

# 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 ..... págs. 3-6

La lista de propietarios morosos y su publicación en el tablón de anuncios de la Comunidad de Propietarios ..... págs.3-6

### Información General ..... págs. 7-12

Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de Julio. Medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo..... págs. 7-8

Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de Julio. Nuevas medidas sobre prórrogas hipotecarias, de arrendamientos y suministros básicos por la Covid-19..... págs.9-10

Sentencia Civil nº242/2020, Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Rec 3299/2017 de 03 de Junio de 2020..... págs.11-12

### Formación Continuada ..... págs. 13-19

Acción de cesación. Acabar con las actividades molestas de los vecinos ..... págs.13-14

Estatutos de una Comunidad de Propietarios ..... págs.15-16

La Ley obliga a las Comunidades de Propietarios a protegerse de los accidentes que puedan sufrir sus proveedores..... págs.17-18

**Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.19

### Consultorio Formativo ..... págs.20-23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

**Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada** ..... pág. 23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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

Tel. Corp: 91 457 29 29

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



# Actualidad

## La lista de Propietarios Morosos y su publicación en el tablón de anuncios de la Comunidad de Propietarios

¿Contraviene la LOPD y la Constitución la publicación de la lista de propietarios morosos en el tablón de anuncios de la comunidad?

### Qué es la LOPD

#### LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS



La LOPD o Ley Orgánica de protección de datos de carácter personal regula la obligación que tiene toda persona que interviene en cualquier fase del tratamiento de datos personales, de garantizar la seguridad de dichos datos, y evitar así la apertura de inspecciones por parte de la Agencia Española de Protección de Datos y en su caso de los correspondientes procedimientos sancionadores.

La LOPD o Ley Orgánica de protección de datos tiene como objeto garantizar y proteger las libertades públicas y los derechos fundamentales de las personas físicas y en especial, su honor e integridad personal y familiar (Art. 18.4 de la Constitución Española).

#### La protección de datos

El derecho a la protección de datos personales es un derecho fundamental de todas las personas que se traduce en la potestad de control sobre el uso que se hace de sus datos personales. Este control permite evitar que, a través del tratamiento de nuestros datos, se pueda llegar a disponer de información sobre nosotros que afecte a nuestra intimidad y demás derechos fundamentales y libertades públicas.

### Artículo 18 de la Constitución Española:

“La Ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos”.

### Obligatoriedad de la Ley

Esta ley obliga a todas las personas, empresas y organismos, tanto privados como públicos que dispongan de datos de carácter personal a cumplir una serie de requisitos y aplicar determinadas medidas de seguridad en función del tipo de datos que posean.

### Las obligaciones legales fundamentales son:

Dar de alta los ficheros en la Agencia Española de Protección de datos.

Elaborar y mantener actualizado el Documento de Seguridad.

Obtener la legitimidad de los afectados.

### Régimen de sanciones

Las sanciones LOPD previstas para las infracciones por acción u omisión son muy elevadas. Por ejemplo, una falta “leve” como no declarar un fichero, 60.000 € (10 millones de pesetas). Pueden llegar hasta los 600.000 € (100 millones de pesetas) en el caso de una cesión de datos sin consentimiento

Siempre que la difusión de los datos personales se efectúe bajo los requisitos fijados en la Ley de Propiedad Horizontal y sea veraz se reputará válida.

Si bien constituye una práctica absolutamente generalizada, debemos cuestionarnos si la **publicación de datos personales relativos al estado de insolvencia de un propietario puede conllevar la violación de una Ley Orgánica** y, lo que es más relevante, la **contravención de sus derechos fundamentales** (lo que, en último término, supone la infracción de nuestra Carta Magna).

Para ello, lo primero que debemos hacer es fijar, o al menos esbozar, el **marco jurídico** en el que nos movemos.

## Protección de datos

**Constitución**, cuyo **artículo 18** atribuye a los derechos al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen el rango de derechos fundamentales.



**Derechos**, esencialmente los relativos a la intimidad y a la propia imagen, que el Tribunal Constitucional (entre otras, en Sentencia de 2 de diciembre de 1988) ha definido como "derechos fundamentales estrictamente vinculados a la propia personalidad (...) y que implican la existencia de un ámbito propio y reservado frente a la acción y conocimiento de los demás (...)".

Asimismo, la **Ley Orgánica 3/2018**, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante, LOPD) preceptúa, en su artículo 5, respecto de los responsables y encargados del tratamiento de datos de carácter personal, el deber de confidencialidad y prevé en su Título IX un vasto régimen sancionador.

Por su parte, la **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), en su artículo 16.2 in fine, a resultas de la convocatoria de la Junta de Propietarios, dispone que "la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad (...)".

Lo que nos preguntamos es la viabilidad de ambos espacios de protección jurídica, en principio, incompatibles entre sí.

La respuesta, positiva, se haya tanto en la LOPD como en la LPH.

Así, la primera, en su artículo 8.1, señala que "**el tratamiento de datos personales solo podrá considerarse fundado en el cumplimiento de una obligación legal exigible al responsable (...) cuando así lo prevea una norma de Derecho de la Unión Europea o una norma con rango de ley (...)**".

Y la LPH, en su artículo 9.1 h), establece que, **de no ser posible cualquier comunicación relacionada con la Comunidad en el domicilio señalado por el propietario a efectos de citaciones y notificaciones o, en su defecto, en su piso, local o mediante la entrega al ocupante del mismo, "se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto (...)"**.

