

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
Sanción a una comunidad de vecinos por exponer públicamente datos de una propietaria	págs.3-4
Medida cautelar de suspensión de acuerdos de la comunidad	págs.5-6
Información de Actualidad	págs. 7-12
La Ley obliga a las Comunidades de Propietarios a protegerse de los accidentes que puedan sufrir sus proveedores	págs.7-9
Fin de la tarifa de luz y gas reguladas en las Comunidades de Propietarios y Vecinos: deberán pasar al mercado libre en 2024.....	pag.10
El TS condena a propietaria a reponer el muro derribado: prohíbe alterar elementos comunes.....	págs.11-12
Formación Continuada	págs. 13-21
Deudas de la Comunidad de Vecinos	págs.13-14
El problema de instalar una mirilla digital: la protección de datos	pag.15
Derechos y obligaciones de los propietarios en el pago de gastos comunes	págs.16-17
Domicilio para notificar asuntos relacionados con la Comunidad de Propietarios	págs.18-20
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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pág.23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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

Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com

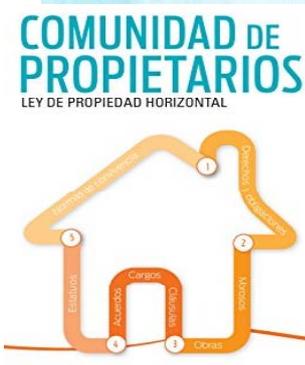
ACTUALIDAD

Corporativa

Sanción a una comunidad de vecinos por exponer públicamente datos de una propietaria

La Ley de Propiedad Horizontal permite la exposición de determinados datos si no se encuentran fácilmente accesibles

En el presente caso, una comunidad de vecinos colgó en un tablón de anuncios un decreto de ejecución de títulos judiciales en el que aparecían los datos personales de una de las propietarias. El tablón de anuncios estaba situado en el portal de acceso al edificio por donde entran todos los vecinos y resto de personas al inmueble.



El propio documento, que estuvo expuesto durante al menos cinco meses, advertía de la prohibición de difundir la información contenida en el mismo sin anonimizar previamente los datos personales que aparecían en él. Además, la referida propietaria ya había tenido un problema similar con la comunidad de vecinos hacía cuatro años.

La Ley de Propiedad Horizontal establece un sistema de notificaciones que debe ser cumplido para que no se produzcan vulneraciones de la normativa de protección de datos. Pese a que dicha norma autoriza la exposición de datos de carácter personal en relación con asuntos derivados de la gestión de la comunidad, esta exige que el tablón donde se exponga no esté ubicado en un lugar donde pueda acceder cualquier persona.

AGENCIA
ESPAÑOLA DE
PROTECCIÓN
DE DATOS



Ante estos hechos, la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha considerado que se trata de una brecha de seguridad de datos personales y ha sancionado a la comunidad de vecinos con una multa de 1.500 euros.

Para la AEPD, la comunidad no adoptó ninguna medida de seguridad, pues la comunicación se retiró meses después de haber sido publicada en el tablón de avisos y, además, se trataba de una conducta reiterativa.

El responsable del tratamiento es la Comunidad de Propietarios, toda vez que es quien decide sobre la finalidad, contenido y uso de los datos de los diferentes propietarios que la conforman y quien debe controlar el uso que se realiza de los elementos comunitarios. En este sentido, la publicación en dicho elemento comunitario y en las condiciones expuestas, constituye una vulneración del deber de confidencialidad recogido en el art. 5 de la LOPD.

En definitiva, los responsables y encargados del tratamiento de los datos, así como todas las personas que intervengan en cualquier fase del mismo están sujetas al deber de confidencialidad al que se refiere el art. 5 del RGPD y de la LOPD. Esto significa, que los datos personales deben ser tratados de tal manera que se garantice una seguridad adecuada, incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de las medidas técnicas u organizativas apropiadas.

