

# Boletín Oficial



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



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



<b>Actualidad Corporativa .....</b>	<b>págs. 3-8</b>
Transformación de local comercial en vivienda .	
<b>Información de Actualidad .....</b>	<b>págs. 9-12</b>
No asistencia de un propietario a la Junta de la Comunidad de Vecinos .....	
Subvenciones para las Comunidades de Propietarios en 2024 .....	
<b>Formación Continuada .....</b>	<b>págs. 14-21</b>
Modelo 347 de Hacienda y las Comunidades de Propietarios .....	
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada .....	pag.21
<b>Consultorio Formativo .....</b>	<b>págs. 22-23</b>
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<b><u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u> .....</b>	<b>pág.23</b>

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: [interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com)

Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

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

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

# ACTUALIDAD

## Corporativa

### TRANSFORMACIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN VIVIENDA



Cada vez es más complicado encontrar una vivienda donde vivir, y es que los precios de la vivienda no han dejado de incrementarse, lo que ha provocado que vivir de forma independiente se haya convertido en un lujo que no está al alcance de muchos.

Ante este escenario, son muchos los que se plantean comprar un local comercial y reconvertirlo en una vivienda, ya que esta alternativa ofrece numerosas ventajas como un precio más económico. Aunque esta práctica sea cada vez más habitual, antes de comprar uno de estos locales, será necesario saber si la comunidad de vecinos permite hacer esta transformación.

"Existe un requisito indispensable sin el cual no es posible convertir un local comercial en inmueble, que es que éste pueda disponer de la **cédula de habitabilidad**, que acreditará que efectivamente cumple con los requisitos necesarios de seguridad y salubridad para poder ser habitado".

El local deberá someterse a una serie de reformas para conseguir la cédula de habitabilidad, es decir, un documento que acredita que este espacio cumple con los requisitos mínimos para ser habitado.


La **cédula de habitabilidad** es un documento administrativo que establece y confirma que una vivienda reúne las condiciones básicas para ser habitada, sin perjuicio de que en la misma se realicen otras actividades debidamente autorizadas.

Estas “**condiciones básicas**” dependerán de la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda y del año de construcción. A pesar de esto, existen datos concretos y objetivos que se rigen por el mismo baremo de medidas y condiciones:

## Cédula de habitabilidad

**1** ¿Qué es?

Documento que acredita que una vivienda es habitable y de uso residencial.



**3** Vigencia

La cédula tiene una vigencia de entre 10 y 25 años, según el año de concesión.

**2** Obligatoriedad

- Venta de inmuebles.
- Alquiler de viviendas.
- Pedir préstamo hipotecario.
- Dar de alta suministros.

**4** Excepciones

- Si se va a reformar o demoler el inmueble.
- Se adquiere para un uso distinto al de vivienda.

Las condiciones mínimas y los requisitos sobre la cédula están establecidos en el **Decreto 141/2012**, de **30 de octubre**.

- La superficie útil mínima de la vivienda
- La altura libre
- Los huecos
- Las dotaciones mínimas

La cédula de habitabilidad tiene por **objetivo**:

- Asegurar la habitabilidad de la vivienda, apoyándose en las condiciones de salubridad, higiene y solidez de la misma.
- Disponer de este imprescindible documento nos será útil para dar de alta servicios como la luz, el agua o el gas.
- Poseer la cédula de habitabilidad será fundamental para proceder a la compra o la venta de una vivienda.
- El profesional encargado de elaborar este informe es conocido como arquitecto técnico, mientras que la emisión de la cédula de habitabilidad como tal, será responsabilidad de un técnico del ayuntamiento, que ratificará con su firma la veracidad del documento.

Aunque la cédula de habitabilidad tiene una **vigencia** determinada dependiendo de la comunidad autónoma, en general, suele ser de 15 años, si bien esta vigencia depende del tipo y la fecha de otorgamiento.

Las cédulas de primera ocupación otorgadas antes de 2004 tenían una vigencia de 10 años, estando todas ellas caducadas en la actualidad. Las que se entregaron entre 2004 y 2012 tenían una vigencia de 15 años y las posteriores a 2012 alargan su vigencia a los 25 años.

El motivo por el cual se ha aumentado el tiempo de vigencia de la cédula de habitabilidad es que, en la actualidad, se exigen mayores garantías en la edificación, por lo que es de esperar que la vivienda se mantenga en condiciones óptimas por más tiempo.

En el caso de las cédulas de segunda ocupación y rehabilitación, la vigencia general es de 15 años.

Cuando el documento original no se encuentra en vigor, está deteriorado o se ha perdido, se debe pedir un duplicado, es decir, otra copia de este.

Para solicitar el **duplicado de la cédula de habitabilidad**, esta debe encontrarse vigente, en caso de estar caducada se debe pedir una nueva. Para obtener este documento, el propietario de la vivienda, el arrendatario o una persona que represente al propietario y esté autorizado, debe solicitar al departamento de vivienda correspondiente a cada comunidad autónoma.

