

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. 3-7

Accesibilidad en las Comunidades de Propietarios .

Información de Actualidad págs. 8-12

La Ley obliga a las Comunidades de Propietarios a protegerse de los accidentes que puedan sufrir sus proveedores..... págs.8-10

Los gastos del administrador de la Comunidad serán pagados por coeficiente págs.11-13

Formación Continuada págs. 14-21

Exención de la cuota de la Comunidad de Vecinos págs.14-15

Desafectación de elementos comunes págs.16-18

Crédito preferente a favor de la Comunidad de Propietarios págs.19-20

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

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

ACCESIBILIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El 10% de la población española tiene diagnosticada algún tipo de discapacidad, según se desprende de la última encuesta publicada al respecto por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

La misma encuesta destaca que, en los últimos diez años, la cifra de personas que afirma tener algún tipo de limitación o discapacidad ha aumentado en más de 500.000.

Se trata de una problemática muy presente en nuestra sociedad y de la que, afortunadamente, cada vez se habla más.

Dada su importancia, es importante tratar de mejorar la accesibilidad en las comunidades de propietarios y buscar alternativas existentes a la instalación de ascensores.



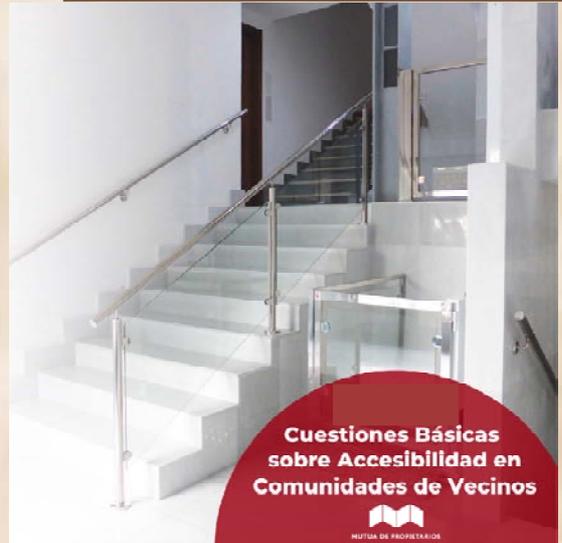
Según un estudio, solo el 0,6% de los inmuebles en España son universalmente accesibles. Esta cifra indica que un 22% de las personas con movilidad reducida se han visto obligadas a cambiar de residencia. Para poner solución a este problema, el Gobierno, a través del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 ha lanzado el Programa de ayuda de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, cuya gestión depende de las comunidades autónomas.

El Programa 11 de Plan de ayudas del Gobierno tiene como objetivo mejorar la accesibilidad de las viviendas a través de la financiación de parte de las obras realizadas en los edificios, tanto unifamiliares como edificios de tipología colectiva. Estos son algunos ejemplos de obras subvencionables para mejorar el acceso de las personas a las viviendas:

- Instalación de ascensores.
- Salvaescaleras.
- Rampas.
- Automatismos para la apertura de puertas.
- Dispositivos adaptados a personas con discapacidad sensorial o intelectual (videoporteros, pantallas...).
- Domótica para favorecer la autonomía de personas mayores o con discapacidad.

¿Por qué es importante mejorar la accesibilidad en las comunidades de propietarios?.

La mayoría de personas con algún tipo de discapacidad no viven en hogares completamente adaptados a sus necesidades, una situación que les impide llevar una vida completamente normal en casa, en muchos casos. En 9 de cada 10 edificios en España se tendrían que hacer obras para mejorar su accesibilidad, según un estudio llevado a cabo por la Fundación Mutua de Propietarios. Algo especialmente relevante si tenemos en cuenta el número de personas con algún tipo de discapacidad que hay en nuestro país.



¿Qué alternativas al ascensor existen para mejorar la accesibilidad en las comunidades de vecinos?.

Aunque el ascensor es la solución más eficiente y la que más valoran las personas que tienen algún tipo de discapacidad o que se encuentran en edad avanzada, 2 de cada 10 de edificios en España no tienen ascensor, según la Fundación Mutua de Propietarios. Esto puede deberse a varios factores, como: la antigüedad del edificio, las limitaciones de espacio, la falta de acuerdo entre los propietarios, los recursos económicos e incluso la protección histórica que impide instalarlo.

Instalar un ascensor en una comunidad de propietarios cuesta, como mínimo, unos 12.000 euros, aunque el importe puede llegar a incrementar mucho más, hasta llegar a sobrepasar los 35.000 euros, en función varios factores como: el número de plantas que tenga el edificio, la antigüedad de la construcción, el tipo de ascensor que se elija colocar, si existe un hueco disponible o, por el contrario, hay que hacerlo.

El Gobierno ofrece ayudas a la rehabilitación de viviendas, entre las que se incluye la instalación de ascensores, siempre que: la construcción del edificio sea anterior a 1996. La mitad de los pisos aparezcan como vivienda habitual. Exista un informe técnico que acredite la necesidad de instalar un ascensor. Las obras para instalarlo no superen el precio medio de mercado.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que es obligatorio instalar un ascensor en una comunidad de vecinos siempre que en ella viva, trabaje o haga tareas de voluntariado: una persona con discapacidad. Una persona con movilidad reducida. Una persona mayor de 70 años.

