

Boletín Oficial



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



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

SUMARIO



Actualidad Corporativa	págs. 3-6
Presidencia de una comunidad de propietarios. ¿Puede ser presidente de una comunidad un inquilino?.....	pag.3-4
El Presidente de una comunidad de propietarios no puede reconvenir, sin autorización expresa de la junta de propietarios. solicitando la nulidad de unos contratos concertados con el previo consentimiento de la junta	pag.5-6
Información de Actualidad	págs. 7-12
Motivos por los que un propietario puede obligar a la comunidad de vecinos a instalar un ascensor	pag.7-10
La comunidad de vecinos no puede exigir que se paguen las cuotas por adelantado.	pag.11
Prohibición del alquiler vacacional en verano en las comunidades de propietarios	pag.12
Formación Continuada	págs. 13-21
Tributación de las ayudas recibidas por las comunidades de propietarios para actuaciones de rehabilitación energética de inmuebles	pag.13
Reparación de terraza comunitaria de uso privativo en caso de desgaste de la tela asfáltica que impermeabiliza el edificio	pag.14-15
Reformas que no están permitidas en una comunidad de propietarios	pag.16
¿Quién paga las deudas comunitarias al comprar un piso o local?	pag.17-20
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>	pag.23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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

Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com

ACTUALIDAD

Corporativa

PRESIDENCIA DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

¿Puede ser presidente de la comunidad un inquilino?



¿Puede un inquilino que no es propietario de ninguna vivienda o local en la comunidad ir a las juntas y tener derecho a voto?

La junta de propietarios es el órgano de poder de los propietarios de los inmuebles en una comunidad. Sin embargo, en ocasiones, es el inquilino quien, al vivir en el edificio, muestra más interés en participar en las decisiones del edificio o urbanización.

Según el artículo 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), las reuniones de la comunidad están reservadas a los propietarios, quienes pueden asistir personalmente o mediante un representante, que puede ser un tercero, incluso un inquilino, si el propietario le otorga la representación.

Para que el inquilino asista a las juntas en lugar del propietario, este último debe enviar un escrito firmado en el que se le autoriza, reflejando su nombre, apellidos, DNI y el inmueble que representa.

Hay que señalar que no pueden asistir y participar simultáneamente el propietario y el inquilino. El representante tendrá derecho a voto y a intervenir en los debates, pero si el arrendatario solo quiere asistir para estar informado, el propietario puede permitirle acceder como oyente, sin derecho a voto.

¿Puede un inquilino ser elegido presidente de la comunidad?

En cuanto al cargo de presidente, el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que "el presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo.

El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello [...]"

Por tanto, solo un propietario puede ser elegido presidente, ya sea por elección, turno rotatorio o sorteo. El nombramiento es obligatorio, aunque el designado puede solicitar su relevo por vía judicial si existen razones justificadas.

En resumen, un inquilino puede representar al propietario en las juntas y participar en las decisiones, pero no puede ser elegido presidente ni ejercer las funciones del mismo, ya que la ley reserva ese rol exclusivamente para los propietarios.

Quedan exentas de asumir la presidencia todas las personas que viven de alquiler o que son ajenas a la comunidad de propietarios.

¿Y puede ser presidente el propietario de un piso alquilado?

Una de las razones por las que un propietario puede rechazar ser presidente de la comunidad es que tenga su piso alquilado. Al no residir en la comunidad, no está al tanto de los asuntos de interés y las necesidades de la misma, lo que podría alegar para evitar el cargo.

FUNCIÓN DEL PRESIDENTE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El presidente de comunidad de propietarios cumple con la responsabilidad de representar a la comunidad frente a terceros.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En la comunidad, existen órganos encargados de gestionar y representar a cada uno de los propietarios que habitan en la comunidad. Son el presidente de la comunidad, el administrador y el secretario.

ARTÍCULO 13.2.1.1. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Organos de gobierno

Es la figura encargada de la representación del edificio, el presidente de la comunidad tiene que regirse por la ley y los estatutos para poder tomar decisiones que conciernen o afectan a todos los propietarios o a los elementos comunes.