Los documentos para solicitar el duplicado de la cédula de habitabilidad son:

- Si eres el propietario de la vivienda debes presentar la escritura de compraventa y DNI.
- Si eres el inquilino de la vivienda, debes aportar el contrato de arrendamiento vigente, los tres últimos pagos recibidos de suministro de agua o luz y el DNI.
- Si eres representante del propietario, debes llevar la escritura de compraventa de la vivienda, el DNI del representante y propietario, además de la autorización representativa legal del propietario.

Puedes hacer este trámite vía online: lo único que necesitas es la accesibilidad de tu entidad bancaria para realizar el pago en línea y acudir a la Registraduría seleccionada de tu comunidad autónoma para reclamar el documento. Una vez confirmada la solicitud del documento, durante las 24 horas siguientes se enviará el comprobante del trámite con un código QR.

Si deseas hacerlo de forma presencial, necesitarás pedir cita previa y presentar el comprobante del pago original.

El **precio de la cédula de habitabilidad** dependerá de factores como la localización, la antigüedad de la vivienda, el coste de los honorarios del arquitecto o arquitecto técnico que acuda al inmueble para realizar la inspección o el coste de las tasas de cada ayuntamiento por tramitar la cédula de habitabilidad.

Es importante consultar bien la normativa de cada región, pero, de forma general, los precios de este documento son:

- Precio de la cédula de habitabilidad para un piso: entre 65 y 112 euros.
- Precio de la cédula de habitabilidad para una vivienda unifamiliar: entre 75 y 160 euros.
- Precio de la cédula de habitabilidad para un local comercial: entre 150 y 300 euros.

Para **adquirir la cédula de habitabilidad**, la vivienda debe contar con una serie de requisitos:

- Debe tener como mínimo una superficie útil de 36 metros cuadrados.
- Tiene que tener una sala de estar, comedor, una cámara higiénica y un equipo de cocina (si la sala de estar es un espacio único, deberá permitir la compartimentación de una habitación de 8 metros cuadrados).
- Deberá cumplir la normativa vigente de eficiencia energética.
- Ningún espacio de la vivienda se puede hacer servir de acceso obligatorio a un local que no sea de uso exclusivo de la misma vivienda.
- La vivienda tiene que ser como mínimo practicable y, en caso de tener dos o más pisos o niveles, debe tener practicable el acceso a la cámara higiénica, la cocina, el espacio de uso común y una habitación.
- Las puertas de acceso a los espacios internos deben tener una anchura mínima de 0,70 metros y una altura mínima de 2 metros.
- La anchura mínima de las escaleras interiores de la vivienda serán de 0,90 metros y deberán disponer de baranda de 0,90 metros de altura mínima.
- La altura mínima entre el pavimento y el techo será de 2,50 metros.
- La vivienda debe disponer de una fachada abierta al espacio exterior del edificio que ofrezca iluminación y ventilación.
- La superficie mínima del conjunto de espacios que forman la zona de uso común ha de ser superior a 20 metros cuadrados.
- La habitación mínima será de 6 metros cuadrados.
- Los espacios de uso común y las habitaciones deberán tener ventilación e iluminación natural directa del exterior a través de aperturas de una superficie mínima de 1/8 de su superficie útil.
- Si la vivienda tiene hasta 3 habitaciones deberá tener como mínimo un váter, un lavamanos y un plato de ducha/bañera.
- La vivienda deberá disponer de servicio de agua fría y caliente, evacuación de aguas y electricidad, un equipo higiénico formado, como mínimo, por un lavamanos, un váter y una ducha; un equipo de cocina formado, como mínimo, por un desagüe, un aparato de cocción y un sistema de extracción de humos; un sistema electrónico que facilite la apertura de la puerta del edificio y un sistema de acceso a los servicios de telecomunicaciones.
- Los desniveles superiores a 0,55 metros deben estar protegidos por elementos protectores o barandas resistentes a los golpes.

Existen **tres tipos de cédulas de habitabilidad** en función de la antigüedad del inmueble:

- Cédula de primera ocupación: Es aquella que se emite a viviendas de nueva construcción, es decir, aquellos inmuebles nuevos.
- Cédula de segunda ocupación: Como su nombre indica, es aquel documento que se refiere a las viviendas que ya existen y que han sido habitadas anteriormente. Es una renovación de la cédula de primera ocupación.
- Cédula de primera ocupación de rehabilitación: Este documento se emite para aquellas viviendas en las que se ha realizado una rehabilitación.



La cédula de habitabilidad debe contener los siguientes **datos**, pues en su defecto, podría anularse y no darse como válida:

- Dirección y ubicación de la vivienda
- Superficie útil de la vivienda
- Habitaciones y espacios que conforman la vivienda
- Umbral máximo de ocupación
- Identificación del técnico habilitado que ha llevado a cabo el certificado

La **obligatoriedad de disponer de una cédula de habitabilidad** no es una realidad en todo el territorio español. Hay comunidades autónomas en las que no es necesaria al vender o comprar una casa, aunque no tenerla puede suponer algunas complicaciones, como, por ejemplo, que los suministros de luz, gas o agua no puedan efectuarse.

