

Boletín Oficial



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



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



Actualidad Corporativa págs. 3-6

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: La publicación en WhatsApp de un recibo bancario y una conversación privada puede ser sancionable..... págs.3-4

Prescripción de deudas en la comunidad de propietarios págs.5-6

Información de Actualidad págs. 7-11

Mirillas digitales en Comunidad de Propietarios págs.7-8

¿Qué hay que pagar en una comunidad de vecinos si tienes una plaza de garaje y hay derrama? págs.9-10

¿Puede reclamar un propietario una derrama si no asiste a las juntas de vecinos? pag.11

Formación Continuada págs. 12-23

Incremento de cuotas de la Comunidad de Propietarios págs.12-17

Reparación de tejado en Comunidad de Propietarios pag.18

Licencia de obras en Comunidad de Propietarios págs.19-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.23

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada págs. 11

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

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: La publicación en WhatsApp de un recibo bancario y una conversación privada puede ser sancionable.

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha sancionado con 2.000 euros a una comunidad de propietarios.



El presidente publicó en un grupo de WhatsApp un recibo bancario de una vecina. En él aparecía el nombre, apellidos, número de cuenta corriente y dirección. Todo ello se hizo sin autorización.

También compartió una conversación privada con la perjudicada, sin permiso ni consentimiento de ésta a través de un pantallazo. Por lo que ha infringido el artículo 5.1.f) del Reglamento General de Protección de Datos, por el que ha recibido una multa de 1.500 euros y otros 500 por haber incumplido también el artículo 32.

Aunque finalmente pagará 1.600 euros tras aplicarle una rebaja del 20% al haber pagado de forma voluntaria. Se ha vulnerado el **principio de confidencialidad**.

Y aunque la resolución acaba de darse a conocer ahora, la reclamación fue presentada por el padre de la perjudicada en agosto de 2022 al ser cotitular de esa cuenta donde se pagaban los recibos de esa comunidad.

La AEPD pidió explicaciones a la comunidad de propietarios. Explicaron que el grupo de WhatsApp fue iniciativa de uno de los propietarios de una vivienda y que la comunidad no tenía ningún control sobre lo que se publicaba en el chat. Tampoco se hacía responsable ni del contenido, ni de las manifestaciones que se hacían en él.

Por otra parte, negaron los hechos y la validez del pantallazo como prueba de la publicación de algún dato al ser «una muestra fragmentaria de una conversación» obtenida desde el dispositivo de la reclamante.

Respecto al recibo bancario, manifestaron que fue ella la que lo envió al presidente de la comunidad.

NINGÚN PROPIETARIO PUEDE TENER ACCESO LIBREMENTE A LOS DATOS DE LA COMUNIDAD

Sin embargo, la AEPD manifestó que ningún propietario puede tener acceso libremente a los datos de la comunidad. Es decir, tiene que existir un motivo justificado para que puedan acceder a ellos personas que no tienen el cargo de presidente.

«La propia comunidad de propietarios es quien ostenta la condición de responsable de los tratamientos que se realizan para la adecuada gestión y funcionamiento de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal y le corresponde aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de garantizar y poder demostrar que el tratamiento es conforme con el Reglamento General de Protección de Datos».



Para la Agencia, las medidas de seguridad de los datos son claves a la hora de garantizar el derecho fundamental a la protección de datos.

«Y en este caso, no consta que la comunidad de propietarios dispusiese de medidas de seguridad razonables en función de los posibles riesgos estimados al haber compartido los datos personales de una propietaria por un grupo de WhatsApp comunitario, produciéndose con ello una difusión indebida de dichos datos».



En un principio la AEPD archivó la reclamación al considerar que faltaban indicios racionales de la existencia de una infracción. Pero la afectada decidió recurrir tal decisión para que se continuara con el proceso.

La sanción no es firme y se puede recurrir ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

Prescripción de deudas en la comunidad de propietarios

El certificado de deudas detalla la situación económica de cada propietario con respecto a los pagos pendientes con la comunidad de vecinos.