El presidente de una Comunidad de Propietarios no puede reconvenir, sin autorización expresa de la junta de propietarios, solicitando la nulidad de unos contratos concertados con el previo consentimiento de la junta

El presidente de la comunidad no está facultado para reconvenir en ejercicio de una acción de nulidad contractual por vicio de error en el consentimiento sin autorización expresa de la comunidad que, previo acuerdo de la junta de propietarios que examinó las diferentes ofertas y aceptó una de ellas, consintió la concertación de los contratos cuya anulación se pretende.

Ejercitada por una mercantil frente a una comunidad de propietarios una acción de resolución por incumplimiento esencial por la demandada de sendos contratos de obra y de inspección y mantenimiento suscritos por las partes, el presidente de la comunidad formuló reconvencción instando la nulidad de tales contratos por vicio de error en el consentimiento, y, subsidiariamente, su resolución por incumplimiento de la demandante.

Legitimación para pleitos de Presidente de Comunidad no propietario



La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y estimó la reconvencción, declarando la nulidad de los contratos litigiosos.

La empresa actora, disconforme con este pronunciamiento, interpuso un recurso de apelación que fue estimado por la AP Madrid, de manera que acogió la demanda y desestimó la reconvencción, estimando, en consecuencia, la acción resolutoria por incumplimiento de la comunidad de propietarios demandada.

La Audiencia basó su sentencia en dos motivos:

- a) el presidente de la comunidad no puede reconvenir, ya que para hacerlo precisa de la autorización expresa de la junta de propietarios, con la que no cuenta, lo que lleva a la Sala de apelación a declarar su falta de legitimación, y
- b) la causa de la resolución del contrato no es el incumplimiento de la empresa, sino el de la comunidad.

El Tribunal Supremo (sentencia 916/2024, de 27 de junio) declara no haber lugar a los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal formulados por la parte demandada, cuya razón última es la de que el presidente de la comunidad sí puede reconvenir pidiendo la nulidad y, subsidiariamente, la resolución de los contratos cuestionados, aunque no cuente con la autorización expresa de la junta de propietarios.

Rechaza así los dos argumentos esgrimidos por la recurrente, que aduce, por un lado, que se presume que el presidente está tácitamente autorizado cuando interviene en beneficio de la comunidad en relación con obras de la naturaleza de las del caso, y por otro, que, aunque se considere que no está tácitamente autorizado, puede demandar en casos de urgencia y necesidad, como sucede cuando tiene que contestar y reconvenir dentro de un plazo perentorio.

Niega que el presidente de la comunidad esté facultado para reconvenir, al amparo de los arts. 10 y 13.3 LPH, en ejercicio de una acción de nulidad contractual por vicio de error en el consentimiento sin autorización expresa de la comunidad que, previo acuerdo de la junta de propietarios que examinó las diferentes ofertas y aceptó una de ellas, consintió la concertación de los contratos.

Reconoce que el art. 13.3 LPH dispone que "El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten", pero subraya que esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente, ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias.

Explica la Sala que, en el caso, los contratos se concertaron contando con la autorización expresa de la junta de propietarios, que examinó las diferentes ofertas y aceptó la de la entidad ahora demandante, por lo que la anulación de esos contratos exige también la autorización expresa de la junta que los consintió, so pena de que el presidente supla o corrija por su cuenta y con arreglo a su propio y particular criterio la voluntad de la comunidad expresada en la junta.

Añade que resulta evidente que se trata de un asunto importante para la comunidad, por lo que no es razonable que el presidente decida unilateralmente con base en una facultad de representación que la ley le atribuye genéricamente.

Por otra parte, indica que tampoco consta que los estatutos de la comunidad salven la necesidad de la autorización expresa de la junta para que el presidente pueda pretender la nulidad de los contratos que han sido concertados previo consentimiento de aquella.

Por último, señala la sentencia que el argumento de la urgencia y la necesidad carece de virtualidad, pues la nulidad de los contratos se podía haber planteado y pedido, contando con la autorización de la comunidad, sin esperar a que ésta fuera demandada y se viera sometida por ello a la presión del plazo procesal establecido para contestar y reconvenir.



Información *de Actualidad*



MOTIVOS POR LOS QUE UN PROPIETARIO PUEDE OBLIGAR A LA COMUNIDAD DE VECINOS A INSTALAR UN ASCENSOR

Las principales decisiones que afectan a un edificio se toman en las juntas de propietarios. En estas reuniones, se aclaran las cuentas de la comunidad, se elige al nuevo presidente y se deliberan diversas cuestiones con el objetivo de llegar a un acuerdo, como las reformas necesarias para el mantenimiento de las instalaciones, la modernización de infraestructuras o la implementación de mejoras.