Además, será imprescindible para la concesión de una hipoteca, el reagrupamiento de extranjeros y para adquirir una vivienda de primera ocupación.

Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia, Comunidad de Madrid y País Vasco son aquellas regiones en las que no existe la obligación de presentar este documento durante el proceso de compraventa.

Además, como en la mayoría de las disposiciones legales, también existen excepciones con la presentación de la cédula de habitabilidad. En cualquiera de los siguientes casos de transmisión de vivienda, siempre y cuando no sea de nueva construcción, los implicados pueden optar por no disponer del documento:

- Cuando se tenga intención de reformar o derribar la vivienda: Esto debe quedar registrado en la Dirección general de Vivienda de la comunidad a la que pertenezca el inmueble, ya que es la única prueba para que la exoneración de la obligación de entregar la cédula sea válida.
- Cuando el uso del inmueble sea diferente al de vivienda: Debe haber reconocimiento expreso de los implicados.
- Cuando, por razones justificadas, no sea posible presentar el certificado de habitabilidad antes del acto de transmisión de la vivienda y se acuerde hacerlo posteriormente: A pesar de este acuerdo, será necesario presentar la solicitud de cédula de habitabilidad registrada.

#### DATOS PARA SOLICITAR LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

Cada comunidad autónoma tiene una normativa sectorial específica para la cédula de habitabilidad (en Madrid, por ejemplo, esta figura ha sido suprimida por otras licencias). Pero, en general, estos son los datos necesarios para solicitar el certificado de habitabilidad.



Para empezar, deberá contratar los servicios de un arquitecto colegiado con la intención de que revise la vivienda y confirme que reúne los requisitos mínimos exigidos por la comunidad en la que se ubica el inmueble.

Una vez comprobadas estas condiciones, el profesional emitirá un certificado que visará el Colegio de Arquitectos. Dicho certificado será presentado a la autoridad competente para que expida la cédula de habitabilidad. El trámite completo de tramitación puede llegar a durar hasta 3 meses.

En resumen, es importante tener en cuenta que una vivienda sin cédula de habitabilidad no está considerada legalmente una vivienda. Por ello es importante asegurarse de que, al comprar un inmueble, este tenga el documento acreditativo. Si no dispone de ello, podría enfrentarse a multas de diversa consideración, llegando a alcanzar y superar los 90.000 euros.

También se deberá tener en cuenta lo que establece el **Código Técnico de la Edificación (CTE)**, ya que de esta forma, el interesado se asegurará de que no habrá ningún problema que impida que un local pueda convertirse en vivienda. En esta línea, el local comercial que quiere transformarse en vivienda deberá estar construido en un terreno calificado urbanísticamente como suelo urbano, es decir, aquel que cuenta con los servicios y las infraestructuras necesarias para la construcción de propiedades.

### **¿La comunidad puede prohibir convertir un local comercial en vivienda?**

"El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad", tal y como establece el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

De esta forma, cualquier propietario podrá convertir un local comercial en vivienda sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, siempre y cuando "no esté expresamente prohibido o condicionado en los estatutos de la comunidad".

En el caso de que el cambio suponga algún tipo de alteración de los elementos comunes o estructurales del edificio o suponga una modificación de las cuotas de participación, el interesado en hacer esta modificación necesitará la autorización de los propietarios, que deberán aprobar en junta si aceptan esta transformación o no. Para convertir el local en vivienda será necesaria la unanimidad de todos ellos.





## Información *de Actualidad*



# NO ASISTENCIA DE UN PROPIETARIO A LA JUNTA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

La gestión de una Comunidad de Propietarios requiere la participación de los vecinos que la integran.

En estas reuniones se aprueban la mayoría de cambios relativos a las cuotas mensuales o derramas, que afectan a la economía de los propietarios. Sin embargo, no todos ellos asisten. En ese caso, ¿tendrían derecho a reclamar por las decisiones tomadas?



Mantener el orden, la limpieza y la seguridad en una urbanización necesita de la participación de todos los propietarios de los pisos que la integran.

Las juntas de vecinos son el lugar para tomar decisiones consensuadas entre todos los residentes. Pero estas reuniones pueden suponer un problema para algunos vecinos, sobre todo para aquellos que deben ejercer como presidente. En estas juntas se tratan asuntos tan trascendentales como la subida de cuotas o la aprobación de derramas. Pero... ¿qué ocurre si un vecino decide no acudir?. ¿Tiene derecho a reclamar una decisión adoptada en la junta?.