CERTIFICADO DE DEUDAS COMUNIDAD

Todos las personas que deciden 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.

¿Cómo se puede saber si hay deudas en una comunidad de propietarios?.

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.

¿Prescriben las deudas en una comunidad de propietarios?.

Los profesionales 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".



Información *de Actualidad*



MIRILLAS DIGITALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Se trata de uno de los conflictos más habituales que se producen en las comunidades y que provocan serios altercados entre algunos propietarios.

¿Puede un vecino instalar una mirilla digital sin consentimiento del resto de propietarios que forman parte de la comunidad? Esto es lo que dice la ley.



Estas mirillas tan tecnológicas, además de servir para ver lo que hay al otro lado de la puerta, permiten hacer más funciones.

Una de ellas es hacer las veces de servicios de videovigilancia, ya que pueden grabar el área del portal y, por ende, la entrada de cualquier vecino. Es por eso que esta situación se ha convertido en tan polémica.

Las juntas de vecinos y la relación con el resto de personas que viven en nuestra comunidad a veces se convierten en muy complicadas. Tanto es así que se generan discusiones que pueden convertirse en graves y que terminan incluso en denuncias. Una de las cuestiones que suele terminar de esta forma es la instalación de mirillas.

Y más concretamente, de mirillas digitales. Esto es lo que le ha sucedido recientemente a un hombre que ha sido sancionado con 300 euros de multa por instalar en la puerta de su domicilio un dispositivo de este tipo.

Mirillas digitales sin consentimiento

Si un vecino instala una mirilla digital sin consentimiento estaría incurriendo en una falta muy importante, ya que vulnera la privacidad de las personas que pasan frente a ella y que son grabadas. Por ello, para instalar este tipo de dispositivos, hay que tener el consentimiento explícito de la comunidad de propietarios.

Sin aprobación comunitaria no puede haber este tipo de instalaciones. En el caso anteriormente citado, se envió un burofax al vecino que había incumplido las normas al instalar la mirilla sin permiso. Por eso se le instó a retirarla. Sin embargo, la comunidad no obtuvo respuesta.

El siguiente paso fue que la administración le enviara varios correos a la persona que estaba incumpliendo las normas. Pero tampoco fueron respondidos. Llegado ese punto, se inició un proceso sancionador contra el implicado, quien siguió sin dar señales.

La Agencia Española de Protección de Datos consideró la cámara había capturado imágenes personales y que deberían estar sujetas a regulaciones de privacidad. Además, al no producirse ningún consentimiento previo y al no haber ningún motivo que respaldara su instalación, se procedió a sancionar a este vecino con 300 euros de multa.

El artículo 22 de la Ley de Protección de Datos Personales recoge la garantía de derechos digitales. Ahí se especifica que "en ningún caso se admitirá el uso de prácticas de vigilancia más allá del entorno objeto de la instalación. Las cámaras instaladas no pueden obtener imágenes de espacio privativo de tercero y/o espacio público sin causa justificada debidamente acreditada, ni pueden afectar a la intimidad de transeúntes que transiten libremente por la zona".

Para poder instalar cámaras en un edificio de viviendas es obligatorio contar con el voto a favor de al menos el 60% de propietarios según indica la Ley de Propiedad Horizontal. Para este tipo de casos, las sanciones pueden ser hasta de 20 millones de euros en los casos más graves.

Sin embargo, tras aplicar criterios de proporcionalidad, quedó en solo 300 euros. Del mismo modo, se instó al infractor a retirar las cámaras en un plazo máximo de un mes y que reajustara su orientación para no obtener imágenes de zonas comunes donde pudieran aparecer otros vecinos.

¿Qué hay que pagar en una comunidad de vecinos si tienes una plaza de garaje y hay derrama?



La cuota vecinal para plazas de garaje se recoge en los Estatutos y, en caso contrario, se aplica la Ley de Propiedad Horizontal.

En una comunidad de vecinos en España, una derrama es una cuota extraordinaria que se impone a los propietarios para cubrir gastos no previstos en el presupuesto anual ordinario.