La propuesta de colocar un ascensor en un bloque que no dispone de este servicio puede ocasionar ciertos conflictos entre los vecinos, debido a que la inversión asociada a su adquisición y revisión periódica resulta muy elevada. A esto se suma el hecho de que no todos los residentes se beneficiarán del mismo modo, especialmente aquellos que viven en las plantas bajas.

Sin embargo, hay que tener presente que su instalación puede incrementar significativamente el valor de todas las propiedades, lo que representa un beneficio a largo plazo. Además, contribuye a una mayor calidad de vida para todos los habitantes, tanto en temas de accesibilidad como en comodidad. Pero, ¿qué ocurre si no hay mayoría en la votación? Hay tres supuestos por los que es obligatorio proceder con su compra incluso si los votos de las tres quintas partes que exige la ley votan en contra.

Los motivos que permiten instalarlo



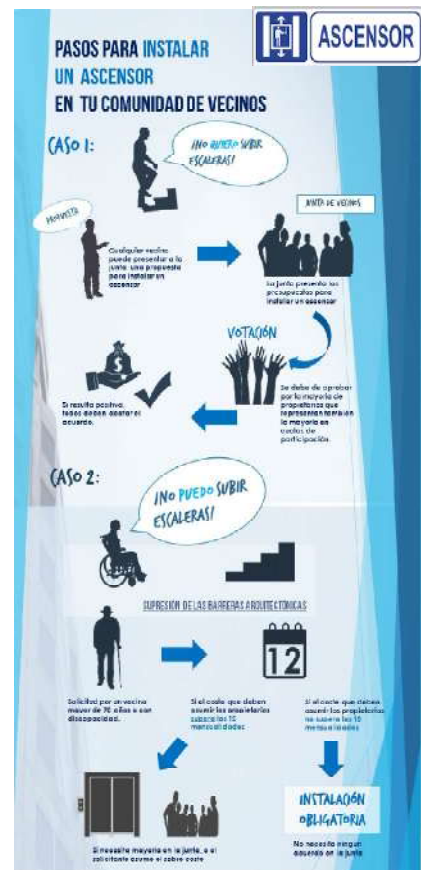
La normativa establece que se da luz verde al proyecto cuando los gastos anuales derivados de esta obra no superan las doce mensualidades ordinarias y lo solicita un perfil determinado: un vecino que tenga una discapacidad, que sea mayor de 70 años o el propietario de una vivienda o local en la que habita o trabaja alguna persona mayor de 70 años o con discapacidad.

No obstante, si la derrama que debe pagar cada uno excede las doce mensualidades de gastos comunes, el solicitante puede pagar la diferencia. A pesar de reunir estos requisitos, si el montaje altera sustancialmente otros elementos comunitarios u ocasiona algún perjuicio a otro residente su colocación no será obligatoria.

Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.-

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) 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.



b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

La comunidad de vecinos no puede exigir que se paguen las cuotas por adelantado



La ley obliga a los propietarios a hacer frente al pago de las cuotas de la comunidad, pero no podrán exigirse por adelantado cuotas que no hayan sido devengadas

En una comunidad de vecinos, los propietarios de las viviendas, garajes locales o trasteros están obligados a pagar las cuotas por el mantenimiento de las zonas comunes de los edificios. No pagarlos puede ser motivo de sanciones o de que se prohíba el uso de algunas zonas, como la piscina, a los vecinos morosos, pero ¿puede exigir la comunidad que se hagan los pagos por adelantado? Como norma general, la respuesta es no, pero tiene sus matices.

La ley de propiedad horizontal (LPH) prevé que cada propietario tiene que “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Pese a determinar la obligatoriedad de hacerse cargo de estos gastos, la ley no determina cuando deben realizarse los pagos de las mismas.

Los expertos en administración de fincas, explican que, salvo que se pacte en la Junta de vecinos o venga establecido en los estatutos de la comunidad, tampoco habrá un plazo para el pago de las cuotas. En base a esto, añaden que si no existe acuerdo, no se podrá exigir por adelantado el pago de cuotas que no se hayan devengado.

Lo que sí es legal, es que la propia comunidad establezca una serie de recargos a aquellos propietarios que no paguen las cuotas antes de un determinado plazo.