Lo primero que cabe recordar es que estas reuniones no solo sirven para tomar decisiones importantes sobre la gestión y el mantenimiento de las zonas comunes, sino que también ofrecen una plataforma para abordar conflictos, plantear mejoras y fomentar la cohesión entre los residentes. Sin embargo, no todos los vecinos asisten regularmente a estas juntas, lo que plantea la cuestión de si aquellos que habitualmente se ausentan tienen derecho a reclamar posteriormente sobre las decisiones tomadas. **¿Qué dice la Ley?**



## Marco legal de las Juntas de Propietarios

En muchos países, la regulación de la Propiedad Horizontal establece el marco legal dentro del cual operan las Comunidades de Propietarios.

En España, por ejemplo, la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) es el texto legal que regula estas cuestiones, estableciendo los derechos y deberes de los propietarios de viviendas en edificios divididos en régimen de propiedad horizontal. Según esta ley, todos los propietarios tienen derecho a participar y votar en las juntas de propietarios, siendo este uno de los mecanismos a través del cual pueden ejercer su derecho a la información y a la toma de decisiones sobre la comunidad.

Pero como el derecho a participar no es una obligación, la legitimidad para reclamar de aquellos vecinos que no asisten a las juntas de vecinos es un tema complejo. Por un lado, **la ley reconoce el derecho de todos los propietarios a ser informados de las decisiones que afectan a la comunidad, independientemente de su asistencia a las reuniones.** Esto significa que, en principio, cualquier propietario tiene derecho a expresar su disconformidad con las decisiones adoptadas, incluso si no estuvo presente en la junta donde se tomaron.

En este sentido, tal y como señala el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece los supuestos en los que cualquier propietario puede impugnar los acuerdos adoptados por la junta de vecinos:

- ➔ Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- ➔ Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- ➔ Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

De hecho, no solamente los vecinos que no hayan asistido a la junta tienen derecho a reclamar una decisión adoptada. Según la LPH, este derecho también asiste a los vecinos que hayan salvado su voto en la junta (no los que se hayan abstenido activamente), quienes hayan sido privados de su voto de forma indebida o quienes sí estuvieron en la junta pero votaron en contra. Eso sí, para poder reclamar es indispensable estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas.

En cualquier caso, este derecho no es absoluto. La capacidad de reclamar puede estar condicionada por varios factores. Entre ellos, el más común son los plazos establecidos, dentro de los cuales deben presentarse las impugnaciones a las decisiones de la junta. Si un propietario no actúa dentro de estos plazos, podría perder su derecho a reclamar.

En España, el plazo para impugnar los acuerdos de una junta de vecinos es de 3 meses desde la fecha en que se adoptan. No obstante, la caducidad se amplía a un año cuando se trata de actos contrarios a la ley o a los estatutos. En el supuesto de los propietarios ausentes, los plazos se computan a partir de que reciben la comunicación del pacto.

## 10 OBLIGACIONES de todo PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA

- 1 Cuidar su propiedad y las zonas comunes.
- 2 No realizar ninguna actividad que cause ruido durante una franja horaria establecida.
- 3 Pagar sus cuotas en el plazo establecido y conforme a su porcentaje de participación.
- 4 No deberá acaparar las zonas comunes ni impedir el acceso a ellas.
- 5 En caso de que haya cualquier cambio de titularidad en un inmueble, el secretario de la comunidad deberá ser informado.
- 6 No deberá retrasar o imponerse a la ejecución de obras obligatorias.
- 7 Deberá facilitar el acceso a su vivienda al personal autorizado a realizar obras de reparación o conservación del inmueble.
- 8 Podrá participar en la elección del presidente de la comunidad a través de una votación, por turnos rotatorios o por sorteo.
- 9 Un presidente solo podrá quedar liberado de su cargo por una causa justificada que le impida desempeñar sus funciones, como una incapacidad o una enfermedad grave.
- 10 El inmueble de la comunidad de propietarios deberá cumplir con las normas estructurales, de habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Si no se así se deberán realizar las obras que sean necesarias para ello. Si el no cumplimiento de estas normas produce un daño a una persona, la comunidad de propietarios será el responsable civil.



# Subvenciones para las Comunidades de Propietarios en 2024

En un contexto donde la mejora continua y la adaptación a las demandas cambiantes son imperativos, las comunidades de vecinos se enfrentan a desafíos significativos en la gestión y mantenimiento de sus edificios.

En este escenario, la búsqueda de subvenciones se erige como una estrategia clave para impulsar el bienestar colectivo y la eficiencia en el uso de los recursos.

La disponibilidad de fondos destinados a la accesibilidad, eficiencia energética y rehabilitación de edificios no solo proporciona un impulso financiero, sino que también promueve prácticas sostenibles y la creación de espacios habitables más inclusivos.

Las subvenciones a las que las comunidades de vecinos pueden acceder, destacan por sus beneficios, requisitos y cómo estas iniciativas pueden transformar positivamente la vida comunitaria y el valor de la propiedad.



Las oportunidades de subvenciones para comunidades de vecinos varían según la ubicación y las políticas gubernamentales. Estas subvenciones se centran en tres áreas principales:

## Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas

- Instalación de ascensores en edificios antiguos.
- Adaptación de espacios para personas con movilidad reducida o discapacidades.
- Implementación de dispositivos de accesibilidad como rampas.