Por lo tanto, siempre que en una comunidad haya una o más personas con estas condiciones sus propietarios estarán obligados a instalar un ascensor. También será obligatorio si se ha votado en junta de propietarios y los votos a favor representen la mayoría de las cuotas de participación.

El importe de la instalación no podrá superar el total de las cuotas que paga cada vecino anualmente. En el caso de que superara dicho importe, la instalación seguirá siendo obligatoria pero el coste extra deberán asumirlo aquellos propietarios que lo hayan solicitado. A modo de ejemplo: si un propietario paga mensualmente 100 euros de gastos de comunidad, el importe que deberá abonar para la instalación del ascensor no podrá superar los 1.200 euros.



Cada propietario paga unos gastos de comunidad en función del coeficiente de participación de su vivienda. Por lo tanto, los costes de instalar un ascensor se dividirán entre todos los vecinos, que deberán pagarlos en función de la cuota

de participación que le corresponda a su inmueble.

Es importante mencionar que a pesar de no hacer uso de ellos, los propietarios de los bajos también deberán pagar la instalación y las reparaciones del ascensor, a no ser que los estatutos de la comunidad indiquen lo contrario. Y es que, a pesar de no hacer uso de ellos, estarán obligados a pagar todo lo relativo a ellos, en función de su coeficiente de participación.

Instalación de rampas

Las rampas se recomiendan, especialmente, en los espacios exteriores como el acceso al portal o a cualquier zona común como jardines, piscina o garaje. Estas deben, como norma general, tener una pendiente del 10% y, en la medida de lo posible, es aconsejable que cuenten con pasamanos y barandillas a ambos lados. Esta opción no altera la estética de la fachada, no ocupa espacio, es de fácil instalación y es de uso muy sencillo.

A la hora de instalar una rampa en una comunidad de vecinos, es preciso cumplir una serie de requisitos. Por esto muchos vecinos se preguntan quién y cómo pagar las obras para la instalación de la rampa.

La Ley de Propiedad Horizontal da respuestas a estas dudas. Según la legislación estatal, si las obras no superan 12 mensualidades de gastos comunes, entonces es la comunidad la que debe pagar la obra. Recordando que en algunos territorios no existe esta limitación si se consideran ajustes razonables. Si el coste supera esta cantidad, la diferencia la puede pagar el vecino que solicita la construcción de la rampa en el edificio o bien si la instalación de la rampa se ha aprobado por mayoría de los propietarios y cuotas de participación, el coste es para todos los propietarios, independientemente de si sus votos fueron positivos o negativos a llevar a cabo la obra de la instalación de la rampa.

Ayudas y subvenciones para instalar una rampa en una comunidad.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ofrece ayudas en el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. Esto viene regulado por cada comunidad autónoma, si bien hay reglas generales: El objetivo es financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.

Beneficiarios.

- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.
- Las sociedades cooperativas.
- Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.
- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición.

Tipo de vivienda que engloba.

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

Límite de la ayuda.

- Con carácter general 40% de la inversión.
- 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años.

Cuantía de la ayuda.

- Hasta 3.000 €
- Hasta 8.000€/ vivienda.
- Hasta 14.000€/ vivienda para personas con discapacidad.
- Hasta 17.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad.
- Incremento por BIC: 1.000€/ vivienda.
- Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes.

Los interventores de la finca deben buscar la mejor solución para los vecinos a la hora de mejorar la accesibilidad, tanto a nivel técnico como económico, con el objetivo ofrecer alternativas a los vecinos y la solución a quien tiene una necesidad tan importante como poder acceder a su hogar.

"Ayudas Sin Barreras" de la Fundación Mutua de Propietarios. Además de las ayudas del Ministerio de Vivienda, según cada Comunidad Autónoma, la Fundación Mutua de Propietarios a través del Programa "Sin Barreras" ofrece subvenciones para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas de los edificios de viviendas en el que residan personas con movilidad reducida. El programa "Sin Barreras" es una iniciativa de la Fundación Mutua de Propietarios que pone al alcance de las comunidades vecinales los recursos financieros y técnicos para mejorar la accesibilidad a las áreas comunes de un edificio. Esto incluye proyectos diversos como la instalación de un ascensor, la supresión de desniveles, adecuación o ensanchamiento de puertas, construcción de pasillos o ampliación de paradas, mejora de accesibilidad de ascensores, construcción de rampas y la instalación de plataformas elevadoras.

La Fundación Mutua de Propietarios cuenta con dos tipo de convocatorias del Programa "Sin Barreras", la Convocatoria de ayudas directas para Comunidades de Propietarios situados en Barcelona, Área Metropolitana de Barcelona, Madrid y Comunidad de Madrid donde subvencionan el 50% de los costes de las obras y los honorarios de proyectos hasta un máximo de 15.000 € por comunidad y la Convocatoria de ayudas para la financiación de obras de accesibilidad al 0% de interés para comunidades de propietarios situadas en todo el territorio español, en ambos casos, para la solicitud de las ayudas deben residir personas con movilidad reducida-personas con discapacidad con afectación a la movilidad o personas mayores.

El pliego de las bases del Programa Sin Barreras, así como las fechas de apertura y cierre de las convocatorias se publican en la web de la Fundación Mutua de Propietarios.

Instalación de plataformas salvaescaleras.