Estas derramas pueden surgir por diversas razones, como reparaciones urgentes, mejoras en las instalaciones comunes o situaciones imprevistas que requieran una inversión adicional.

Estas derramas se distribuyen entre los propietarios de acuerdo con cuota de participación, que suele estar determinada por el tamaño o el valor de su propiedad en relación con el conjunto del edificio o urbanización.

Y, los garajes forman parte del inmueble, al igual que los pisos o locales. Salvo acuerdo en contrario, los propietarios

de garajes deben contribuir a los gastos según su cuota de participación. Y, para saber cuánto está obligado a pagar en una derrama el propietario de un garaje hay que consultar los Estatutos de la Comunidad. Pero, en caso de que no se recoja, prevalece la Ley de Propiedad Horizontal.

Cuota vecinal para garajes

Salvo que los Estatutos de la comunidad de vecinos especifiquen lo contrario, un local y una plaza garaje perteneciente a una comunidad de propietarios tiene que pagar los gastos generales y los extraordinarios de la Comunidad. No obstante, tendrá que pagar estos gastos siempre que se refieran a actuaciones necesarias para el mantenimiento del inmueble y no a mejoras, a las que un propietario sí puede negarse y no votar a favor.

El importe de la derrama con el que cada vecino contribuye se establece en función de la cuota de participación asignada a cada piso, local o plaza de garaje en el título constitutivo. Por ejemplo, si un piso tiene una cuota de participación del 2,150%, su derrama será el 2,150% del total del gasto.

Estatutos de una comunidad de propietarios

Si tiene dudas, para consultar los estatutos y verificar si los de su comunidad de propietarios están inscritos en el Registro de la Propiedad, se siguen estos pasos:

- ➔ Acceder al Geoportál de Registradores para conocer cuál es el registro correspondiente a su localidad.
- ➔ Buscar la sección de 'Consulta de registros' o 'Consulta de documentos'.
- ➔ Introducir el nombre completo de la comunidad de propietarios en el campo de búsqueda.
- ➔ Seleccionar la opción de 'Estatutos'.
- ➔ Presionar el botón de 'Buscar' y espera a que la página muestre los resultados.



Obligaciones de un propietario de un garaje

A grandes rasgos, las obligaciones de un propietario de un garaje o un local comercial son:

- ➔ Respetar y mantener las zonas comunes.
- ➔ Contribuir con los gastos que genere el mantenimiento de las zonas comunes.
- ➔ Usar el local con la diligencia debida y, en el caso de que se produzcan daños, responder por ellos.

Si el garaje y las viviendas pertenecen a la misma comunidad, los elementos que conforman la finca y su mantenimiento, como por ejemplo el ascensor de acceso al garaje o el portal, son comunes. Se incluyen también los servicios de vigilancia o conserjería. Por lo tanto, como dueño de la plaza de garaje tendrías que abonar los gastos derivados de estos elementos, ya que poseerías una cuota de participación en los mismos.

Si, por el contrario, el garaje conforma una comunidad de propietarios independiente a pesar de estar en el mismo edificio que las viviendas, como dueño de la plaza de garaje no tienes que pagar cuota por la finca al completo, sino solo por lo correspondiente al garaje. Estos gastos pueden ser divididos equitativamente entre las plazas o establecidos en función de las dimensiones de cada plaza.

¿Puede reclamar un propietario una derrama si no asiste a las juntas de vecinos?



La participación activa en las juntas de vecinos es esencial para una buena convivencia en las comunidades de propietarios. Sin embargo, surge la duda sobre si la ausencia a una de estas reuniones afecta los derechos de reclamación de un vecino.

La normativa legal, en general, señala que la asistencia a las juntas de vecinos no es un requisito absoluto para ejercer los derechos de reclamación. La legislación tiende a proteger los derechos de todos los propietarios, independientemente de su participación en las reuniones comunitarias. Sin embargo, es crucial comprender las posibles implicaciones de la falta de asistencia.