Como recuerda el RGPD, si no se toman a tiempo medidas adecuadas, las violaciones de la seguridad de los datos personales pueden entrañar daños y perjuicios físicos, materiales o inmateriales para las personas, como la pérdida de control sobre sus datos personales o restricción de sus derechos, discriminación, usurpación de identidad, pérdidas financieras, reversión no autorizada de la seudonimización, daño para la reputación, pérdida de confidencialidad de datos sujetos al secreto profesional, o cualquier otro perjuicio económico o social significativo para la persona en cuestión.



MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DE ACUERDOS DE LA COMUNIDAD

Los acuerdos aprobados en la Junta de propietarios son ejecutivos, salvo que el propietario que impugnase el acuerdo ante el Juzgado obtenga una resolución cautelar del Juez de suspensión.



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

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

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 de propietarios.

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.

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

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 impedirían o dificultarían 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 impedirían o dificultarían 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".



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>



Información de Actualidad



FIN A LA TARIFA DE LUZ Y GAS REGULADAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y VECINOS: DEBERÁN PASAR AL MERCADO LIBRE EN 2024.

La reforma del PVPC "excluye" a las Comunidades de Propietarios, solo podrán contratar esta tarifa regulada las personas físicas y microempresas

Nos ponemos en contacto con Vd. como continuación a anteriores comunicaciones en este sentido, a fin de poner en su conocimiento que **a partir del próximo 1 de enero de 2024, los vecinos de una misma Comunidad de Propietarios dejarán de poder optar a la tarifa regulada de la electricidad (PVPC-Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor), según se estableció en el BOE del pasado 28 de septiembre, y se acabarán las medidas temporales para acogerse a la tarifa regulada del gas (TUR Vecinal), por lo que como «personas jurídicas» que son, deberán pasar al mercado libre** teniendo que cambiar otra vez de compañía si quieren evitar el recargo que les van a aplicar desde esa fecha.

Se estima que esta situación puede afectar a unos 200.000 hogares en España. La tarifa transitoria que les aplicarían hasta salir al mercado libre se calcula igual que la TUR, pero para la energía consumida se aplicará el precio medio en el mercado mayorista (Mibgas) con un recargo del 20%. Además, las comunidades que no hayan instalado todavía los repartidores de costes entre vecinos podrían enfrentarse a un recargo adicional.

Según los expertos consultados, ***muchas Comunidades de Vecinos tienen menos de 10 kW de potencia contratada y están acogidas a la tarifa PVPC***, ya sea un consumidor individual, una empresa, una comunidad de vecinos... ***Para el gas, la tarifa regulada se denomina TUR y normalmente solo podían contratarla pequeños consumidores que gastaran menos de 50.000 kW al año.***

Solicitud de la OCU

La OCU-Organización de Consumidores y Usuarios ha solicitado que se mantengan estas tarifas, y que las Comunidades de Propietarios se equiparen a hogares residenciales, pudiendo acogerse a las tarifas reguladas como los consumidores individuales.

La OCU recuerda que las Comunidades de Propietarios son una figura jurídica bajo la cual se agrupan «*varios consumidores finales*», por lo que pide, como mínimo, prorrogar la TUR vecinal de gas «*varios meses*», e incluir a estos usuarios entre los posibles beneficiarios del PVPC eléctrico una vez entre en vigor la reforma de la tarifa, el próximo enero.

ENLACE DIRECTO AL B.O.E. N° 232 DE 28-09-2023

<https://www.boe.es/eli/es/o/2023/09/26/led1072/dof/spa/pdf>

El TS condena a propietaria a reponer el muro derribado: prohibido alterar elementos comunes



El Tribunal Supremo ha ordenado a una propietaria reponer el muro de cierre de la vivienda que demolió para cerrar su terraza por alteración de elementos comunes sin autorización de la Junta de Propietarios.

Así lo acuerda la Sala de lo Civil, en la sentencia 909/2021, 22 de diciembre, en la que además reconoce la legitimación de un copropietario para actuar en interés de la comunidad.

La propietaria de la vivienda, ubicada en Granada, había procedido a cerrar la terraza de su vivienda instalando un cierre de carpintería de PVC y cristalera en línea con la fachada exterior, eliminando además la pared preexistente de la terraza.