Se trata de otra firme alternativa a los ascensores. Es la solución más recomendable para el interior de la comunidad de propietarios. Asimismo, además de tener un coste de instalación y un gasto por uso mucho menor al de un ascensor, se adapta a cualquier tipo de escalera.



Instalación de sillas salvaescaleras.

Se trata de una opción menos habitual en las comunidades de vecinos, dado que suelen instalarse en el interior de los inmuebles; sin embargo, son una buena alternativa para zonas del edificio que tengan escaleras más cortas, como el acceso al garaje o al patio común.





Información de Actualidad



LA LEY OBLIGA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS A PROTEGERSE DE LOS ACCIDENTES QUE PUEDAN SUFRIR SUS PROVEEDORES

Evite las complicaciones, las infracciones administrativas y la responsabilidad penal y civil solidaria como consecuencia de no gestionar correctamente la C.A.E. en sus Comunidades de Propietarios

Actualmente, en casi todas las Comunidades de Propietarios se sigue planteando una duda recurrente; si deben o no cumplir la **Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales** (PRL) y su desarrollo en el **RD 171/2004**. Esta normativa tiene como único y principal objetivo, el proteger la salud y el estado físico de todos los trabajadores, ya sean propios o ajenos. **Sin embargo, tal y como se recoge en la SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (486/2022), las Comunidades de Propietarios están obligadas a realizar una correcta Coordinación de Actividades Empresariales (C.A.E.) al estar tipificadas como un Centro de Trabajo, tenga o no empleados.** Por tanto, **a efectos de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales las Comunidades de Propietarios tienen las mismas obligaciones en materia preventiva que otras empresas,** y su incumplimiento puede derivar también en sanciones que afecten a la misma. Veamos cuáles son sus obligaciones y las posibles sanciones ante su incumplimiento.

Así es, ya que la Ley 31/1995 de PRL y su desarrollo en el RD 171/2004 **obliga a las empresas que concurren en un mismo centro de trabajo a realizar la denominada Coordinación de Actividades Empresariales (C.A.E.).**

La CAE será una obligación para las Comunidades si tienen contratados trabajadores y empresas. En este caso se convierten en empresa titular de un Centro de Trabajo y están obligadas a cumplir la normativa en prevención de riesgos laborales y coordinación de actividades empresariales.

Haremos distinción entre tres supuestos:

- ▶ **La Comunidad tiene trabajadores propios.** En este caso, deben cumplir con lo dispuesto en la Ley 31/1995 de PRL en lo relativo a prevención de riesgos como cualquier empresa con trabajadores a su cargo garantizando la seguridad y salud de los empleados.
- ▶ **La comunidad no tiene trabajadores propios y externaliza los servicios que le son propios como pueden ser la limpieza o mantenimiento.** En este caso, están obligadas según el RD 171/2004 a comunicar los riesgos y medidas preventivas y de emergencia del centro.
- ▶ **La Comunidad realiza obras en el edificio.** Estos casos se rigen por el RD 1627/1997, ya que la comunidad de vecinos actúa como promotora de sus propias obras.

La concurrencia de trabajos en un mismo centro **obliga a la Comunidad a informar sobre los riesgos que puedan afectar a los trabajos desarrollados en ella, las medidas preventivas y las de emergencia. Esta información deberá ser suficiente y se dará antes del inicio de las actividades, cuando se produzcan cambios relevantes en las actividades desarrolladas y cuando se produzca una situación de emergencia.**

Además, se deberá solicitar a su vez la documentación que garantice que todas las empresas externas cumplen con la normativa en PRL y vigilar que se cumpla.

La Coordinación de Actividades Empresariales (C.A.E.) debe prolongarse durante todo el periodo que dure la relación contractual entre la Comunidad y las empresas ajenas.

Al ser de carácter obligatorio, el Presidente no requerirá de acuerdo previo de la Junta de Propietarios (artículo 10.1.a de la LPH) para la implantación del servicio.

A fin de que el Secretario-Administrador pueda coordinar las actividades empresariales que confluyen en una Comunidad de Propietarios podemos basarnos en dos líneas de trabajo:

INFORMACIÓN A LAS EMPRESAS CONCURRENTES

Para dar cumplimiento al deber de información que tiene la Comunidad de Propietarios, se utilizarán los siguientes medios:

- ▶ *Elaboración de la Identificación de Riesgos de cada comunidad, tras la visita de un Técnico en Prevención de Riesgos Laborales quedando recogidos los riesgos propios del centro y las medidas preventivas que puedan afectar a los trabajadores concurrentes.*
- ▶ *Entrega por escrito de un extracto del Plan de Emergencia, en forma de ficha o tríptico, en el que se recojan las consignas de actuación en caso de producirse una situación de emergencia (recorridos de evacuación, etc.).*
- ▶ *Elaboración de informe C.A.E. por personal técnico especializado.*

GESTIÓN DOCUMENTAL

El Secretario-Administrador es habitualmente la persona encargada por la Comunidad de Propietarios de comprobar que aquellas empresas y/o autónomos que trabajen en ella, estén habilitadas de acuerdo a las diferentes normativas a fin de poder ejercer su trabajo. Sin embargo, debido a la cantidad de trabajo del Secretario-Administrador, este encargo con frecuencia deja de efectuarse, perdiendo el control sobre si las personas que trabajan en una determinada Comunidad pueden hacerlo.