Dirigidas a propietarios individuales, comunidades de propietarios, sociedades cooperativas, y empresas relacionadas con la construcción.

Incluyen instalación de ascensores, dispositivos de apoyo, elementos de aviso y tecnología domótica.

Cuantías máximas establecidas, por ejemplo, 8.000 euros por vivienda en edificios colectivos.

### **Eficiencia Energética y Sostenibilidad**

- Instalación de sistemas solares y ventanas aislantes.
- Mejora de la ventilación mecánica y sistemas de monitorización de consumo de energía.
- Aislamiento térmico de fachadas y otros elementos para reducir el consumo de energía.

Beneficiarios incluyen propietarios, comunidades de vecinos, cooperativas, y empresas constructoras.

Proyectos como instalación de placas solares, ventanas aislantes, sistemas de ventilación y puntos de recarga para coches eléctricos.

Cuantías variables, como el 40% del total de la inversión con un máximo de 8.000 euros por vivienda.

### **Rehabilitación de Edificios y Fachadas**

- Mejora de la eficiencia energética con énfasis en la envolvente del edificio.
- Reducción de la demanda de energía para calefacción y refrigeración.
- Actuaciones para lograr una mayor sostenibilidad.

Estas subvenciones son específicas de cada comunidad autónoma y municipio, por lo que se recomienda la asesoría de un profesional de la administración de fincas para garantizar una solicitud adecuada.

Apuntan a mejorar la eficiencia energética, priorizando la envolvente del edificio.

Se establecen objetivos para reducir la demanda de energía y el consumo de energía primaria no renovable.

Las cuantías oscilan entre 6.300 y 18.800 euros por vivienda, dependiendo del ahorro energético alcanzado.

### **Requisitos para Acceder a Estas Subvenciones**

Condiciones específicas, como estar finalizados antes del 2006, que al menos el 70% sea de uso residencial, y contar con el respaldo de la comunidad de propietarios.

Presentación de proyectos y acuerdos comunitarios.

Plazos para realizar mejoras y cumplir con los requisitos, generalmente entre 12 y 24 meses.

### **Ventajas de las Subvenciones para Comunidades de Vecinos**

**Financiación y Ahorro de Costos:** Facilitan proyectos que podrían ser inviables económicamente para cada propietario.

**Mejora de la Calidad de Vida:** Contribuyen a crear entornos más accesibles y eficientes.

**Ahorro Energético:** Reducción de facturas de servicios y mayor sostenibilidad.

**Revalorización del Inmueble:** Mejora del valor del edificio en el mercado.

**Cumplimiento Normativo:** Adaptación a regulaciones actuales.



## FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

## Modelo 347 de Hacienda y las Comunidades de Propietarios

El Modelo 347 de la Agencia Tributaria es una declaración censal o informativa referida al año fiscal previo que refleja datos de ciertas operaciones con terceras personas. Lo presentan tanto personas físicas (autónomos) como jurídicas (sociedades), ya sean públicas o privadas, que en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional hayan soportado operaciones económicas por una cifra superior a los 3.005,06 € al año.

Este modelo o declaración anual se presenta en el mes de febrero de cada año, y lo que permite a Hacienda es cruzar los datos que se informan de las operaciones económicas que se han llevado a cabo entre proveedores y clientes.



Las operaciones que, en su conjunto, superen un importe superior a 3.005,06 € deberán declararse en este Modelo, incluyen, por ejemplo, las siguientes:

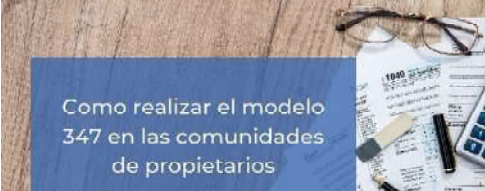
- » Subvenciones y ayudas no reembolsables.
- » Operaciones de entidades aseguradoras.
- » Anticipos de clientes y proveedores.
- » Arrendamientos no sujetos a retención.
- » Entregas y adquisiciones de bienes y servicios, tanto las sujetas y no exentas del IVA como las no sujetas o las exentas de dicho impuesto.
- » Operaciones inmobiliarias.



También deberán presentar el modelo 347 aquellas entidades o establecimientos privados con carácter social y las comunidades de propietarios, por los bienes que adquieran y los servicios que perciban y cuyo importe supere la cantidad fijada. Podemos excluir de esto el consumo de energía eléctrica, combustible, suministros de agua y seguros.

### **¿Para qué se utiliza el modelo 347 en comunidades de propietarios?**

En el caso de las comunidades de propietarios, el modelo 347 es un documento que deben presentar a pesar de que no ejerzan ninguna actividad económica, cuando las operaciones realizadas con un mismo proveedor superan los 3.005,06 € con IVA incluido.