Además, la alteración de la fachada supuso la ampliación de la superficie de la vivienda al incluirse la terraza en la estancia contigua, dando lugar a la alteración de los conceptos tenidos en cuenta para determinar los coeficientes de participación.

La demandada alegó que nadie se opuso a la obra hasta este momento, por lo que concurría el consentimiento tácito y unánime de la comunidad.

Explicaba que otros vecinos también habían hecho cerramientos similares al suyo, contra los que no se había litigado, lo cual, a su juicio, ponía de manifiesto el abuso de derecho en que incurrió la demandante.

La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda. Tras admitir la legitimación de la actora, consideró que el cierre de la terraza, similar al que habían realizado otros comuneros, era tolerado por la comunidad de propietarios.

En consecuencia, condenó a la demandada a reponer dicho muro a su estado anterior, sin que procediera la eliminación de la carpintería de PVC y cristalera que sirve actualmente de cerramiento de la terraza de su piso.

No ocurre lo mismo respecto a la supresión del muro de separación entre la terraza y la habitación contigua, al no constar autorización expresa de la junta, ni siquiera tácitamente, ya que no se ha probado su otorgamiento en supuestos similares.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por ambas partes. La Audiencia Provincial de Granada estimó la impugnación planteada por la demandada y desestimó el recurso promovido por la actora, lo que determinó la desestimación de la demanda.

Apuntó que no cabía cuestionar la existencia de consentimiento cuanto menos tácito de la comunidad sobre el cerramiento, ya que "aproximadamente el 70% de las viviendas, tienen obras similares, que son advertibles desde el exterior".

«Se promueve esta demanda a modo de demanda selectiva, en contra de la propia Comunidad, quien directamente había autorizado obras de esa naturaleza o por consentimiento tácito en las más de las ocasiones», indicó la Audiencia.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de casación por la parte demandante y ahora el Tribunal Supremo le ha dado la razón.

«Es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condomino está legitimado para ejercitar acciones».

El tribunal, recuerda que «cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma».

La sentencia 46/1995, de 31 enero, afirma que «es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condomino está legitimado para ejercitar acciones, no tan solo de aquella parte del espacio comprensivo de su piso o local sobre los que ostenta un derecho singular y exclusivo, sino también en defensa del interés que le corresponde sobre los elementos comunes».

Asimismo, apunta que «no se da falta de legitimación cuando, aunque no se haya hecho constar en la demanda de una manera expresa que se actúa en nombre de la comunidad y en interés de la misma, se plantea una pretensión que, de prosperar, ha de redundar en provecho de la comunidad».

En aplicación de esta doctrina, de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley Propiedad Horizontal (LPH) y artículo 396 del Código Civil, cabe reconocer legitimación a la demandante para actuar en beneficio de la comunidad.

De acuerdo con lo declarado en sentencias anteriores, (57/2006, de 1 de febrero, y 801/2012, de 4 de enero), «no concurre abuso de derecho en la comunera que pretende impugnar la demolición de los muros de cierre de una vivienda para anexionar la terraza a la vivienda, actuación procesal que no solo se ha seguido en este caso, sino también en otros, también impugnados por ella».

A juicio del Supremo, «es un hecho acreditado que la comunidad dió autorización, al menos, en un caso para el cierre de las terrazas, con carpintería de aluminio, pero no consta autorización alguna ni expresa ni tácita para la demolición de los muros de cierre de la vivienda».

La demandante intentó, en dos ocasiones, que se introdujese en el orden del día el tema de las demoliciones de muros de cierre y no se le permitió, por lo que «al no ser debatido el tema, no puede presumirse el consentimiento tácito».

En suma, «el artículo 7 de la LPH impide las alteraciones en la configuración exterior de edificio sin la preceptiva autorización de la comunidad y dicha venia no ha existido con respecto a los muros de cierre y sí consta conferida autorización para el cierre de la terraza con carpintería de aluminio».