Por ello, en nombre de la Comunidad y del Secretario-Administrador hay empresas que se encargan de recabar toda la documentación necesaria que acredite que, cualquier trabajador que desempeñe su trabajo en la Comunidad de Propietarios y tenga un contrato suscrito con la misma, pueda ejercerlo salvaguardando la responsabilidad tanto del Secretario-Administrador como del Presidente de la Comunidad de Propietarios.

La documentación requerida, se recogerá en un portal creado al efecto, donde el Secretario-Administrador podrá comprobar la gestión documental en todo momento de una forma rápida e intuitiva.

SANCIONES

¿Qué puede pasar si incumplimos con la normativa C.A.E.?

El incumplimiento, voluntario o no, de las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales puede llevar consigo una serie de sanciones tanto administrativas como penales. La responsabilidad caerá directamente sobre los responsables en la toma de decisiones en la organización que, en este caso, será la Comunidad de Propietarios o el Secretario-Administrador.

Las multas de carácter administrativo pueden ir **desde los 40 € hasta los 2.045 € si son leves, de los 2.046 € a los 40.985 € las graves, y de los 40.986 € hasta los 819.780 € las muy graves**. En caso de llegar a ser necesaria la vía penal, pueden llegar a fijarse penas de cárcel de seis meses a 3 años para los responsables.

Sin embargo, no debemos limitarnos a considerar la C.A.E. como un simple intercambio documental a realizar para evitar sanciones. **No debemos olvidar que la finalidad de llevar a cabo una correcta y efectiva coordinación es garantizar que los trabajos realizados en nuestras instalaciones tengan las suficientes garantías de seguridad y salud para todos los trabajadores.**

*A continuación les facilitamos, dada la extensión de la normativa aplicable, **enlaces directos**, a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro*

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Ley 31/1995, de 8 de noviembre,
de prevención de Riesgos Laborales**

<https://www.boe.es/buscar/pdf/1995/BOE-A-1995-24292-consolidado.pdf>

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, en materia de coordinación de actividades empresariales.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-1848-consolidado.pdf>

*Por si fuera también de su interés, le facilitamos **enlace directo** al contenido de la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo (Jurisprudencia)*

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Tribunal Supremo, Sala Cuarta, de lo Social,
Sentencia 486/2022 de 27 May. 2022, Rec. 3307/2020
(Jurisprudencia)**

<https://lc.cx/AEnipu>

Los gastos del administrador de la Comunidad serán pagados por coeficiente



Los gastos del administrador de la Comunidad serán pagados por coeficiente de participación y no a partes iguales entre los vecinos.

Los **gastos del administrador** de la Comunidad serán pagados por cada uno de los propietarios según el coeficiente de participación que tenga asignado su piso o local en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Esta es la regla general de contribución a dicho gasto en una comunidad de propietarios, salvo que la citada comunidad haya establecido otra forma de reparto.

El artículo 9.1.e) de la LPH dispone:

Son obligaciones de cada propietario:

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

Formas de contribuir al pago de los gastos del administrador de la comunidad

Para saber si la comunidad está distribuyendo correctamente entre los vecinos el pago de los honorarios del administrador, ha de averiguar y dar los siguientes pasos:

1º.- Ha de acudir al título constitutivo o a los estatutos de la Comunidad para averiguar si existe alguna disposición o regla que establezca alguna forma especial de contribución al pago de los honorarios de la administración.

2º.- Si se ha establecido alguna regla específica que haya contemplado la forma de reparto de dichos gastos entre los propietarios del edificio, habrá que estar lo que figure establecido.

La única manera de cambiar esta regla, si aparece acordada en el título constitutivo del edificio o en los estatutos, es mediante un acuerdo de la Junta de propietarios que haya reunido la unanimidad de todos los vecinos.

Es decir, si en los estatutos consta que los gastos del administrador serán abonados por todos los propietarios por igual importe, sin atender a las respectivas cuotas de participación, así habrá que hacerlo. Igualmente, se hará el reparto de forma igualitaria si fuese aprobado por unanimidad de los propietarios en alguna Junta y se inscribiese en el Registro de la Propiedad.

Artículo 17.6 LPH:

Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

3º.- Si no aparece ninguna regla concreta en el título constitutivo o en los Estatutos, los gastos del administrador de la comunidad serán pagados en función de la cuota de participación. Esto significa que cada propietario contribuirá al pago de este gasto, según su cuota de participación en el total del edificio.

EJEMPLO:

Si el vecino del piso 2º letra E, tiene un coeficiente de participación en el total del edificio de 2,300% y el vecino del piso ático letra A, tiene un 4,200%, el primero de ellos deberá abonar casi la mitad que el segundo de la partida de honorarios del administrador de la comunidad.