El impago de las cuotas de la comunidad tiene sus consecuencias para los vecinos, ya que se trata de algo obligatorio por ley. La LPH establece en el artículo 21 las medidas que se pueden tomar en caso de que uno de los vecinos no paguen.

Lo que no se podrá hacer es publicar un listado con los nombres de los propietarios que tengan deudas pendientes, ya que se vulnera la Ley de Protección de Datos. Únicamente hay un supuesto en el que sí se contempla la publicación de dicho listado.

Prohibición del alquiler vacacional en verano en las Comunidades de Propietarios

El imparable auge de las viviendas de uso turístico, ha hecho que el Gobierno central impulse una nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal para intentar blindar a las comunidades de propietarios y clarificar esta norma, ya que muchos tienen la duda de si realmente se pueden prohibir o no.

La entrada y salida de turistas del edificio supone, para algunos vecinos, una situación incómoda. Ante este escenario, algunos propietarios se preguntan si una comunidad puede prohibir el alquiler vacacional.

El Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler trajo una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que regula esta cuestión en su apartado 17.2:

“El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

En este caso, la junta de propietarios puede decidir prohibir el uso de los pisos de la finca como inmuebles de alquiler vacacional, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos. Se debe convocar la junta cuyo orden del día incluya el punto acerca de discutir la potencial prohibición. Después, se somete a votación, y la medida en cuestión debe aprobarse por una mayoría de 3/5 de los propietarios. Finalmente, el acuerdo debe inscribirse en el registro de la propiedad. Eso sí, es importante recordar que la medida nunca tendrá efecto retroactivo. Es decir, si una vivienda ya se está empleando para alquiler turístico, la prohibición no podrá hacerse efectiva.

Si ya hay una vivienda turística en funcionamiento en el edificio, los propietarios pueden ampararse a los estatutos de la comunidad. Si en ellos se figura que están prohibidos los inmuebles destinados a la actividad económica, entonces se podrá restringir por completo el piso turístico. En caso de que no aparezca, habría que modificar los estatutos, algo un tanto complejo.

Según detalla el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, la comunidad puede solicitar el cese del alquiler vacacional. Si el arrendador persiste en su actitud, el presidente de la comunidad podrá requerir a un juez que imponga el cese de la actividad. Este podrá acordarlo y, en su caso, obligar a indemnizar por daños y perjuicios a los vecinos afectados.



FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Tributación de las ayudas recibidas por las comunidades de propietarios para actuaciones de rehabilitación energética de inmuebles



La obligación de presentación del modelo 184 solo afecta a las entidades en régimen de atribución de rentas mediante las que se ejerza una actividad económica o cuyas rentas excedan de 3.000 euros anuales.

Si una Comunidad de propietarios recibe una subvención que parece corresponder al Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sus propietarios deben declarar el importe recibido de la subvención en la autoliquidación de IRPF del ejercicio en que se recibe porque las comunidades de propietarios del régimen de propiedad horizontal no constituyen contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sino que se configuran como una agrupación de los propietarios y es a estos a quienes se atribuyen las rentas.

Las rentas derivadas de la obtención de una subvención es la de ganancia patrimonial, pero en la medida en que la subvención recibida por la comunidad de propietarios es una subvención en ejecución del Programa PREE aprobado por el Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, está exenta y los copropietarios, personas físicas, no tendrían que declarar la ganancia patrimonial obtenida.

REPARACIÓN DE LA TERRAZA COMUNITARIA DE USO PRIVATIVO EN CASO DE DESGASTE DE LA TELA ASFÁLTICA QUE IMPERMEABILIZA EL EDIFICIO

¿ Corresponde a la Comunidad de Propietarios el pago de esta reparación?

Si la filtración que causa las humedades se debe al mal estado de la estructura o forjado, o de la impermeabilización, que excluye un mal uso o la falta de mantenimiento del propietario al que está atribuido el uso de la terraza, corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación.

La entidad demandante, propietaria de una de las viviendas del edificio que incluye una terraza aneja que coincide con la cuarta parte de la cubierta del inmueble, reclama a la comunidad de propietarios el pago del coste de la reparación que hubo de realizar en dicha terraza para evitar los daños en su vivienda por las filtraciones de agua.



La demanda fue desestimada en ambas instancias. Sin embargo, el Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación interpuesto por la propietaria demandante y condena a la comunidad demandada a pagarle la cantidad reclamada.