Por todo ello, condena a la demandada a «reponer los muros demolidos, que separaban las terrazas de las habitaciones contiguas», lo que conlleva la casación de la sentencia recurrida y la confirmación íntegra de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia 17 de Granada.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= INTERFICO =

= INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES =

= ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES =

Deudas de la comunidad de vecinos

En el intrincado proceso de adquisición de una vivienda, muchos compradores no se el tema de las deudas de vecinos. Este aspecto, ignorado, puede tener en la economía del



informan o desconocen la comunidad de aunque a menudo implicaciones significativas nuevo propietario.

¿Quién debe asumir las deudas de la comunidad de vecinos tras la compra de un piso?

Tras la compra de un piso, la responsabilidad de las deudas de la comunidad recae en el nuevo propietario. Este punto está recogido en el Artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal, que indica que el comprador asume las deudas con la comunidad del año en curso y del anterior a la fecha de adquisición.

¿Cómo puedo protegerme como comprador?

¿NECESITO UN CERTIFICADO DE DEUDAS DE MI COMUNIDAD SI VOY A VENDER MI VIVIENDA O LOCAL?

El artículo 9.1.e, de la L.P.H. prevé dos obligaciones distintas: Una, la del vendedor de declarar estar al día en el pago de las deudas de la comunidad o expresar lo que adeuda, y otra la de aportar certificación que lo acredite o quedar exonerado de esta aportación por la parte compradora.



¿NECESITO UN CERTIFICADO DE DEUDAS DE MI COMUNIDAD SI VOY A VENDER MI VIVIENDA O LOCAL?

- Sin la certificación (artículo 9.1.e de la L.P.H.), no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público (escritura o título de transmisión), salvo que fuese expresamente exonerado el vendedor de esta obligación por el adquirente.
- El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal debe saber, que en el caso de existir deudas responde con el propio inmueble adquirido, de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios.



Antes de la compra, es importante solicitar un certificado de deudas de la comunidad de vecinos. Este documento oficial proporcionado por el administrador de la comunidad o el presidente, certifica las posibles deudas pendientes de la vivienda.

¿Qué ocurre si no se solicita el certificado de deudas?

Si no se solicita este certificado, el nuevo propietario puede verse obligado a asumir las deudas de la comunidad sin tener conocimiento de ellas. Por eso, es esencial que este documento se incluya en el contrato de compraventa.

¿Cómo funciona el proceso de reclamación de deudas?

La comunidad de vecinos tiene el derecho de reclamar las deudas pendientes al nuevo propietario. Si no se realiza el pago, pueden emprender acciones legales para su recuperación. Este proceso puede implicar recargos e intereses, por lo que es fundamental que el comprador esté bien informado y preparado.



¿Qué sucede si las deudas son anteriores a un año?

Para las deudas de la comunidad que sean anteriores a un año en el momento de la compra del piso, la responsabilidad recae en el propietario anterior. No obstante, la reclamación de estas deudas puede ser un proceso largo y complicado.

Principales errores que se cometen a la hora de firmar el certificado de deuda.

El error más habitual a la hora de firmar el certificado de deuda, es que quien lo presente no tenga capacidad de certificación, por no tener el cargo de administrador.

Sin embargo existen otros aunque menos probables. Por ejemplo, si el secretario y el administrador son personas diferentes, el secretario debe ser propietario. De la misma forma, si el administrador ostenta el cargo de propietario, no es necesario que sea propietario.

Por último, si fuera el presidente quien ostentara el cargo de secretario por falta de elección, la LPH le otorga la función de certificar, pero la condición es que debe ser también propietario.

La adquisición de una vivienda implica una serie de responsabilidades y tareas que, son esenciales para evitar sorpresas e imprevistos. Como comprador, es fundamental estar bien informado y preparado, y considerar todas las posibles implicaciones económicas de la compra. En este sentido, las deudas de la comunidad de vecinos son un aspecto que no debe ser ignorado.

Es muy recomendable conocer que la LPH responsabiliza a los encargados de emitir el certificado, tanto de la veracidad del contenido, como del perjuicio causado en caso de incumplimiento con el plazo de emisión. De esta manera, será imprescindible ejecutar bien la emisión de este tipo de certificado.

