelada y estable.

Conectar las tuberías de refrigerante: Hacia la unidad exterior. Asegurando de seguir las instrucciones del fabricante y utilizar las herramientas adecuadas para unir las conexiones de manera segura.

Conectar las tuberías de drenaje: asegurando de que haya una pendiente adecuada para permitir un drenaje adecuado del agua condensada.

Conectar los cables eléctricos: Si no se tiene experiencia en trabajos eléctricos, es mejor buscar la ayuda de un electricista cualificado.

Asegurar la unidad: colocar en la base de soporte y asegurar con los tornillos provistos. Garantizar que esté nivelada y estable.

Conexiones adicionales: realizar cualquier otro tipo de conexiones necesarias según las instrucciones del fabricante.

A partir de ahí y contando con todos los preceptos normativos y una obra bien hecha, será hora de disfrutar de la refrigeración apacible que te proporcionará instalar el aire acondicionado en tu hogar.

¿Puede multar la comunidad de vecinos si se pone el aire acondicionado de madrugada?.

En medio del aumento de las temperaturas estivales, un tema que surge con frecuencia es el del uso del aire acondicionado durante las horas de la noche y las posibles multas que la comunidad de propietarios puede imponer por ello. Según fuentes legales y jurisprudenciales, la respuesta a esta cuestión no es sencilla y depende de una variedad de factores, incluyendo las regulaciones específicas de cada comunidad y las leyes locales y nacionales.

La normativa comunitaria puede variar considerablemente de una comunidad a otra, y a menudo se rige por estatutos propios de cada comunidad de propietarios. Estos estatutos pueden limitar las horas en las

que se puede utilizar el aire acondicionado, especialmente si su uso puede causar molestias a otros residentes. Sin embargo, para que se aplique una multa, el estatuto de la comunidad debe especificar claramente esta prohibición y las posibles sanciones.

Regulaciones locales y nacionales del aire acondicionado.

Además de la normativa de la comunidad, también hay que tener en cuenta las leyes locales y nacionales. Algunas ciudades pueden tener ordenanzas que limitan el uso de aires acondicionados durante la noche para minimizar el ruido y las molestias para los vecinos. En un nivel más amplio, las leyes de contaminación acústica pueden aplicarse si el ruido del aire acondicionado supera los límites legales.

Derechos del propietario para utilizar su aire.

A pesar de las regulaciones comunitarias y locales, los propietarios tienen ciertos derechos. Uno de estos derechos es la capacidad de mantener una temperatura cómoda en su hogar.

Cómo evitar multas por el uso del aire acondicionado en casa.

Para evitar posibles multas, se recomienda revisar los estatutos de la comunidad y las regulaciones locales antes de instalar o usar un aire acondicionado durante la noche. Otra opción es utilizar aires acondicionados que funcionen silenciosamente para minimizar las molestias a los vecinos. También se pueden tomar medidas para aislar acústicamente la vivienda y reducir el ruido.

En resumen, la posibilidad de ser multado por el uso del aire acondicionado durante la noche depende de una serie de factores, incluyendo las regulaciones comunitarias, las leyes locales y nacionales, y los derechos del propietario. Ante la duda, siempre es recomendable buscar asesoramiento legal para entender completamente las posibles implicaciones y saber cómo actuar en caso de recibir una multa.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

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, y en Cataluña se aplica la Ley 5/2006 de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil catalán.

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.

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.

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.

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.

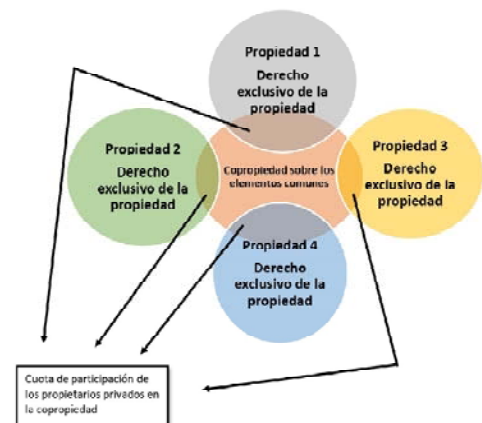
También pueden solicitar el cese de actividades prohibidas por la ley y los estatutos que sean dañinas para la finca. Así como reparar los daños y perjuicios ocasionados por alguna obra ejecutada por la comunidad de propietarios, y convocar una junta extraordinaria de la comunidad.

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.

DIFERENCIAS ENTRE ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ELEMENTOS COMUNES

Son compartidos por todos los miembros de la comunidad.