En este caso, la terraza es al mismo tiempo elemento privativo por atribución de su uso al propietario demandante y elemento común por su carácter estructural de cubierta.

En tales casos de concurrencia de obligaciones sobre elementos comunes con uso privativo, quedan a cargo del propietario beneficiario de la utilización del elemento común las obras de conservación o reparación de las deficiencias que sean consecuencia directa del uso y disfrute ordinario del elemento que se trate, así como las que tengan su origen en su proceder descuidado o negligente.



Mientras que pesa sobre la comunidad de propietarios la obligación de acometer las reparaciones de carácter extraordinario o las que procedan de un vicio o defecto de la construcción o de la estructura del propio elemento.

Para determinar quién debe financiar la reparación, será preciso, en cada caso, determinar la índole o la razón de la avería. Si de lo que se trata es de hacer reparaciones propias del mantenimiento de la terraza, será cuestión del propietario. Pero si el defecto es estructural, si afecta a la propia configuración de la terraza como elemento de la construcción, debe ser reparado a costa de los fondos comunes.

En el caso de autos, el Tribunal Supremo (sentencia 80/2024, de 23 de enero) concluye que el hecho de que los daños que se causaron se deban al mal estado de la tela asfáltica, que asegura la impermeabilización del edificio, y que esta se encuentre situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio, determina su naturaleza común al ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios, por lo que su reparación constituye una obligación propia de la comunidad.

Reformas que no están permitidas en una Comunidad de Vecinos

Cuando una persona es propietaria suele ser habitual que cambie algunos aspectos de la vivienda para hacerla más de su agrado.

Lo primero que debes saber, es que la Ley de Propiedad Horizontal, no prohíbe la realización de obras particulares en las viviendas dentro del denominado espacio privativo, es decir siempre que esas obras no alteren la estructura o seguridad del edificio, ni alteren o modifiquen sus elementos comunes.



Cada año se realizan millones de reformas en nuestro país. Las más comunes suelen ser la optimización de espacios,

renovación de los acabados y actualización de las instalaciones. Sin embargo, no es un proceso que se pueda hacer a la ligera. Para poder llevarlo a cabo es necesario contar con los permisos necesarios del ayuntamiento o de otras autoridades locales, especialmente para reformas estructurales o cambios en fachadas de edificios históricos. De esta manera se consigue evitar problemas y garantizar la estabilidad del inmueble.

Existen algunas restricciones muy estrictas para evitar alteraciones que pueden dañar la estructura del edificio. Algunas de ellas son derribar paredes, techos o muros de la vivienda. Además, los cambios en la fachada están muy regulados. Especialmente si esta tiene valor histórico. En esos casos, ni siquiera la Comunidad de Vecinos tiene permiso para realizar cambios en la fachada.

En cuanto a las obras en zonas comunes, estas requieren el consenso de los propietarios. Incluye la fachada o cualquier modificación significativa en los elementos comunes o en el título constitutivo de la propiedad.

Las reformas que afectan la fachada, los servicios compartidos o las cuotas de participación deben ser aprobadas por todos para garantizar la cohesión y el bienestar de la comunidad.

Si un vecino particular decide no acatar las ordenanzas y comenzar unas obras en el edificio, el presidente de la comunidad puede ordenar la paralización inmediata de las obras ilegales y se pueden emprender acciones legales contra los responsables.

Cada comunidad autónoma impone sus propias sanciones en este sentido. Por ejemplo, Madrid es la más disciplinaria al imponer las multas por obras sin licencia más caras de España. Por el contrario, Cantabria es la menos estricta, pudiendo imponer sanciones de poco valor en comparación con otras zonas del país.

La horquilla de la multa económica está entre los 150 euros (en el caso más asequible), hasta superar el millón de euros (en el caso más grave).



¿QUIÉN PAGA LAS DEUDAS COMUNITARIAS AL COMPRAR UN PISO O LOCAL?

Deudas con la Comunidad del anterior propietario

¿He comprado una vivienda y el anterior propietario tenía deudas con la Comunidad de Propietarios. ¿Tengo que pagarlas?