4º.- En el supuesto de que la Comunidad, por mera costumbre y durante cierto tiempo, viene distribuyendo el pago de los gastos del administrador por partes iguales entre los vecinos, pero ninguna regla apareciese en el Título constitutivo o en los estatutos que así lo disponga, consideramos que dicho reparto será ilícito y por tanto puede ser impugnado ante los Tribunales para conseguir que se abonen los gastos del administrador de la Comunidad según cada coeficiente de participación.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª) de 30.03.2007:

Esta sentencia resolvió en un caso similar al último de los supuestos que hemos detallado, que los gastos del administrador de la Comunidad serán pagados por coeficiente de participación:

Debemos mantener que no resulta determinante para la decisión de este litigio atender a los antecedentes sobre el modo en que la Comunidad ha ido distribuyendo los gastos comunes pues de los mismos conocemos que no había ninguna decisión que vinculase definitivamente a la misma, pues, tal como dispone la sentencia del TS de 16 de noviembre de 2004: El hecho de que durante siete u ocho años no hayan sido impugnadas las cuentas realizadas por la administración de la Comunidad conforme a un sistema igualitario, en modo alguno significa que haya existido un acuerdo inequívoco de los copropietarios dirigido a modificar los estatutos que, como acto propio, sería vinculante para todos los que lo hubiesen adoptado, debiendo entenderse que solamente ha existido

una tolerancia ante una práctica inadecuada, que, a lo sumo, únicamente puede determinar la pérdida del derecho a impugnar las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios a que aquella ha afectado.

Viendo las funciones que, en virtud del contenido del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, le corresponde al administrador de una Comunidad de Propietarios, no creemos posible admitir la validez del acuerdo, pues no podemos imaginar que se pudiera contratar al administrador por los propietarios de modo independiente y, en segundo lugar, no debemos olvidar que los propietarios se ven beneficiados por la labor del administrador en función de su coeficiente de participación en la Comunidad, ya que al mismo le corresponde entre otras **funciones**:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

Por lo que aquellos propietarios que tienen mayor responsabilidad en los elementos comunes resultarían injustamente beneficiados si se dividiera estos gastos por partes iguales, lo que explica, que salvo acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios no podamos aceptar la decisión comunitaria.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Gijón (Sección 7ª), sentencia de 14.07.2009:

En consecuencia se confirma el pronunciamiento contenido en la sentencia recurrida (Fundamento de derecho tercero), que carece de efectos el contrato celebrado entre el Administrador y la Comunidad de Propietarios en cuanto a las relaciones internas entre los miembros de la Comunidad al no haberse modificado el Título Constitutivo de la misma conforme a los procedimientos exigidos en la Ley, y en consecuencia el reparto de los gastos de administración deberá hacerse de conforme viene establecido en el Título Constitutivo de la Comunidad, en el que claramente se establece que, habrá de estarse al reparto por coeficientes en función de las cuotas de participación de cada comunero para los gastos de conservación, reparación incluidos los de administración general y seguro.

Conclusión

Los gastos del administrador de la Comunidad serán pagados por coeficiente de participación y no mediante reparto igualitario entre los vecinos, salvo que en el título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio o en los estatutos, expresamente se haya pactado otra cosa.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

EXENCIÓN DE LA CUOTA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

Situaciones excepcionales exentas de contribuir a los gastos de la comunidad de vecinos

En la gestión de edificios y comunidades de vecinos, los gastos de comunidad juegan un papel fundamental para mantener el funcionamiento y el buen estado de las instalaciones. Estos gastos abarcan una amplia gama de servicios y responsabilidades, desde el mantenimiento de ascensores hasta la realización de obras.



Los gastos de comunidad se reparten según la cuota de participación de cada piso o local. Esta cuota se determina en función del valor del inmueble y se establece de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal. Los pagos se realizan en cuotas mensuales y el propietario es siempre responsable de pagarlos, incluso si el piso está

alquilado y el inquilino está obligado a asumirlos según el contrato de alquiler.

Sin embargo, existen diversas circunstancias que pueden llevar a un miembro de la comunidad a no pagar sus cuotas. Estas circunstancias se pueden dividir en dos grupos: aquellos que desean pagar, pero no pueden, y aquellos que pueden pagar, pero optan por no hacerlo.

Establecimiento de normas en los estatutos

Algunas comunidades de vecinos pueden establecer normas específicas en sus Estatutos que otorgan ciertas exenciones o reducciones en los pagos de la cuota de comunidad. Estas exenciones pueden variar y podrían aplicarse a propietarios con circunstancias particulares, como propietarios de locales o aquellos que no utilizan ciertos servicios comunes.

Propietarios de locales en el edificio

En algunas comunidades, los propietarios de locales comerciales dentro del edificio pueden estar exentos de pagar ciertos gastos de comunidad que se relacionen con servicios y áreas comunes residenciales. Esta medida pretende reflejar la diferencia en el uso y beneficio que estos propietarios obtienen de las instalaciones compartidas.

Discrepancias y reclamaciones justificadas

Si un propietario tiene discrepancias justificadas con respecto a la distribución de la cuota de comunidad o considera que se le está cobrando de manera incorrecta, puede buscar resolver la situación a través de un proceso legal o de negociación con la comunidad. En caso de que se demuestre que el cálculo de la cuota es erróneo, es posible que se le exima o reduzca el pago correspondiente.

Situaciones de impago no voluntario

En ocasiones, los propietarios pueden encontrarse en situaciones financieras adversas debido a factores como el desempleo, la falta de educación financiera o dificultades económicas temporales. En estos casos, algunos propietarios pueden solicitar una exención temporal o una moratoria en el pago de la cuota de comunidad hasta que su situación mejore.

Escenarios legales o judiciales

Si un propietario considera que está siendo cobrado de manera injusta o que sus circunstancias lo eximen del pago, puede recurrir a procedimientos legales para resolver la situación. En algunos casos, un juez puede determinar si la exención del pago es válida.