Promueven la interacción y la cohesión.

Su uso y mantenimiento está regulado.

Ejemplos:

Áreas verdes, instalaciones deportivas, parques, áreas recreativas...

ELEMENTOS PRIVATIVOS

Pertenecen a un individuo o a un grupo específico.

Dificultan la interacción y la cohesión entre los miembros de la comunidad.

Su uso y acceso están limitados.

Ejemplos:

Casas, edificios comerciales, terrenos...

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.

PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 10/2022, DE 14 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN LA LEY 49/1960, DE 21 DE JUNIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Consultar a un profesional especialista en derecho inmobiliario puede ser la mejor opción para asesorar y guiar a una comunidad de vecinos en todo lo relacionado con la aplicación de la ley y la resolución de conflictos. Además, al realizar una revisión exhaustiva de la documentación y asegurarse de que se cumplen todas las normas y reglamentos, se pueden prevenir situaciones conflictivas en el futuro.

ICO MITMA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES



Financiación destinada a acometer obras de rehabilitación de edificios de vivienda. Las operaciones contarán con aval del Ministerio de Transportes, movilidad y agenda urbana (MITMA).

ICO MITMA Rehabilitación Edificios Residenciales

¿Para quién?	Propietarios o comunidades de propietarios que acometan obras de rehabilitación de edificios de vivienda ubicados en territorio nacional y que hayan recibido ayudas de la CCAA o las Ciudades de Ceuta y Melilla en las que se ubique el edificio.
¿Dónde lo solicito?	En las entidades de crédito
Importe máximo por proyecto	Hasta 30.000 euros
¿Qué financia?	Obras de rehabilitación o actuaciones de mejora de edificios de vivienda en los que se consiga una mejora energética.
Modalidad	Préstamo avalado.
Tipo de interés	Fijo o variable, más el margen establecido por la entidad de Crédito según el plazo de amortización. Consultar TAE máxima.
Aval	Las operaciones contarán con un aval del MITMA del 50% del importe del préstamo
Plazo de amortización y carencia	De 1 a 15 años con la posibilidad de hasta 2 años de carencia de principal en función del plazo.
Vigencia	Solicitud hasta el 30 de noviembre de 2025.

ICO MITMA Rehabilitación de Edificios Residenciales

Cientes

Podrán solicitar esta financiación los propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación en edificios de vivienda, localizados en territorio español a los que se haya concedido una ayuda de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en que se ubique el edificio, del “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio” o del “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio”, ambos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

En el caso de préstamos a propietarios, deberán ser personas físicas y no se podrá hacer uso del edificio para el ejercicio de una actividad económica en el momento de la formalización del préstamo avalado.

En caso de que un edificio de vivienda sea propiedad de varias personas, podrán figurar como prestatarios del préstamo avalado uno o varios propietarios, debiendo cumplir todos los propietarios que ostenten la condición de prestatarios la totalidad de las condiciones exigidas en la Línea.

Los clientes deberán cumplir en el momento de la concesión del préstamo avalado los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Conceptos financiables

Obras de rehabilitación o actuaciones de mejora de edificios de vivienda localizados en territorio español que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los mismos y que deberán realizarse dentro de los plazos establecidos en la resolución de ayuda concedida.

Dónde solicitar la financiación

En cualquiera de las Entidades de Crédito que colaboran con el ICO en este producto.

El cliente presentará en la Entidad de Crédito la solicitud de financiación para los proyectos que obtengan la aprobación de la ayuda de la Comunidad o Ciudad Autónoma. La Entidad de Crédito analizará si la solicitud de crédito cumple con los requisitos para obtener esta financiación avalada

Concesión de la financiación

La Entidad de Crédito en la que se presente la solicitud decidirá sobre la concesión de la financiación.

Modalidad de la operación

La financiación se formalizará bajo la modalidad de préstamo avalado.

Aval

Las operaciones contarán con un aval del MITMA del 50% del importe del préstamo.

Importe máximo

El importe del préstamo avalado será como máximo el menor de las siguientes dos cifras:

- 30.000 euros por vivienda.
- El importe de presupuesto total (IVA o impuesto indirecto análogo incluido) indicado en la solicitud, menos el importe de ayudas que ya hayan sido efectivamente abonadas para el mismo proyecto a través de los programas de ayudas del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, o de cualquier otro programa de ayudas públicas, que indique el solicitante en la declaración responsable que se presentará ante la Entidad de Crédito.

Solo podrá formalizarse un préstamo por edificio de viviendas.