Como realizar el modelo 347 en las comunidades de propietarios

Si la suma de todos los servicios que se realicen para la comunidad de propietarios por diferentes proveedores supera la cifra anteriormente indicada, tan solo se tendrá que cumplimentar el modelo si con alguno de ellos se supera dicha cantidad. Si no, no sería necesario cumplimentarlo, no existiría obligación de realizarlo.

La verdad es que no hay dentro de una comunidad muchas situaciones en las que no tenga ningún tipo de gasto que tenga relación con este tipo de operaciones.

Ejemplos de lo que se suele declarar dentro de una comunidad de propietarios, serían los mantenimientos de los ascensores, la limpieza, la conserjería, la rehabilitación de la fachada del edificio, la domótica, o el que las luces de las zonas comunes estén automatizadas.

Por lo tanto, NO todas las comunidades están obligadas a presentar este modelo. Sin embargo, SI están obligadas a ello todas las comunidades que hayan recibido bienes o servicios de proveedores durante el año natural de importe superior de 3.005,06€. Estas estarán obligadas a declarar el modelo 347.

Normalmente, suelen estar exentas las comunidades pequeñas que no han realizado durante el año natural ninguna obra.

Las comunidades de propietarios cuando realizan obras por valores superiores a 3.005,06€ y no presentan el modelo 347, obligación tributaria, sufren sanciones por el incumplimiento..

Pasados unos meses les llega una notificación de hacienda informándoles de la obligación de la presentación del modelo 347, ya que hacienda obtiene esta información de la empresa constructora que también tiene la obligación de presentar este modelo.

Hacienda usa a ambas partes, obligadas a dar la información, para controlar a unos y a otros, y en este caso usa a las Comunidades de Propietarios (y a las Administraciones de Fincas que confeccionan sus impuestos y el modelo 347 de sus comunidades clientes), para que las empresas y profesionales se aseguren de "no olvidar" declarar todos sus ingresos.

### **¿Cómo se aplica el modelo 347 en las comunidades de propietarios?**

Si las comunidades desarrollan actividades empresariales o profesionales acorde con la normativa del IVA, por ejemplo:

Si existen elementos comunitarios que no son viviendas y estos se alquilan (locales, fachadas, cubiertas etc...)

Las operaciones que realiza la comunidad con empresas de limpieza, mantenimiento o administración.

Si se contrata una empresa de pintores para que pinten la fachada del edificio.

El mantenimiento de ascensores.

La estimación en las comunidades de fraude es de un 25% de su volumen económico, pero se cree que ese porcentaje se ha reducido notablemente desde que se impuso la obligación de presentar el modelo 347 también por las Comunidades de Propietarios. Normalmente, son facturas pequeñas que se acumulan y esto hace que sumen grandes cantidades.

Esta declaración persigue el hecho de finalizar con el fraude, controlando ciertos pagos que se efectuaban en épocas pasadas sin facturas y en metálico. Ni que decir tiene, que cualquier prestación de bienes o servicios que se realicen deberán estar acompañadas de su pertinente factura y su correspondiente IVA.

Por otro lado, esta obligación legal favorece una mayor protección del pagador, quien podrá exigir, incluso en instancias oficiales, el cumplimiento de garantías por lo pagado.

### **¿Cuáles son las obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios con respecto al modelo 347?**

Dentro de una comunidad de propietarios son muchas las obligaciones fiscales y con la Agencia Tributaria, obligaciones que si no están correctamente administradas pueden llegar a convertirse en sanciones, bien por desconocimiento, por errores o bien por no darle la suficiente importancia al hecho de declarar determinada relación o actuación.

Aquellas comunidades de propietarios que ejercen actividades empresariales (por ejemplo por arrendamiento de espacios comunitarios, cubiertas, plazas de garaje, etc.) tienen que declarar por todos los beneficios que perciben (existen modelos tributarios distintos al 347, referidos a la atribución de rentas, que a su vez conllevan la emisión de certificados de ingresos y retenciones que deben ser expedidos por la comunidad y facilitados a cada comunero para sus respectivas declaraciones, por ejemplo "de la renta").

Al carecer de personalidad jurídica, son consideradas como entidades en régimen de atribución de rentas. Así que cualquier ingreso que obtengan debe estar correctamente declarado por los propietarios que la forman.

Al respecto, debe recordarse que, del mismo modo que una persona física tiene su NIF (Número de Identificación Fiscal) o su DNI (Documento Nacional de Identidad), las Comunidades de Propietarios disponen de su propio CIF (Código de Identificación Fiscal).



Con ese CIF se solicitan licencias, se formalizan contratos mercantiles con empresas al servicio de la Comunidad, se hacen contratos laborales con trabajadores de la finca, se suscriben pólizas de seguros comunitarios, se dan de alta y se gestionan cuentas bancarias, créditos... y se presentan impuestos y otras obligaciones con administraciones públicas y tributarias.

Una de las **obligaciones fiscales** principales que tiene una comunidad de propietarios es la presentación del modelo 347:

**Plazo de presentación del modelo 347** por las Comunidades de Propietarios: mes de febrero de cada año, respecto al año natural inmediato anterior.