EL PROBLEMA DE INSTALAR UNA MIRILLA DIGITAL: LA PROTECCIÓN DE DATOS

En la actualidad, comprar una mirilla electrónica es realmente común, para poder visualizar quién está llamando a nuestra casa o también en materia de seguridad para grabar a cualquier persona que quiera acceder sin permiso al domicilio. Pero el problema de esta tecnología radica en la protección de datos y la posibilidad de la captación de imágenes en rellanos con otros vecinos, sin que se sepa como se van a tratar.

Ya son muchas la Agencia Española Datos (AEPD) con mirillas digitales. La respecto a este la reclamación de denunció a su una mirilla digital de la comunidad, grabando el descanso



puerta de acceso del denunciante. Además, tras remitirle diferentes burofax no se obtuvo respuesta por parte del denunciado.

las resoluciones de de Protección de respeto a estas última resolución tema, surge tras un residente que vecino por colocar sin el consentimiento alegando que estaba comunitario y la

Con estos hechos en la mano, la AEPD admitió a trámite este expediente en el que recuerda que el artículo 6.1 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) establece que es obligatorio contar con el consentimiento de cualquier persona que aparezca en la grabación y realizar el tratamiento correcto de los datos. Pero va más allá con los sistemas de videovigilancia en el que se recuerda que únicamente va a poder aplicarse dentro del objeto de la instalación.

Con esto quieren especificar que "las cámaras instaladas no pueden obtener imágenes de espacio privativo de tercero". Pero va más allá al afirmar que "ni pueden afectar a la intimidad de transeúntes que transiten libremente por la zona", algo que ocurre en un rellano donde pasan de manera constante vecinos.

La AEPD además recuerda que para instalar este tipo de sistemas de videovigilancia es necesario contar con la autorización expresa de los vecinos, tal y como se recoge en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Con todos estos datos la AEPD ha condenado al denunciado a pagar 300 euros por una infracción grave y retirar el sistema de cámaras. Aunque también permite recolocarla para que no capte la vivienda colindante o las zonas comunes de la vivienda.

Lo más sorprendente es que esta decisión contrarresta con otras resoluciones de la AEPD por casos similares donde se involucran las mirillas digitales. En estos casos se archivaban al afirmar que cumplía una función de disuasión ante extraños y que únicamente cumplía su función de captar imágenes concretas, alegando también que son muy frecuentes en el mercado.

Derechos y obligaciones de los propietarios en el pago de gastos comunes

En la vida en comunidad, los propietarios de viviendas comparten la responsabilidad de mantener y administrar los gastos comunes del edificio. Estos gastos, que incluyen servicios como la limpieza, la electricidad de áreas comunes y el mantenimiento, son fundamentales para garantizar el buen funcionamiento de la comunidad. En este artículo, abordaremos los derechos y obligaciones de los propietarios en relación con el pago de los gastos comunes.



Derechos de los propietarios

Participación en la toma de decisiones: Los propietarios tienen derecho a participar en las reuniones de la comunidad donde se discuten y aprueban los presupuestos y gastos comunes. Es importante que los propietarios estén informados y puedan expresar su opinión sobre cómo se administran los recursos económicos.

Acceso a la información: Los propietarios tienen derecho a conocer en detalle cómo se están utilizando los fondos de los gastos comunes. La administración de la comunidad debe proporcionar informes periódicos que reflejen los ingresos y gastos, así como cualquier situación de morosidad.

Reclamar impagos: Cuando un propietario no cumple con sus obligaciones de pago de los gastos comunes, los demás propietarios tienen derecho a reclamar y exigir el cumplimiento. En algunos casos, será necesario recurrir a la vía judicial para obtener el pago de las deudas acumuladas.

Obligaciones de los propietarios

Pago puntual: El propietario está obligado a pagar las cuotas de los gastos comunes en los plazos establecidos. El retraso en los pagos puede afectar seriamente la economía de la comunidad y dificultar el cumplimiento de las obligaciones.

Contribución equitativa: Cada propietario está obligado a contribuir con una cantidad proporcional a su coeficiente de participación en los gastos comunes. El coeficiente se determina en función de la superficie de cada vivienda y es establecido en la escritura de propiedad horizontal.