Para determinar el número de viviendas del edificio, se tomará el que figure en la resolución de concesión de ayuda concedida por la Comunidad o Ciudad Autónoma o el número de viviendas que haya servido de base para la determinación de la cuantía máxima de ayuda concedida en las referidas resoluciones.

Plazo de amortización y carencia

- de 1 año sin carencia de principal o con carencia de principal de 1 año
- de 2 años hasta 15 años con 0, 1 ó 2 años de carencia de principal

En caso de recibirse el pago de cualquier ayuda para el proyecto de rehabilitación financiado con el préstamo avalado, el propietario o la comunidad de propietarios estará obligada a amortizar anticipadamente el préstamo avalado en el importe de la ayuda abonada, sin que se aplique comisión a esta amortización anticipada.

Tipo de interés del préstamo

El cliente podrá elegir entre un tipo de interés fijo o variable. Si la operación se formalizó a tipo de interés variable, éste será revisado semestralmente por la Entidad de Crédito de acuerdo con lo establecido en el contrato de financiación.

Comisiones y gastos

La Entidad de Crédito podrá aplicar una comisión al inicio de la operación. El coste para el cliente de esta comisión más el tipo de interés, no podrán superar la TAE máxima que la Entidad de Crédito puede aplicar a la operación en función de su plazo.

No se aplicará comisión en el caso de que el propietario o la comunidad de propietarios realicen la amortización anticipada facultativa de la financiación.

En caso de amortización anticipada obligatoria, se devengará una comisión en concepto de penalización del 2% sobre el importe indebidamente dispuesto.

TAE de la operación

La Tasa Anual Equivalente (TAE) aplicable a la operación estará compuesta por el coste de la comisión inicial que en su caso aplique la Entidad de Crédito más el tipo de interés. La TAE no podrá superar los límites siguientes:

- Para operaciones a plazo igual a 1 año: tipo fijo o variable más hasta 2,30 %.
- Para operaciones a plazo de 2, 3 ó 4 años: tipo fijo o variable más hasta 4,00%.
- Para operaciones a un plazo igual o superior a 5 años: tipo fijo o variable más hasta 4,30%.

En el apartado “TAE” que figura en la ficha del producto en www.ico.es podrá consultar el coste máximo para el cliente (TAE) que se puede aplicar a las nuevas operaciones que se formalicen dentro de esta Línea. Esta TAE se actualiza con carácter quincenal.

Garantías

La Entidad de Crédito podrá solicitar las garantías que considere necesarias para la aprobación del préstamo, de acuerdo con sus procedimientos y prácticas habituales. En caso de requerirse la aportación de garantías personales o reales para la concesión del préstamo, éstas cubrirán en la misma proporción tanto la parte avalada por el MITMA como la no avalada.

El cliente se obliga a devolver íntegramente el préstamo, incluida la parte cubierta por el aval del MITMA.

Compatibilidad de esta financiación con las ayudas que conceden otros organismos

La Entidad de Crédito podrá solicitar las garantías que considere necesarias para la aprobación del préstamo, de acuerdo con sus procedimientos y prácticas habituales. En caso de requerirse la aportación de garantías personales o reales para la concesión del préstamo, éstas cubrirán en la misma proporción tanto la parte avalada por el MITMA como la no avalada.

El cliente se obliga a devolver íntegramente el préstamo, incluida la parte cubierta por el aval del MITMA.

Documentación

El solicitante aportará a la Entidad de Crédito copia de la resolución de concesión de ayuda concedida por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en que se ubique el edificio, del “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio” o del “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio”, ambos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Asimismo, presentará declaración responsable de no haber recibido en el momento de la formalización del préstamo avalado el pago de ninguna ayuda para el proyecto de rehabilitación a través de la aplicación de los programas de ayudas del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, o de cualquier otro programa de ayudas públicas, o bien declaración responsable del importe de las citadas ayudas para las que se haya recibido efectivamente su pago.

Junto con estos documentos se presentará la solicitud del préstamo, según modelo incluido en el Convenio suscrito entre el MITMA y el ICO.

Además, el cliente tendrá que presentar la documentación que cada Entidad de Crédito considere necesaria para estudiar la operación.