En el complejo mundo de la Administración de comunidades de propietarios, uno de los temas más delicados y que puede generar importantes conflictos es el relacionado con las deudas que los propietarios pueden

tener con la comunidad, especialmente en el momento de Vender un piso o local con deudas comunitarias. Esta situación no solo afecta al vendedor y al comprador, sino también a la propia comunidad, que puede ver comprometidos sus recursos si no se gestionan adecuadamente estos impagos. Este artículo te guiará a través de las implicaciones legales y las mejores prácticas para manejar esta situación según la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Contexto Legal: La Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal, que regula las comunidades de propietarios en España, establece un marco claro para la gestión de las deudas en las comunidades de propietarios. En particular, el artículo 9 de la LPH es fundamental para entender las obligaciones de los propietarios respecto al pago de los gastos comunes, así como las responsabilidades que recaen sobre el inmueble en caso de que estas obligaciones no se cumplan.

Uno de los cambios más significativos introducidos en la reforma de junio de 2013 de la LPH es que, en caso de venta de un inmueble, el nuevo propietario es responsable de las deudas que el anterior propietario haya dejado pendientes con la comunidad. Esta responsabilidad se extiende a las cuotas de la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años naturales anteriores (cuatro en Cataluña), lo que significa que el inmueble queda afectado al cumplimiento de esta obligación, incluso si el nuevo dueño no estaba al tanto de dichas deudas en el momento de la compra.

¿TENGO QUE PAGAR LAS DEUDAS DE COMUNIDAD DEL ANTERIOR PROPIETARIO, CUANDO COMPRO UNA VIVIENDA O UN LOCAL?

A tenor de lo recogido en el artículo 9. e) LPH, el pago de deudas con la Comunidad se extiende a la parte vencida de la anualidad en curso y a los 3 años previos.



Obligaciones del Vendedor

¿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.



La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que, al vender un inmueble, se debe declarar si se está al corriente con las cuotas comunitarias.

Para proteger los derechos de futuros compradores y asegurar que las deudas comunitarias sean transparentes, la ley obliga a que el vendedor manifieste en la escritura de transmisión si se encuentra al corriente de los pagos comunitarios y acredite este hecho con un certificado de deudas emitido por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. Este certificado es fundamental para que el comprador conozca la situación financiera del inmueble en

relación con la comunidad, y su emisión debe realizarse en un plazo máximo de siete días desde la solicitud.

Si se tienen deudas comunitarias pendientes, la comunidad tiene el derecho de cobrar las cuotas del año en curso y de los tres años anteriores. El inmueble queda afectado por estas deudas, lo que significa que, si no se paga, la comunidad puede embargar el inmueble, incluso si ya no se es el propietario.

“...el nuevo propietario es responsable de las deudas que el anterior propietario haya dejado pendientes con la comunidad...”

Deudas Anteriores al Límite Legal

Las deudas que excedan los tres años anteriores y la anualidad en curso solo pueden reclamarse al deudor original (vendedor), siempre que no haya expirado el plazo de prescripción, que es de cinco años (diez en Cataluña). El nuevo propietario no es responsable de estas deudas comunitarias. La comunidad no puede utilizarlas como presión contra el nuevo dueño, ya que este no es responsable de las mismas.

La propiedad queda afectada a las deudas contraídas con la comunidad



El nuevo propietario deberá pagar las deudas del actual ejercicio y los tres anteriores.



La deuda prescribe a los cinco años.



El adquirente nunca responderá con otros bienes que no sean el nuevo local o vivienda.

Quando Iniciar una Reclamación Judicial

Se puede reclamar judicialmente desde el primer impago. No es necesario esperar a que se acumulen varias cuotas.

PASOS PREVIOS PARA RECLAMAR UN DEUDA

Delgado Administraciones



El juicio monitorio es un procedimiento rápido y eficaz que permite solicitar el embargo de bienes si el deudor no paga en un plazo de 20 días.

Sin embargo, en la práctica, es recomendable esperar a que se acumulen varias cuotas impagadas o que la deuda alcance una cantidad significativa, como 800 euros. Esto justifica los costos legales y da al deudor una oportunidad razonable para regularizar su situación.

En cualquier caso, es importante no dejar que transcurra demasiado tiempo, ya que el plazo de prescripción varía según la comunidad autónoma y podría limitar la capacidad de la comunidad para recuperar las cuotas impagadas. Para evitar este riesgo, se recomienda realizar un requerimiento de pago al propietario moroso tan pronto como sea posible, lo que interrumpe el plazo de prescripción y reinicia su cómputo.