La ausencia en las juntas de vecinos puede llevar a una desconexión de la toma de decisiones y la información crucial para la comunidad. Los acuerdos y resoluciones adoptados en estas reuniones son vinculantes para todos los propietarios, independientemente de su asistencia. Por lo tanto, un vecino ausente puede encontrarse con decisiones que afectan su propiedad y convivencia sin haber tenido la oportunidad de expresar su opinión.

Pérdida de derecho en una comunidad de vecinos

Respecto a este tema hay que saber qué dice la ley. En España, la Ley de Propiedad Horizontal 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.

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. La ley reconoce el derecho de todos los propietarios a ser informados de las decisiones que afectan a la comunidad, aunque no vaya a las reuniones, por tanto, se podría entender que puede expresar disconformidad con lo pactado.

No obstante, hay que tener en cuenta los plazos establecidos, si se sale de estos, no podrá reclamar.

Impugnar las decisiones de la junta de vecinos

Los supuestos en los que cualquier propietario puede impugnar los acuerdos adoptados por la junta de vecinos son:

- 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.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

3.- b

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

INCREMENTO DE CUOTAS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Las cuotas de las comunidades de vecinos, son esenciales para el mantenimiento de espacios comunes y servicios, están sujetas a regulaciones que dictan cuándo y cómo pueden incrementarse legalmente.

El marco legal prohíbe que las cuotas de los propietarios se utilicen para generar beneficios económicos, asegurando que los fondos se destinen únicamente a cubrir los costes de la comunidad.

Los propietarios tienen derecho a conocer el detalle de los gastos y a impugnar aumentos que consideren injustificados o ilegales.

La subida de cuotas en la comunidad es una posibilidad legal, pero se deben cumplir requisitos específicos. La cuota de participación varía según la Ley de Propiedad Horizontal y está determinada por la superficie, ubicación y servicios comunes. Existen cuotas ordinarias y extraordinarias, siendo esta última utilizada para gastos no previstos. El aumento de la tasa requiere unanimidad en votos y coeficientes de participación, y debe justificarse debidamente. No pagar las cuotas puede llevar a acciones legales y restricciones en la venta de la propiedad.

Cuotas de comunidad de propietarios: concepto y funcionamiento

Las tasas de comunidad de propietarios son pagos periódicos que los propietarios de un inmueble deben hacer para mantener y sufragar los gastos de la comunidad. Estas se dividen en diferentes tipos y se calculan según la cuota de participación de cada uno.

Cuota de participación en una comunidad de propietarios

La cuota de participación es el elemento clave para determinar la cantidad que cada arrendador deberá abonar. Se calcula teniendo en cuenta diversos factores como la superficie útil, el emplazamiento, la situación y el uso de los servicios comunes. De esta manera, no todos los vecinos pagan lo mismo, sino que cada inmueble tiene asignada una aportación según la Ley de Propiedad Horizontal.

Destino de la cuota de la comunidad

El dinero recaudado mediante las cuotas de la comunidad tiene como finalidad cubrir los costes generales del edificio, como el mantenimiento del ascensor, la iluminación de zonas comunitarias, el agua, la limpieza, entre otros. Es importante destacar que la obligación de pago recae sobre el dueño del inmueble y no sobre el inquilino.

Obligación de pago y responsabilidad del propietario

Todos los arrendadores están obligados a pagar la contribución de la comunidad de forma periódica.

Estos pagos son necesarios para garantizar el correcto mantenimiento y funcionamiento de las zonas comunes del edificio. Además, es importante destacar que en caso de impago, la comunidad de vecinos puede emprender acciones legales y condenar al dueño de la vivienda a costear la deuda, incluyendo intereses y honorarios legales. Asimismo, este no podrá vender su inmueble sin un certificado que demuestre que no tiene deudas pendientes con la comunidad.

Tipos de cuotas en la comunidad de propietarios

Cuota ordinaria: mantenimiento del edificio y gastos comunes

La cuota ordinaria se destina al mantenimiento regular del edificio y a cubrir los gastos generales. Estos incluyen el pago de la luz, el agua y el mantenimiento del ascensor, así como el cuidado y limpieza de las áreas colectivas.