Conservación y buen uso de las instalaciones comunes: Los propietarios tienen la obligación de conservar en buen estado las áreas comunes y utilizarlas correctamente. Si algún propietario causa daños intencionados o negligentes, será responsable de su reparación.

Consecuencias de la morosidad

La morosidad en el pago de los gastos comunes puede generar problemas graves en la comunidad. Entre las consecuencias más comunes se encuentran:

Intereses y recargos: En muchos países, la legislación establece que los propietarios morosos deben pagar intereses y recargos por los pagos atrasados. Estos cargos adicionales pueden aumentar significativamente la deuda pendiente.

Procedimientos legales: Si la morosidad persiste, la comunidad puede iniciar acciones legales para reclamar el pago de las deudas. Esto puede implicar el embargo de bienes o incluso la subasta de la vivienda del propietario moroso.

Restricciones de servicios: En casos extremos, la comunidad puede tomar medidas para restringir el acceso a servicios básicos, como la suspensión de suministro de agua o la limitación de acceso a áreas comunes, como el gimnasio o la piscina.

Conclusión

El pago puntual de los gastos comunes es esencial para mantener la armonía y el buen funcionamiento de una comunidad de propietarios. Tanto los derechos como las obligaciones de los propietarios son fundamentales para asegurar una gestión adecuada de los recursos económicos y evitar problemas derivados de la morosidad.

Los profesionales del sector, recomiendan a los propietarios cumplir con sus obligaciones y buscar soluciones amistosas en caso de dificultades económicas, evitando así problemas legales y conflictos innecesarios.

Domicilio para notificar asuntos relacionados con la Comunidad de Propietarios

”

El domicilio para notificar asuntos relacionados con la Comunidad será aquel que haya comunicado expresamente el propietario al administrador.

Designar el domicilio para notificar asuntos relacionados con la comunidad es una de las precauciones más importantes que tiene que tener en cuenta el propietario de una vivienda o local integrado en una comunidad de propietarios.

La razón principal es evidente si tenemos en cuenta que las comunidades de propietarios tienen la obligación de enviar comunicaciones (celebración de Juntas, aprobación de presupuestos, actas, etc.) a los propietarios de los pisos y locales para que estén informados del funcionamiento de la Comunidad y puedan decidir sobre cuestiones que directamente les atañen.

Especialmente hemos de resaltar la importancia de designar domicilio para notificaciones a los efectos de que cualquier propietario conozca los acuerdos adoptados por la comunidad y pueda impugnarlos dentro de los plazos legales que marca la Ley de Propiedad Horizontal, que son plazos de caducidad.

¿Dónde se regulan las notificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal?.

El artículo 9, apartado h), de la LPH establece como una de las obligaciones de los propietario de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la de:

Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva

de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

¿A quién tiene que comunicarle el dueño su domicilio?.

La Ley dice que la notificación del domicilio para recibir comunicaciones habrá de hacerse al secretario de la comunidad de propietarios o aquella persona que haga sus funciones. En la práctica el que hace las funciones de Secretario es el administrador de la comunidad.

En el supuesto de que no exista secretario en la comunidad, se le hará al Presidente o al administrador (a veces a los dos para que no haya duda).

En garantía de que ha comunicado el domicilio para citaciones y comunicaciones es conveniente que el propietario reciba la confirmación de la recepción.

¿Cómo hay que hacer esa notificación del domicilio?.

Un simple escrito con los datos del propietario (nombre, DNI), reseñando la vivienda o local de la que es propietario e indicando que a los efectos de recibir cualquier notificación o citación en asuntos relacionados con la comunidad de propietarios se señalar el domicilio para recibirlas.

Este escrito debe estar fechado y dirigido al Secretario de la comunidad de propietarios (administrador de la comunidad si hace las veces de éste), o en defecto de ambos al Presidente.

¿Qué ocurre si el propietario no ha designado domicilio para notificaciones?.