Ejemplo Práctico: Aplicación de la Ley en la Venta de un Local

Para entender mejor cómo se aplican estas disposiciones, veamos un ejemplo actualizado:

Situación de Deuda: Un propietario de un local en una comunidad de propietarios tiene deudas desde diciembre de 2018 hasta la actualidad. Decide vender su local en agosto de 2024.

Aplicación de la LPH: Según la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), el nuevo propietario del local es responsable de las deudas comunitarias acumuladas durante la anualidad corriente (2024) y los tres años anteriores (2021, 2022 y 2023). Por lo tanto, el local está afecto al pago de todas estas deudas.

Responsabilidad del Nuevo Propietario: Si el nuevo propietario no paga la totalidad de la deuda, la comunidad de propietarios puede iniciar acciones legales contra el local para recuperar la cantidad adeudada, incluso si el local ya ha cambiado de manos.

Recomendación Práctica: Cualquier persona que adquiera un inmueble debe solicitar un certificado de deudas a la comunidad de propietarios.

Importancia del Certificado de Deudas en la compraventa de inmuebles

Antes de comprar un inmueble, solicita siempre un certificado de deudas a la comunidad. Este documento te asegura que el inmueble no tiene cargas pendientes. Sin él, se podrían asumir deudas de las que no se es consciente.



La ley exige este certificado en el momento de la compraventa, y su ausencia puede impedir la autorización de la escritura.

Sentencias Judiciales que Respaldan la LPH

La jurisprudencia ha reforzado estas normas. Por ejemplo, una sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante en 2012 confirmó que el nuevo propietario es responsable de las deudas comunitarias del año de la compra y del anterior. Con la reforma de 2013, este periodo se amplió a tres años.

Estas sentencias subrayan la importancia de cumplir con las obligaciones legales y de realizar las verificaciones necesarias antes de completar la transacción.



¿Tengo que pagar las deudas de comunidad del anterior propietario, cuando compro una vivienda o un local?

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

Questionario Formativo

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

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



1.- ¿ En los casos en los que concurren las obligaciones sobre elementos comunes con uso privativo, a cargo de quien quedan las obras de conservación o reparación de las deficiencias que sean consecuencia directa del uso y disfrute ordenario del elemento que se trate?.

- a) estas obligaciones quedan a cargo de la comunidad de propietarios.
- b) estas obligaciones quedan a cargo del propietario cuando se trate de un mal uso de las instalaciones, en los demás casos se hará cargo la comunidad de propietarios.
- c) estas obligaciones quedan a cargo del propietario beneficiario de la utilización del elemento común .

2.- Según la Ley de Propiedad Horizontal, en el caso de venta de un inmuebles, ¿quién es el responsable de las deudas que han quedado pendientes en la comunidad de propietarios?

- a) la LPH, establece que cuando se realiza la venta de un inmueble y existen cuotas pendientes con la comunidad, es el vendedor quien se responsabiliza de todo lo pendiente hasta la fecha de la venta.
- b) la LPH, establece que el nuevo propietario es el responsable de las deudas que el anterior propietario haya dejado pendientes con la comunidad, tanto del año vencido como de los tres años anteriores.
- c) la LPH, establece que el comprador será el responsable de las cuotas pendientes con la comunidad de propietarios del año en el que se produce la venta y el vendedor de las cuotas pendientes en los cinco años anteriores a la venta.

3.- ¿ Qué es el certificado de deudas en la compraventa de inmuebles?.

- a) es el documento que asegura que el inmueble no tiene cargas pendientes. La Ley exige este certificado en el momento de la compraventa, su ausencia puede impedir la autorización de la escritura.
- b) es el documento legal emitido por las autoridades pertinentes que autoriza la realización de la compraventa de un inmueble.
- c) es el documento que establece las obligaciones legales necesarias antes de realizar la compraventa.

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

¿Qué subvenciones podrán solicitar las comunidades de propietarios en el ejercicio 2024?.

Respuesta

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

1. 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.

2. 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.

3. 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 administrador de fincas para garantizar una solicitud adecuada.

Subvenciones para Mejorar la Accesibilidad:

- 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.

Subvenciones para Eficiencia Energética:

- 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.

Subvenciones para Rehabilitación de Edificios:

- 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.



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

Web: www.atp-interfico.com