Esta se calcula según la tasa de participación de cada titular y se paga de forma mensual, trimestral o anual, según lo establezcan los estatutos de la comunidad. El monto de esta cuota puede variar en función de los servicios e instalaciones disponibles en la comunidad, así como del número de propietarios que comparten los gastos.

Cuota extraordinaria: gastos no contemplados en el presupuesto anual.

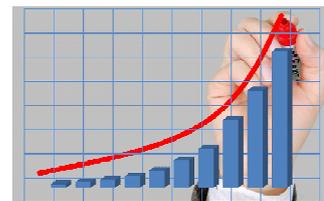
Además de la cuota ordinaria, en ocasiones pueden surgir desembolsos no contemplados en el presupuesto anual de la comunidad. Estos se conocen como cuota extraordinaria y se utilizan para hacer frente a necesidades adicionales de mantenimiento o mejoras en el edificio.

Esta se establece cuando se aprueba en una junta de propietarios y requiere de una mayoría de votos. Estos gastos pueden surgir por obras de rehabilitación, reparaciones urgentes o cualquier otra situación imprevista que requiera una inversión adicional por parte de los propietarios.

Es importante destacar que la cuota extraordinaria debe estar debidamente justificada y su importe debe ser proporcional a los costes que se pretenden cubrir. Los propietarios deberán ser informados con antelación sobre la necesidad de esta aportación y sobre el importe que les corresponde pagar en una junta extraordinaria.

Legalidad de subir la cuota de la comunidad

La subida de cuotas en la comunidad debe realizarse cumpliendo una serie de requisitos legales. Es importante conocer las normativas y procedimientos para realizar este ajuste de forma adecuada.



Requisitos para subir la cuota de manera legal

Para llevar a cabo la subida de la contribución de la comunidad de propietarios de manera legal, es necesario seguir ciertos requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal. Uno de los principales requisitos es obtener la unanimidad de los votos y los coeficientes de participación de los propietarios. Esto significa que todos los propietarios deben estar de acuerdo con el aumento y deben ajustar su tasa de acuerdo con los cambios establecidos.

Además, es imprescindible justificar de manera clara y fundamentada la necesidad del aumento de la cuota. Esta justificación puede basarse en diferentes factores como la inflación, el incremento de los costes de energía o el mantenimiento de servicios comunes.

Impugnación de la decisión de subida de cuota

En caso de que un arrendador no esté de acuerdo con la decisión de subir la cuota de la comunidad, tiene el derecho de impugnar esta decisión en un plazo determinado. Según la ley, el titular tiene un plazo de tres meses para presentar una impugnación y argumentar las razones por las cuales considera injustificado el aumento de la tasa.

Es importante destacar que la impugnación debe estar respaldada por argumentos válidos y objetivos, ya que simplemente expresar su desacuerdo no será suficiente.

El propietario impugnante deberá presentar pruebas que respalden sus argumentos y demostrar que el aumento de la cuota no está justificado o es desproporcionado en relación con los servicios y gastos de la comunidad.

Consecuencias de no pagar las cuotas de la comunidad

Acciones legales y condenas por impago

El no pago de las cuotas puede tener graves consecuencias legales. La comunidad tiene el derecho de emprender acciones legales contra el arrendador moroso para reclamar la cantidad adeudada, así como los intereses y los honorarios legales. Estas acciones pueden incluir la presentación de una demanda y la obtención de una sentencia que obligue al titular a retribuir lo adeudado.



Además, el propietario que no cumple con sus obligaciones de pago puede ser condenado al embargo de sus bienes o salarios, lo que supone una restricción significativa en su patrimonio. Esta condena puede ocasionar problemas graves al dueño del inmueble, afectando su situación financiera y su capacidad para afrontar otros gastos.