Qué pasa en caso de impago

En caso de impago, el protocolo para abordar la situación incluye convocar una Junta General de Vecinos, comunicar el requerimiento de pago al propietario moroso a través de un burofax y, en última instancia, tomar medidas judiciales para recuperar la deuda.

Desafectación de elementos comunes

Desafectación en las comunidades de propietarios

La desafectación de elementos comunes por las Comunidades requiere la unanimidad de los propietarios al afectar al Título constitutivo.

La desafectación de elementos comunes significa la conversión de dichos elementos comunes en privativos.

Un ejemplo gráfico y nada habitual de este cambio por las Comunidades de propietarios, sería la transformación de la vivienda destinada a portería o conserjería de elemento común a elemento privativo.

Normalmente las Comunidades de propietarios proceden a la desafectación de elementos comunes con la finalidad de poder vender ese elemento que antes era común a terceras personas y conseguir de esa manera fondos para mejorar su economía y que las cuotas por gastos comunes disminuyan entre todos los propietarios.

La desafectación de elementos comunes, requiere la UNANIMIDAD de todos los propietarios (presentes o ausentes), ya que dicho acuerdo afecta al Título constitutivo de la Comunidad. Al convertir ese elemento común en privativo para su venta, del que todos los comuneros son propietarios en un coeficiente de participación, requiere la aprobación de toda la comunidad.

¿Por qué afecta al Título constitutivo?.

La conversión de un elemento común en privativo lleva aparejado que los coeficientes de participación en las que se divide el edificio cambien, pues al tener que asignarle a este nuevo elemento su correspondiente coeficiente independiente, indudablemente repercutirá sobre el resto de propietarios, que verán disminuidos el suyo. La suma al final de todos (incluido el nuevo) será de 100%.

EJEMPLO: En un bloque de pisos constituidos en Comunidad de propietarios hay 60 propietarios donde cada uno tiene su coeficiente de participación (dependiendo de la superficie útil de piso, localización, etc.), teniendo el propietario del piso 5^a, A, un coeficiente asignado en el Título constitutivo del 2,3000%.

La Comunidad decide por unanimidad desafectar el piso destinado a portería porque el servicio lleva años suprimido. A este nuevo piso hay que asignarle un coeficiente de participación porque pasa a ser un elemento privativo. El coeficiente de participación, según su superficie y ubicación, será del 1,30%. En la nueva remodelación de todos los coeficientes del bloque, el del piso 5ª A disminuye su coeficiente primitivo y pasa a ser de 2,125%.

Pasos a realizar para la desafectación de elementos comunes:

Como el acuerdo requiere posteriormente que el Presidente tenga que acudir al Notario para hacer escrituras e inscribirse en el Registro de la Propiedad, todos los requisitos deben ser escrupulosamente cumplidos para que no haya problemas. No obstante las recomendaciones que seguidamente exponemos, es conveniente consultar previamente con el Registrador de la Propiedad al que pertenezca la finca y con el Notario que vaya a otorgar la escritura de venta:

1º.- En la convocatoria que se efectúe para celebrar la Junta de propietarios que debata y apruebe este asunto de la desafectación de elementos comunes, es muy importante que previamente se detallen todos los pormenores del elemento que se pretende transformar.

2º.- Se requiere unanimidad de todos los propietarios (presentes y ausentes), según el artículo 17, regla 6ª LPH. Es muy importante que consten personalmente citados para la celebración de la Junta y notificado posteriormente el acuerdo a todos los propietarios.

3º.- Hay que facultar expresamente al Presidente de la comunidad, dentro del ese acuerdo, para que pueda otorgar la escritura pública necesaria para la inscripción posterior de ese elemento previo común en privativo. Las facultades deberán ser extensas para otorgamiento de escritura y cualquier gestión administrativa necesaria hasta su inscripción registral. Es conveniente consultarle al Notario que va a preparar las escrituras, sobre la extensión del poder.

4º.- Es necesario que en la Junta que se va a adoptar el acuerdo de desafectación de elementos comunes, también se haga constar la cuota de participación que el nuevo elemento privativo va a tener, así como la remodelación del resto de cuotas que ese cambio ha producido en los demás elementos privativos. Es conveniente la previa consulta al Notario de este extremo, para que después no haya sorpresas en el Registro de la Propiedad.

5º.- Si se va a vender el piso a un tercero, también se hará constar el acuerdo de la Comunidad para proceder a la venta, indicando todos los datos de la persona compradora y de la venta.

6º.- También es conveniente hacer constar el destino del dinero que se vaya a percibir por la venta del antiguo elemento común. En un principio el reparto del dinero percibido debe hacerse en proporción a la cuota de participación que cada uno de los propietarios tenga asignado. No obstante puede acordarse que dicho dinero también podrá ser desistnado a engrosar el fondo de reserva o cualquier otra aplicación.

Audiencia Provincial de Pontevedra, Vigo, Sección 6ª, sentencia 2.11.2017:

“Y es que lo decisivo y trascendente (ya se califique como elemento común, ya como privativo de uso común) es el destino a que se dedica (garaje-aparcamiento de los propietarios) y, cualquiera que sea su naturaleza (elemento común o privativo de uso común), la desafectación o liberación del uso o servicio común solamente puede producirse a partir del acuerdo unánime de los propietarios, en la medida en que ello implicaría la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo (art. 17. 6 de al Ley de Propiedad Horizontal).”