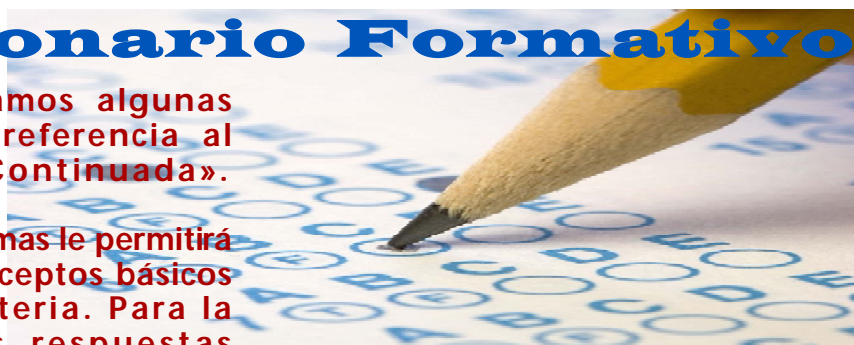
Vigencia

Los préstamos deberán ser solicitados ante la Entidad Financiera antes del 30 de noviembre de 2025 y deberán formalizarse antes del 31 de diciembre de 2025.

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.- La Ley de Propiedad Horizontal establece los derechos y obligaciones de los propietarios de una comunidad de vecinos, entre las obligaciones se encuentran:

- a) cumplir los acuerdos adoptados y no realizar actividades molestas o dañinas.
- b) el uso y disfrute sobre los elementos y servicios comunes.
- c) modificar la vivienda y participar en las juntas de propietarios.

2.- La última reforma de la LPH, la Ley 10/2022 de 14 de junio, se enfoca principalmente en la edad de las viviendas, buscando como objetivo:

- a) incorporar nuevos servicios comunes para llevar a cabo determinadas obras.
- b) modificar los elementos arquitectónicos y las instalaciones de uso común.
- c) fomentar la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética y la instalación de fuentes de energía renovable.

3.- La financiación ICO para rehabilitación de edificios residenciales, puede ser solicitada por:

- a) el Presidente de una comunidad de propietarios, previa aprobación por mayoría simple aprobada en Junta de propietarios.
- b) propietarios o comunidades de propietarios que acometan obras de rehabilitación de edificios de vivienda ubicados en territorio nacional.
- c) propietarios individuales que acometan obras de mejora en viviendas para obtener una mejora energética.

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

Tengo una parcela sin construir en una urbanización y me obligan a pagar el agua de riego que sí usan los otros propietarios. ¿Me puedo negar?.

Respuesta

Todo propietario comunero entre sus obligaciones tiene el deber de contribuir al pago de los gastos comunes respecto de la Comunidad de Propietarios. Ello, con independencia del grado de uso o construcción del inmueble o metros privativos titularidad de cada propietario comunero.

En cuanto a las cantidades a sufragar, vendrán fijadas atendiendo al coeficiente de participación de cada entidad, así como las cantidades que se fijen por la junta de propietarios en las correspondientes reuniones de vecinos.

Esta obligación de contribución viene expresamente recogida y prevista en el artículo 553-45 de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales:

1. Los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación o de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución, los estatutos o los acuerdos de la junta.

2. La falta de uso y disfrute de elementos comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 553-30.2.

3. La contribución al pago de determinados gastos sobre los que los estatutos establecen cuotas especiales diferentes a las de participación, entre los que se incluyen los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas, debe hacerse de acuerdo con la cuota específica.

4. El título de constitución puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios. En ninguno de los dos casos, el incremento puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota.

Pregunta

Deficiencias estructurales de la comunidad afectan a mi piso y no se hace nada. ¿Qué puedo hacer?.

Respuesta

Ante eventuales daños que se pudieran producir en una vivienda, primero de todo es trascendental determinar el origen y la causa de los daños. En muchas ocasiones es recomendable contar con la opinión de un técnico quién se encuentre facultado para valorar los daños en cuestión. Para el supuesto de verificar que los daños habidos tienen su origen en deficiencias de carácter estructural, podemos afirmar que es la Comunidad de Propietarios quién deberá actuar y responder por los daños ocasionados.

En este sentido, nos remitimos al artículo 553-44 de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña: "La comunidad debe conservar los elementos comunes del inmueble, de modo que cumpla las condiciones estructurales, de habitabilidad, de accesibilidad, de estanquidad y de seguridad necesarias o exigibles según la normativa vigente y debe mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones. Los propietarios deben asumir las obras de conservación y reparación necesarias."

Una vez verificado el origen y la causa de los daños, el propietario comunero afectado deberá comunicárselo a la Comunidad, o en caso la Presidencia o Secretario, al objeto de reparar la causa. En caso de hacer caso omiso, se deberá acudir al auxilio judicial (Tribunales) mediante una acción de Obligación de Hacer.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- a

2.- c

3.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

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

Web: www.atp-interfico.com