Certificado de deudas para vender una propiedad

CERTIFICADO DE DEUDA EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Si un titular tiene deudas pendientes con la comunidad de propietarios, no podrá realizar la venta de su propiedad sin obtener un certificado que acredite que no tiene deudas. Este certificado es necesario para garantizar la transparencia y protección tanto del comprador como de la comunidad.

El certificado de deudas debe ser expedido por el administrador de la comunidad, y en él se reflejarán las deudas pendientes de pago por parte del propietario. Este requisito es fundamental para evitar posibles conflictos y problemas legales en el proceso de venta de la vivienda.

Reducción de los gastos para no incrementar las cuotas

Minimizar los costes de gestión de una finca, manteniendo al mismo tiempo un alto nivel de calidad en términos de servicios y proveedores, es una tarea perfectamente alcanzable. De hecho, esta optimización de recursos es nuestra prioridad principal cuando una comunidad nos elige como su nuevo administrador.



Una de las claves para evitar el aumento de las cuotas de una comunidad de propietarios es la gestión eficiente de los gastos comunes. Esto se puede lograr mediante diversas estrategias:

Revisión de contratos de servicios: Evaluar periódicamente los contratos con proveedores para asegurar precios competitivos y servicios adecuados.

Implementación de medidas de ahorro energético: Invertir en soluciones que reduzcan el consumo de energía, como iluminación LED o sistemas de calefacción más eficientes.

Mantenimiento preventivo: Realizar mantenimientos regulares para evitar reparaciones costosas a largo plazo.

Optimización de recursos: Aprovechar al máximo los recursos disponibles, reduciendo costes innecesarios.

El papel del administrador de comunidades en este proceso es vital. Este profesional no solo debe llevar a cabo un seguimiento riguroso de los gastos, sino también proponer y gestionar las iniciativas de ahorro. Con su experiencia y conocimientos, el administrador puede identificar áreas de mejora y coordinar las acciones necesarias para mantener las tasas al mínimo posible, beneficiando a toda la comunidad.

Con una gestión eficiente y proactiva, es posible mantener o incluso reducir estos costes.

REPARACIÓN DE TEJADO EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Las comunidades de vecinos son un buen ejemplo de una situación que pone a prueba la convivencia entre personas diversas. Con el agravante de que, cuando surgen problemas, están relacionados con el tema económico.

Uno de los casos más complicados es cuando surgen reparaciones en el tejado, algo que afecta en los bloques de pisos (lo que se llama una propiedad horizontal) y a la economía de todos los vecinos. Mantenerlo en condiciones adecuadas es una obligación, según señala el propio Código Civil.

La ley que regula qué hacer en cada situación concreta cuando surge un problema en una comunidad de vecinos es la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Esta norma detalla que el tejado o cubierta es un bien común de todos los dueños de una propiedad horizontal. Por lo tanto, si surge un desperfecto le corresponderá repartir entre toda la comunidad de vecinos el pago de la reparación. Aunque hay una excepción: cuando una parte del tejado está en una zona de uso exclusivo o privativo de uno de los vecinos, entonces la reparación puede tener que ser asumida sólo por él.

Por ejemplo, si ese vecino ha instalado algo en esa parte del tejado, como una antena parabólica o un toldo y el daño está relacionado con esa instalación. Ya que la mencionada ley señala es obligación de cada propietario "respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos".

Otro caso diferente es si los daños se deben al deterioro del tejado por el paso del tiempo o por una nevada, por ejemplo. En ese caso sería la comunidad de propietarios la que, por lo general, tendría que asumir el importe de la reparación.

Así aparece reflejado en LPH: "Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición por parte de la Administración, del deber legal de conservación".

Licencia de obras en Comunidad de Propietarios

En el ámbito de la administración de comunidades, una licencia de obra es un documento esencial emitido por las autoridades pertinentes que autoriza legalmente la ejecución de trabajos de construcción, renovación o modificación en una propiedad.

Estas licencias garantizan que los proyectos cumplan con los códigos de construcción, las regulaciones locales y otros estándares de seguridad, asegurando así la integridad de las edificaciones dentro de una comunidad.