Si el propietario no ha designado el domicilio donde practicar las notificaciones se harán en el propio piso o local perteneciente a la comunidad, siendo válidas las entregadas al ocupante del mismo en caso de que existiera y aunque no guarde relación con el titular del inmueble.

Con carácter subsidiario y solo en el caso de que las comunicaciones anteriores no hayan podido llevarse a cabo, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y los motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por el secretario y el presidente.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (Sección 2ª), de fecha 31.03.2023.

La primera Junta de Propietarios, después de haber adquirido los actores el inmueble, se celebrada el día 28 de Febrero de 2017. A esta fecha, no consta que los actores hubieran comunicado a la Comunidad de Propietarios que eran propietarios de inmueble alguno en la finca y, tampoco, obviamente, cuál era el domicilio para notificaciones.

En la fecha de la convocatoria y de la celebración de esta Primera Junta, en Febrero de 2017, no discutiéndose por la parte demandada en su recurso de apelación la mecánica de citaciones expuesta por la empleada de la Administración de la Finca y corroborada por tres testigos, propietarios de viviendas del edificio, buzoneo y colocación de la convocatoria en el Tablón de Anuncios del Portal, y dado que la Comunidad desconocía tanto el cambio de propietario del local, como su domicilio, no residiendo los nuevos propietarios en el edificio, hay que considerar válidamente realizada la citación, conforme a la forma habitual en que lo realizaba esta Comunidad.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 5ª), de fecha 7.10.2022

Como anticipamos, en el presente supuesto, y tal y como preveían los propios acuerdos tomados al efecto por la comunidad de propietarios, en todo caso complementarios de las reglas legales, como quiera que por las recurrentes no fueron proporcionadas unas direcciones postales distintas a la de sus propios pisos en el inmueble de la comunidad, esta cumplió buzoneando la convocatoria y colgándola asimismo en el tablón de anuncios.

Procedimiento judicial en rebeldía

Nos vamos a referir concretamente, a la reclamación judicial que la comunidad de propietarios hace contra un propietario que adeuda las cuotas de la Comunidad, es decir que no paga los gastos comunes que le corresponden. En estos casos, lo normal es que la comunidad interponga un procedimiento judicial para su reclamación, que se denomina juicio monitorio.

Pues bien, este proceso monitorio permite que si el propietario moroso no señaló al Secretario de la Comunidad un domicilio para recibir notificaciones y citaciones, el Juzgado lo va a requerir de pago en el piso o local de la comunidad, y si no pudiere hacerse efectiva esta citación porque no haya nadie en el mismo, la ley permite que se haga por edictos, lo que significa que toda citación o notificación de ese procedimiento judicial se va a realizar en el tablón de anuncios del Juzgado, con lo cual, el propietario declarado en rebeldía no se va a enterar de la marcha del juicio y cuando quiera acordar, ya será tarde y no podrá oponerse a la reclamación.

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.- ¿ Qué sucede si el comprador de una vivienda no solicita el certificado de deudas de la comunidad de propietarios?.

- a) Deberá asumir las deudas existentes con la comunidad, con un máximo de dos años anteriores a la compra.
- b) Que deberá asumir la deudas existentes con la comunidad, hasta un límite de 3.000 euros.
- c) Si no solicita el certificado, el nuevo propietario puede verse obligado a asumir las deudas con la comunidad del anterior propietario, aunque no tenga conocimiento de la deuda.

2.- La Agencia Estatal de Protección de Datos, establece tal y como se recoge en la Ley de Propiedad Horizontal:

- a) que para instalar sistemas de videovigilancia en una vivienda ubicada en una comunidad de propietarios, es necesario contar con la autorización expresa de los vecinos.
- b) que la instalación de sistemas de videovigilancia en una vivienda de una comunidad de vecinos está permitida para disuasión de extraños.
- c) que se pueden instalar sistemas de videovigilancia en las viviendas de una comunidad de propietarios con la finalidad de controlar y grabar la las personas que acceden sin autorización a la comunidad.

3.- Entre los derechos de los propietarios de una comunidad en relación con el pago de los gastos comunes, cabe citar:

- a) contribución equitativa y conservación y buen uso de las instalaciones.
- b) participación en la toma de decisiones y reclamación de impagos.
- c) pago puntual de los gastos comunes y acceso a la información.