OBSERVACIÓN:

Un problema que se puede plantear, de ahí la sugerencia de hablarlo con el Notario y/o Registrador previamente, es la necesidad o no para poder desafectar un elemento común, del consentimiento de los acreedores que tienen sus garantías inscritas sobre pisos o locales pertenecientes a la Comunidad (por ejemplo los Bancos con las hipotecas), pues dichas garantías al desafectar elementos comunes se verán aminoradas al reducirse los elementos comunes.

Por último hay que diferenciar la desafectación de elementos comunes de la supresión de elementos comunes o del arrendamiento.

En el ejemplo que venimos exponiendo, la supresión de portería como servicio común, requiere para su aprobación la mayoría cualificada de los tres quintos de los propietarios que representen, a su vez, las tres quintas partes de las cuotas de participación (artículo 17, regla 3 de la Ley de propiedad Horizontal). No se requiere para la eliminación del servicio, la unanimidad como en el caso de la desafectación de elementos comunes.

Crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios

Se considera crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios la deuda por gastos que se deba por el año actual y los 3 anteriores.

Se habla de crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios por la deuda que uno de los propietarios del inmueble tenga por gastos comunes.

Con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) llevada a cabo por la Ley 8/2013 se amplió el importe del crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios por el impago de los gastos comunes que cada uno de los vecinos tiene obligación de abonar.

A partir de la citada reforma legal, la vivienda o local perteneciente a la Comunidad, responderá del pago de las cuotas de la anualidad corriente más las que se deban de los tres últimos años.

Es decir se trata de una AFECCIÓN REAL establecida por Ley de la que responde el inmueble por cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por gastos comunes.

EJEMPLO:

Si una vivienda se vende o sale a subasta el 15.6.2020 y el propietario adeuda cuotas a la Comunidad desde Febrero de 2013 en adelante, el piso vendido responderá de la deuda por gastos comunes correspondiente a la anualidad corriente (desde enero de 2020 hasta junio de 2020), más la deuda de los tres años anteriores, es decir, lo que adeude por los años 2019, 2018 y 2017.

El nuevo propietario del piso que acaba de comprarlo el 15.06.2020, y que no era el deudor de esas cantidades, se verá en la obligación de abonar la deuda hasta 2017 inclusive si no quiere que el piso adquirido se embargue y ejecute por ese importe.



Más allá de dicha fecha, el piso vendido o subastado no responde, aunque sí el propietario antiguo deudor que podrá ser perseguido por la Comunidad para que le abone lo que le adeudaba desde el año 2013 hasta el año 2016.

Consecuencia de la afección real del inmueble al pago de los gastos comunes

Como la vivienda o local responde del pago de los gastos comunes durante ese tiempo, el nuevo propietario o el que se la haya adjudicado en subasta, aunque no era realmente el deudor ya que él no había contraído la deuda con la Comunidad, será en definitiva quien tenga que pagar los gastos comunes del antiguo propietario correspondiente a los del año corriente más los tres anteriores, porque en su defecto la Comunidad le embargará el piso por esas cantidades.

El artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, en su párrafo segundo, declara como crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios lo siguiente:

“Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden,

para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

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

¿Qué significa crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios?

Las deudas, dependiendo de quién sea el acreedor, tienen distintas categorías.

La ley no considera lo mismo, por ejemplo deberle al Estado, o a los trabajadores, que deberle al del taller de enfrente. Cuando alguien le debe a varias personas, hay que establecer qué créditos tienen preferencia sobre los otros, lo que a la larga determinará que quien tenga un crédito preferente cobrará antes que los otros. En este ejemplo, la deuda a favor del Estado tiene preferencia frente a la del taller.

La preferencia de los créditos viene recogida en el artículo 1923 del Código Civil (CC).

Pues bien, el citado artículo 9.1 e) LPH en relación con el artículo 1.923 Código Civil dice que se considerará crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios la cantidad de la anualidad corriente y los tres años anteriores que se le deban por gastos comunes. Y tendrá preferencia frente a cualquier otra deuda, con excepción de los salarios de los trabajadores de los últimos 30 días, las deudas del Estado y la de los aseguradores (por los dos años del seguro). Salvo los

anteriores créditos, la Comunidad de propietarios tendrá preferencia sobre los créditos hipotecarios y sobre cualquier otro crédito aunque estuviese anotado con anterioridad el embargo en el Registro de la Propiedad.

Sentencia sobre crédito preferente a favor de la Comunidad de propietarios

Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª), sentencia 14.02.2018:

“Nos recuerda la Sentencia del T.S. de 15 de Enero de 1.997 que ” la afección real establecida en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal es un gravamen preferente; sobre ella no pueden prevalecer ni los derechos reales, ni ningún derecho de crédito. Inscrito en el régimen de propiedad horizontal, consta ya suficientemente, aunque con cierta indeterminación la carga de tal afección real preferente, que forma parte del contorno ordinario del ámbito de poder en que consiste el dominio de cada piso.. (se trata) de una verdadera afección real del piso o local en garantía del pago de las cuotas por gastos comunes, que opera con alcance erga omnes, esto es, cualquiera que sea el titular del inmueble y las cargas sobre él constituidas“.