Tipos de licencia de obra:

Licencia de obra mayor

La licencia de obra mayor es necesaria para intervenciones de gran envergadura que implican modificaciones sustanciales en la vivienda, como modificaciones estructurales, rehabilitaciones integrales, reformas o cambios de uso del inmueble.

Licencia de obra menor

Por otro lado, la licencia de obra menor se aplica a obras de menor envergadura que no afectan la estructura ni la protección de la vivienda, como cambios de puertas y ventanas, renovaciones de suelos o instalación de falsos techos.

Importancia de la licencia de obra:

Las licencias de obra son documentos legales emitidos por las autoridades pertinentes que autorizan la realización de trabajos de construcción, renovación o modificación en una propiedad. Estas licencias aseguran que los proyectos cumplan con los códigos de construcción, las regulaciones locales y otros estándares de protección.

Dentro de una comunidad, las licencias de obra no solo protegen los intereses del propietario que realiza los trabajos, sino también los intereses de los vecinos y la comunidad en su conjunto. Garantizan que las actividades de construcción no pongan en peligro la seguridad estructural de los edificios circundantes ni causen molestias excesivas a los residentes.

Cumplimiento de normativas locales

La licencia de obras asegura que las intervenciones en la vivienda se ajusten a las regulaciones establecidas por las autoridades locales.

Garantiza que las obras cumplan con los estándares de seguridad y calidad exigidos por la normativa vigente.

Transparencia en el proceso de construcción

El permiso de obra proporciona un marco legal para las obras, lo que implica un proceso de construcción claro y transparente.

Permite a los propietarios y vecinos tener conocimiento del tipo de obra y las intervenciones que se realizan en la vivienda y asegura un desarrollo adecuado de las mismas.

¿Puede un vecino solicitar la licencia de obra de otro vecino ?

En el contexto de la gestión de comunidades de propietarios, un vecino puede optar por pedir la licencia de obras si percibe que los trabajos que otro vecino está llevando a cabo pueden afectar su propiedad, seguridad o nivel de comodidad. Sin embargo, es importante destacar que carece de autoridad legal para exigir a este vecino la licencia, por lo que no se está obligado a mostrársela. Esta facultad recae exclusivamente en los agentes de la autoridad local.

No obstante, en caso de que un vecino se niegue a presentar la licencia a otro vecino, este segundo puede informar al ayuntamiento sobre la realización de obras en esa propiedad. Si se encuentra en la obligación de tener una licencia y no la posee, podría enfrentarse consecuencias legales.

Por lo tanto, se recomienda obtener la licencia correspondiente que se ajuste a las características de los trabajos antes de iniciar cualquier reforma o reparación en tu vivienda. Esto no solo garantizará el cumplimiento de las regulaciones locales, sino que también evitará posibles conflictos con los vecinos y las autoridades municipales.

Mantenimiento del equilibrio entre propietarios y vecinos

En el proceso de realizar obras en una propiedad, es fundamental respetar los procedimientos legales establecidos. Esto garantiza que las intervenciones se realicen de acuerdo con las normativas vigentes, preservando la armonía dentro de la comunidad de vecinos.

Una forma de abordar esta situación es informar proactivamente a los vecinos sobre los planes de obra. Compartir información básica sobre el alcance del proyecto, las fechas estimadas de inicio y finalización, y cualquier posible impacto en la comunidad puede ayudar a reducir la ansiedad y las tensiones potenciales.

Además, considera establecer canales de comunicación abiertos donde los vecinos puedan plantear preguntas o inquietudes sobre los proyectos de construcción. Al mantener un diálogo abierto y receptivo, puede abordar las preocupaciones de manera proactiva y trabajar en colaboración para encontrar soluciones mutuamente satisfactorias.

Respeto a los procedimientos legales

El respeto a los procedimientos legales es esencial para evitar conflictos entre propietarios. Cumplir con los requisitos legales garantiza que las obras se realicen de forma transparente y conforme a la legislación vigente.