La normativa expresa específicamente que las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal regidas por la Ley de Propiedad Horizontal están obligadas a declarar los gastos con terceros que realizan en el conjunto del edificio o la urbanización, debe quedar reflejado en el modelo 347 de Declaración anual de operaciones con terceros.

Queda **excluidos los gastos** por:

Suministro de agua

Energía eléctrica

Combustible

Seguros

En las grandes comunidades de propietarios, esto cobra mayor importancia debido a los diferentes servicios que tienen: conserje, seguridad de la finca, administrador, servicios de limpieza, mantenimiento en piscinas, mantenimiento de pistas de padel, ... por los que la comunidad de propietarios, o en su defecto el Administrador de Fincas, está obligado a presentar el modelo 347.

Por la actual normativa, ya NO ES POSIBLE presentar este ni ningún otro modelo tributario en soporte papel, como antaño. Por ello es indispensable contar con el Certificado Digital del Administrador de Fincas Colegiado (facultado como colaborador social para presentar documentos en nombre de sus administrados) o, mejor aún, con el propio Certificado Digital de la Comunidad de Propietarios.

Con el Certificado Digital se presenta el modelo 347, en febrero de cada año, en la sede electrónica de la Agencia Tributaria, por lo general confeccionado previamente con el programa informático de contabilidad y fiscalidad.

Todos los años desde finales de enero los Administradores de Fincas trasladan a todas las empresas que han mantenido operaciones de cuantía mayor a 3.005,06€ durante el año natural anterior con cada una de las Comunidades que administran, los resultados y listados que extraen de los programas de contabilidad, siendo relativamente frecuente que haya que depurar algunos errores (por ejemplo por facturas emitidas no notificadas ni cobradas por proveedores, o por el caso contrario), antes de conciliar cifras exactas todos los implicados de modo que al presentarse el modelo ante la Agencia Tributaria no haya discrepancias.

En ocasiones concretas, al cumplir rigurosamente con las obligaciones comunitarias el Administrador de la Finca, algún tiempo después las empresa que "no hicieron sus deberes" reciben requerimientos y sanciones por hacienda. Esto cada año se reduce, por razones obvias, lo que prueba que el sistema de control mutuo favorece a quien cumple (y puede acreditarlo con comprobantes, facturas, movimientos bancarios, etc.) y castiga a quien incumple.

### **¿Qué consecuencias hay en caso de no cumplir con el modelo 347 en comunidades de propietarios?**

El incumplimiento del modelo 347 por parte de la comunidad de propietarios obligada a ello, podría conllevar sanciones administrativas por parte de Hacienda. Si la comunidad de propietarios no presenta en el plazo establecido el modelo 347 podría ser sancionada con una multa de hasta 20 euros por cada o serie de datos que se refieran a una misma persona o entidad y que se debería de haber incluido en la declaración, con un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros.



No obstante, si el modelo 347 no se presentase en el plazo, pero se presenta tarde antes de ser requerido previamente por Hacienda, en este caso, la sanción y los límites expuestos anteriormente, quedarían reducidos a la mitad. Adicionalmente, los órganos de gestión tributaria verifican que una comunidad de propietarios no ha declarado las operaciones, y se produce una sanción, si, requerido el pago se hace un ingreso sin impugnación, entonces, la sanción puede reducirse en un 25%.

Hay más inconvenientes para una comunidad de propietarios que no cumple con el modelo 347 aparte de las sanciones. Por ejemplo, si una comunidad de propietarios quiere solicitar algún tipo de ayuda o subvención tiene que presentar el certificado o declaración de estar al corriente con todas las obligaciones tributarias. Así que, si una comunidad de propietarios no presenta el modelo 347 correctamente, no podrá optar a solicitar ninguna ayuda o subvención.

Es importante que la comunidad esté perfectamente gestionada, para que no tenga futuros problemas con la Agencia Tributaria. Hoy día hay muchas comunidades que se autogestionan por los propios vecinos o propietarios.

Es muy posible que estas comunidades tengan problemas a la hora de cumplimentar con las obligaciones tributarias. De ahí la importancia de que la comunidad de propietarios sea llevada o gestionada por un profesional colegiado que cumplirá con las normativas fiscales, y cuenta con el debido asesoramiento colegial, con respaldo de asesoramiento fiscal y facultades legales específicas, siempre en armonía con la Ley de Propiedad Horizontal.





# 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.- El Modelo 347 de la Agencia Tributaria, es una declaración censal o informativa del año fiscal previo, que refleja los datos de ciertas operaciones con terceras personas. ¿ Qué operaciones deberán declararse en este modelo?.**

- a) las operaciones que no superen en su conjunto un importe superior a 3.005,06 €.
- b) las operaciones realizadas con entidades aseguradoras y los anticipos a clientes y proveedores.
- c) las operaciones que superen en su conjunto un importe superior a 3.005,06 €.