Ahora bien, ello no obsta para que cuando la demanda interpuesta en sede de juicio ordinario, como es el caso, no sólo se pretenda una declaración judicial sobre la existencia, cuantía y exigibilidad de la deuda declarada, sino además, la declaración que dicho crédito goza de la afección real a que se refiere el citado artículo 9 de L.P.H. es obvio, a juicio de la Sala, que en este aspecto la relación jurídico procesal, se está entablando contra los titulares de las cargas anteriores o, ya registradas, al tiempo de la interposición de la demanda, que se verán postergadas si efectivamente recae la declaración pedida, por lo que en consecuencia, también, contra estos titulares, deberá dirigirse la reclamación formulada.

En este sentido, puede citarse la A.P. de Málaga de 6-9-99 o la Resolución de la DGRN de 15-1-97". En el mismo sentido la Resolución de la DGRN de 10-8-06, por lo que el motivo se desestima.”

Questionario Formativo

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

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boletín Oficial.



1.- En algunas comunidades de propietarios, los locales comerciales que se encuentren ubicados dentro de la comunidad pueden estar exentos de pagar algunos gastos relacionados con servicios y áreas comunes residenciales. Esta medida tiene como objetivo:

- a) reflejar la diferencia en el uso y beneficio que estos propietarios obtienen de las instalaciones compartidas.
- b) establecer los gastos de la comunidad en función de las cuotas de participación de cada piso o local.
- c) convertir el elemento común en privativo.

2.- ¿En que consiste la desafectación de elementos comunes en las comunidades de propietarios?

- a) consiste en asignar a un elemento común un coeficiente de participación diferente al que tenía.
- b) consiste en otorgar escritura pública y proceder a su inscripción registral.
- c) consiste en la transformación de un elemento común en un elemento privativo.

3.- ¿Qué significa crédito preferente a favor de la Comunidad de Propietarios?

- a) es la afeción real preferente de un inmueble.
- b) es el impago o deuda que el propietario de un inmueble tiene por gastos comunes con la comunidad.
- c) es la exigibilidad preferente del crédito solicitado por el propietario de un inmueble de una comunidad.

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

¿Desde qué momento son ejecutivos los acuerdos de la comunidad de propietarios?.



Medida cautelar de suspensión de acuerdos de la Comunidad.

Los acuerdos aprobados por la Junta son ejecutivos salvo que el Juez acuerde la medida cautelar de suspensión de acuerdos de la Comunidad.

Respuesta

Desde el momento del cierre del acta de cada reunión de la Junta de propietarios, los acuerdos adoptados son ejecutivos.

El artículo 19.3 LPH:

"3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario."

Regulación de la suspensión de los acuerdos de la comunidad.

Los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios podrán ser suspendidos por el Juez con carácter cautelar y siempre a petición del impugnante del acuerdo.

El artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece:

" 4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios."

La mera interposición de la demanda sobre impugnación de acuerdos adoptados por la junta de propietarios, por sí misma, no suspende la ejecución de aquéllos.

Pregunta

¿Dónde se recoge la petición de medidas cautelares en un procedimiento judicial?.

Respuesta

El artículo 721.1 de la LEC establece, que el actor podrá solicitar la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria por dictar; a su vez el artículo 727.11 tipifica como tal medida aquéllas que sean necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio y el art. 728.1.2 de la LEC dispone que el solicitante de medidas cautelares habrá de presentar los datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar, por parte del tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión; en defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios, y sólo podrán acordarse medidas cautelares si quien la solicita justifica, que, en el caso de que se trate, podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impidieren o dificultaren la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria; viene a establecer dicho precepto, por tanto, la necesidad de que las medidas se adopten cuando haya un riesgo que amenace la efectividad del proceso y de la sentencia.

Todo ello determina la necesidad de que se formule por parte del Juez o Tribunal un juicio provisional sobre el resultado del proceso principal, y que este será probablemente favorable al actor, por cuanto la medida cautelar va a suponer una injerencia clara en el ámbito de la esfera jurídica del demandado, en el bien entendido de que las medidas cautelares, de una parte, no constituyen, en el sistema de la Ley de Enjuiciamiento Civil, un mecanismo de tutela sumaria de derechos controvertidos y, de otra, bastará con aventurar, a la vista de las pruebas aportadas, una "razonable expectativa de éxito" de la pretensión principal, sin que pueda incurrirse en una anticipación del fallo o en afirmaciones que puedan prejuzgar el objeto del proceso.

En cuanto a la concurrencia del periculum in mora, puede repetirse que el artículo 728.1 LEC impone la justificación de que "... en el caso de que se trate, podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impidieran o dificultaren la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria".

Se trata de acreditar que con la medida se pretenden frenar así potenciales riesgos que puedan amenazar la decisión definitiva que pudiera dictarse en el pleito principal; el legislador configura como requisito de la tutela cautelar, integrante del derecho fundamental a la efectividad de la tutela judicial, que el solicitante de la medida alegue y pruebe las circunstancias de las que infiera fundadamente la inminencia de un peligro para la efectividad de la sentencia estimatoria que solicita, y la identificación individualizada del riesgo concreto que entienda se puede cernir sobre la efectividad del pronunciamiento postulado, sin que sean suficientes, en reiterado criterio jurisprudencial, la referencia a fórmulas estereotipadas que reproduzcan en mayor o menor medida la dicción del precepto ni utilizar la medida como forma para evitar peligros actuales o riesgos ya actualizados, sino únicamente proceden respecto de "situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente".

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