Comunicación abierta y respetuosa

Una comunicación abierta y respetuosa entre propietarios y vecinos es clave para mantener un ambiente armonioso durante el proceso de construcción. Escuchar las inquietudes de los habitantes y mantenerlos informados sobre el desarrollo de las obras contribuye a fomentar la colaboración y el entendimiento mutuo.

La colaboración entre residentes y autoridades locales es esencial para garantizar un entorno armonioso durante cualquier proceso de construcción. El respeto mutuo y el diálogo constante son clave para evitar malentendidos y conflictos que puedan surgir durante las obras.

Respetar los derechos de cada parte

Es fundamental reconocer y respetar los derechos de todos los involucrados en un proceso de construcción. Tanto los propietarios que realizan las obras como los vecinos afectados deben ser considerados en todo momento, manteniendo un equilibrio entre el derecho a mejorar una propiedad y el derecho a disfrutar de un entorno seguro y tranquilo.

Colaboración entre vecinos y autoridades locales

Mantener una comunicación fluida y abierta con los vecinos puede ayudar a prevenir posibles conflictos antes de que escalen.

En caso de inquietudes o quejas, es importante acudir a las autoridades locales competentes para mediar en el conflicto y velar por el cumplimiento de las normativas vigentes.

La colaboración entre todos los involucrados, incluyendo los vecinos, propietarios y autoridades, contribuye a un ambiente de respeto y entendimiento mutuo, favoreciendo un proceso de construcción exitoso.

Contar con el servicio de administración de la comunidad de Propietarios puede ayudar a mantener una comunicación sólida con la comunidad, facilitando la gestión de cualquier situación relacionada con licencias de obra y promoviendo un ambiente de colaboración y transparencia entre los vecinos.

En conclusión, si bien un vecino puede pedir ver la licencia de obra de otro vecino en muchas circunstancias, es importante comprender los derechos y obligaciones en relación con estas solicitudes.

La transparencia y la colaboración son fundamentales para mantener una comunidad armoniosa y encontrar formas de comunicación abierta y proactivamente con los vecinos puede ayudar a fomentar relaciones positivas y constructivas dentro de la comunidad. Al final del día, todos los propietarios comparten un interés común en garantizar la seguridad y el bienestar de la comunidad, y trabajar juntos puede ser la clave para lograr este objetivo compartido.

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 11 de nuestro Boletín Oficial.



1.- ¿Cuál es el destino de las cuotas de una comunidad de propietarios?.

- a) el destino de las cuotas de participación es garantizar el mantenimiento y funcionamiento de las viviendas de una comunidad.
- b) la finalidad de las cuotas de participación de la comunidad de propietarios es cubrir los posibles gastos extraordinarios que puedan surgir en la comunidad.
- c) la finalidad del dinero recaudado mediante las cuotas de participación de la comunidad de propietarios es cubrir los gastos generales del edificio.

2.- El tejado o cubierta de una comunidad de propietarios, es un bien común de todos los propietarios que forman parte de esa comunidad. Si surge un desperfecto en el tejado, ¿ a quien le correspondería sufragar los gastos de reparación?.

- a) correspondería repartirlos entre todos los propietarios de la comunidad. Excepto si una parte del tejado está en una zona de uso exclusivo o privativo de alguno de los vecinos, la reparación debería ser asumida por ese propietario.
- b) correspondería a cada vecino pagar la parte que le afectase a su propiedad y si algún vecino no está afectado por la reparación no tendría obligación de pagar.
- c) correspondería abonarlo a los pisos de las últimas plantas que compartan tejado o cubierta.

3.- ¿ Qué es una licencia de obra?.

- a) es la que se aplica a obras de menor envergadura que no afectan la estructura ni la protección de la vivienda.
- b) es el documento legal emitido por las autoridades pertinentes que autoriza la realización de trabajos de construcción, renovación o modificación en una propiedad.
- c) es el informe emitido por el ayuntamiento sobre la realización de obras que impliquen modificaciones sustanciales en la estructura de la vivienda.



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