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

¿Cómo impugnar las cuentas de la comunidad?.

¿Es necesario un abogado para impugnar las cuentas de la comunidad?.

¿Puede un propietario directamente impugnar un acuerdo de la comunidad?



Respuesta

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 18, establece tres fundamentos que permiten a los propietarios ejercer este derecho.

El artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal es un pilar fundamental que otorga a los propietarios de una comunidad de vecinos la capacidad de impugnar acuerdos o actas que consideren perjudiciales o contrarios a sus intereses. Para comprender este proceso, es esencial conocer los tres fundamentos en los que se basa:

1. Contradicción con la Normativa Legal o Estatutos.

Uno de los fundamentos para impugnar un acuerdo de la comunidad es cuando dicho acuerdo contradice la normativa legal o los estatutos de la comunidad. Esto significa que si un acuerdo va en contra de lo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal o de los propios estatutos de la comunidad, los propietarios tienen el derecho de impugnarlo.

2. Perjuicio para los Intereses de la Comunidad.

Otro motivo válido para la impugnación es cuando un acuerdo resulta nocivo para los intereses generales de la comunidad a favor de uno o varios propietarios. Esto es especialmente importante para garantizar la equidad y el bienestar de todos los vecinos, evitando que unos pocos se beneficien a expensas de los demás.

3. Afectación a Vecinos sin Deber Legal de Soportarlo o Abuso de Derecho.

El tercer fundamento para la impugnación se relaciona con situaciones en las que un acuerdo afecta a un vecino que no tiene la obligación legal de soportarlo o cuando se ha acordado con un abuso de derecho por parte de otros propietarios. Esto busca proteger a aquellos que podrían verse injustamente perjudicados por decisiones de la comunidad.

La buena noticia es que, en muchos casos, no es necesario contratar los servicios de un abogado para impugnar un acuerdo de la comunidad de propietarios. El proceso puede llevarse a cabo por los propios vecinos, siempre y cuando se sigan ciertos pasos y se respeten los fundamentos establecidos en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Pasos a Seguir:

1. Revisar la Documentación: Lo primero que debes hacer es revisar detenidamente el acuerdo o acta que deseas impugnar. Asegurarse de que efectivamente se ajusta a alguno de los tres fundamentos mencionados anteriormente.

2. Convocar una Junta Extraordinaria: Si considera que el acuerdo es impugnabile, reunir a un grupo de propietarios igual o mayor al 25% de las propiedades y coeficiente que compartan lamisma preocupación y convoquen una junta extraordinaria de propietarios. Asegurarse de seguir los procedimientos legales y notificar adecuadamente a todos los vecinos.

3. Debatir y Votar: En la junta, se debe abrir un debate sobre el acuerdo en cuestión. Luego, se procede a votar sobre si se impugna el acuerdo o no. Es importante que se cumpla con el quórum necesario para que la impugnación sea válida.

4. Notificar la Impugnación: Una vez que se haya acordado impugnar el acuerdo, es crucial notificar oficialmente a la comunidad y al administrador de fincas. Esto debe hacerse por escrito y dentro de los plazos establecidos por la ley.

5. Documentar el Proceso: Mantener un registro detallado de todas las etapas del proceso de impugnación, incluyendo las reuniones, las votaciones y las notificaciones. Esto puede ser fundamental en caso de futuras disputas.

En lo que respecta a las cuentas de la comunidad, la jurisprudencia ha establecido un plazo de tres meses para su impugnación. La Audiencia Provincial de Orense, en una sentencia fechada el 5 de mayo de 2020, abordó una situación donde se discutía si un acuerdo estaba sujeto al plazo de caducidad de tres meses. El acuerdo en cuestión se refería a la aprobación del presupuesto y su distribución según los coeficientes de participación y los estatutos. El tribunal concluyó que no había infracción del artículo 16.2 de la LPH, y por lo tanto, el plazo de caducidad de tres meses era aplicable.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

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