**2.- ¿ Cúal de las siguientes afirmaciones es correcta?**

- a) Sólo están obligadas a presentar el modelo 347, aquellas Comunidades de Propietarios que durante el año natural hayan realizado actividades empresariales para las cuales hayan solicitado algún tipo de subvención.
- b) Sólo las Comunidades de Propietarios que hayan recibido bienes o servicios de proveedores durante el año natural por importe superior a 3.005,06€, estarán obligadas a presentar el modelo 347.
- c) Sólo las Comunidades de Propietarios que estén constituidas como persona jurídica y cuyas operaciones con proveedores sean superiores a 3.005,06€ durante el año natural, están obligadas a presentar el modelo 347.

**3.- La normativa establece que, las Comunidades de bienes en régimen de Propiedad Horizontal están obligadas a declarar gastos con terceros, realizados en el conjunto del edificio o la urbanización, reflejándolos en el modelo 347. De estos gastos quedan excluidos:**

- a) Suministro de agua, energía eléctrica, combustible y seguros.
- b) Rehabilitación de fachada, domótica de las zonas comunes y conserjería.
- c) Servicios de limpieza, mantenimiento de ascensores e iluminación de zonas comunes.

# 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

**¿Prescriben las deudas en la Comunidad de Propietarios?.**

### Respuesta

Todos aquellos que elijan residir en un inmueble integrado en un edificio estarán obligados a contribuir en los "gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización", tal y como establece el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Estos gastos deberán abonarse dentro del periodo establecido en cada caso y en base a la cuota de participación del inmueble que tienen en propiedad.

Aunque hacer frente a estos gastos es una obligación que tienen todos los propietarios, todavía sigue habiendo algunos vecinos que no los pagan o se atrasan a la hora de abonarlos, generando deudas en la comunidad de propietarios que perjudican al resto de vecinos del edificio.

"Se considera que un vecino es moroso desde el primer mes en el que deja de pagar la cuota de la comunidad o no abona el importe establecido en una derrama o gasto extraordinario aprobado en junta de propietarios". Por tanto, si una vivienda tiene deudas en la comunidad, el propietario habrá incumplido con la normativa y, por tanto, este podría tener que enfrentarse a diferentes multas y sanciones.

El certificado de deudas detalla la situación económica de cada propietario con respecto a los pagos pendientes con la comunidad de vecinos. El presidente, el secretario o el administrador de fincas deberán facilitárselo a aquel que lo solicite, normalmente cuando se lleva a cabo la compraventa de una vivienda y este documento tarda como máximo unos siete días en redactarse.

En el caso de que el propietario no esté al corriente de pago, en este certificado constará a cuánto ascienden las deudas pendientes del año en curso y de los tres años anteriores; su procedencia y la fecha en la que deberían haber sido abonadas.

Los profesionales inmobiliarios explican que desde el año 2015 "el plazo de prescripción para reclamar los gastos comunes en una comunidad de vecinos es de 5 años desde el momento en el que se incumple con la normativa". Por tanto, pasado ese plazo, no se podrá exigir su pago, siempre y cuando la comunidad de propietarios no decida reclamarlas mediante una demanda y esperar a ir a juicio.

"La comunidad de propietarios puede reclamar todas las cuotas que cualquier propietario tenga pendientes de pagar, pero deberá tener presente que deberá hacerlo en el plazo establecido en el Código Civil, que es de 5 años. Además, deberá tener en cuenta que el plazo de prescripción se puede interrumpir con cada requerimiento; es decir, cada vez que se genere una nueva deuda".

## Pregunta

**Gastos de la comunidad: ¿debe pagarlos el inquilino o el propietario?.**

## Respuesta

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece en el artículo 9 que una de las obligaciones de los propietarios es contribuir en los "gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".

Los gastos de la comunidad generales u ordinarios son aquellos que se pagan para mantener el funcionamiento básico de la comunidad y su buen estado: luz, electricidad o mantenimiento, entre otros. Estos deben abonarse obligatoriamente por todos los propietarios, aunque la cuota variará en función del porcentaje de participación que tenga la vivienda en el edificio. En este sentido, el artículo 3 de la LPH indica que "a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo".

los gastos de comunidad extraordinarios, más conocidos como derramas, son aquellos que sirven para hacer frente a necesidades de mejora puntuales como la reparación de un ascensor. Estos se aprueban en junta extraordinaria, y es posible hacerles frente con el dinero ahorrado por la comunidad.

En el caso de una vivienda alquilada, la normativa establece que los gastos de comunidad recaen sobre los propietarios, aunque estos podrán trasladarse al inquilino. "Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario", tal y como establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

A pesar de que se pueda pactar quién debe pagar los gastos de la comunidad, este acuerdo debe estar reflejado en el contrato de alquiler. En el caso de que no lo esté, el responsable del abono de las cuotas será siempre el propietario.

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

1.- c

2.- b

3.- a



***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***

***DE***

***INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES***

**Miembro Colectivo de la**  
***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***

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

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

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