La conjugación de ambos preceptos normativos permite configurar el escenario en el que la libre publicación de datos de carácter personal, sin la existencia un expreso consentimiento previo del afectado, puede y debe reputarse como totalmente válida y eficaz:

Debe haberse convocado una Junta de Propietarios.



Se debe haber tratado (infructuosamente) de notificar la convocatoria de la Junta al propietario moroso en la forma prevista en el artículo 9.1 h) de la LPH.

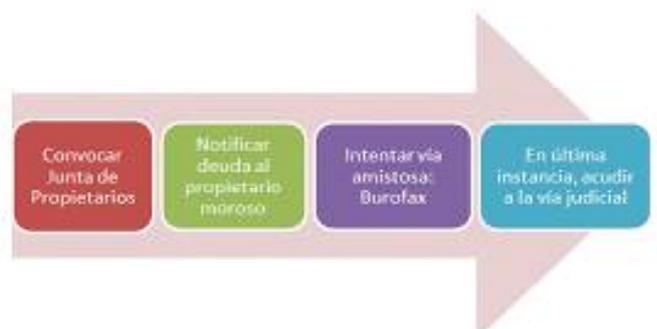
En dicho caso concreto, al atenerse al estricto cumplimiento de una norma con rango de ley, es posible publicar en el tablón de anuncios de la Comunidad de Propietarios, junto con la convocatoria de la Junta, la lista de propietarios morosos.

Además, conforme dispone la doctrina jurisprudencial, en relación con los derechos fundamentales al honor, a la intimidad personal y familiar y la propia imagen, es asimismo necesario, para que estos no se puedan ver menoscabados por la publicación de aquella (o de cualquier otra nota informativa que contenga datos personales de un propietario), que la deuda consignada sea veraz y que no haya intencionalidad de perjudicarlo mediante la introducción de juicios valorativos, expresiones injuriosas o insultantes.

Así lo dispone, de manera pacífica, en cuanto incontrovertida, la Sala Primera del Tribunal Supremo que, entre otras, en Sentencia de 21 de marzo de 2014, establece:

“En efecto, en primer término, porque la información difundida no solo es de interés para la comunidad de propietarios, sino que viene amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal. En segundo término, porque dicha información cumple el presupuesto de veracidad (...). En tercer término, porque del comunicado en cuestión, conforme con los requisitos de la LPH, no se constata intencionalidad alguna de menoscabar el honor del recurrente, sin contener juicios valorativos, ni expresiones injuriosas o insultantes que pudieran ser atentatorias contra su honor, resultando adecuada su difusión en el marco de los interesados”.

En definitiva, como conclusión, podemos afirmar que, **siempre que la difusión de los datos personales del propietario moroso se efectúe bajo los requisitos fijados en la LPH, la misma, a efectos de la LPD, se reputará válida, requiriéndose, asimismo, de cara a respetar los derechos fundamentales al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen del afectado, que aquellos sean veraces y privados de intencionalidad alguna.**





# INFORMACIÓN GENERAL



**ATP**  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

**INFORMA**

**«Desde los GABINETES PROFESIONALES»**

## **MEDIDAS URGENTES PARA APOYAR LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO**

Incluye la creación de una nueva Línea de Avaless del Instituto de Crédito Oficial (ICO) por importe de 40.000 millones y la financiación del nuevo Plan Renove.

**Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio**

NÚM. 185 - Lunes 06-07-2020

Con fecha de 6 de julio de 2020, fue publicado en el B.O.E. Núm. 185, el **Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo.**

Este nuevo paquete **tiene como objetivo reforzar y acelerar la recuperación que ya ha iniciado la economía tras la crisis provocada por el COVID19.** Para ello se ponen en marcha diversas medidas que impulsan la inversión y refuerzan la solvencia de las empresas, lo que a su vez dará soporte a miles de puestos de trabajo.

Este Real Decreto-ley que entró en vigor con fecha de 7 de julio contemplando iniciativas por un valor superior a los 51.000 millones de euros.

Entre las medidas se incluye la creación de una **nueva Línea de Avaless del Instituto de Crédito Oficial (ICO) por importe de 40.000 millones de euros, dirigida a impulsar la actividad inversora y fomentarla en las áreas donde se genere mayor valor añadido, en torno a la sostenibilidad medioambiental y la digitalización como ejes principales.**

Esta nueva línea de avales del ICO sucede a los 100.000 millones de euros puestos ya en marcha desde marzo con el objetivo de dar liquidez a las empresas.

**El mayor volumen de operaciones y financiación se concentra en pymes y autónomos,** con 648.065 préstamos aprobados, el 97,6% del total, y un importe avalado de 46.777 millones de euros. Esto ha permitido la canalización de 58.525 millones de euros de financiación para garantizar liquidez y cubrir necesidades de circulante.

Asimismo, se constituye un **Fondo de Apoyo a la Solvencia de Empresas Estratégicas, un nuevo instrumento que estará dotado con 10.000 millones de euros y cuyo objetivo es aportar apoyo público temporal para reforzar la solvencia de empresas no financieras** afectadas por la pandemia.

Este fondo estará adscrito al Ministerio de Hacienda y será gestionado a través de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI), ajustándose a la normativa de ayudas al Estado de la Comisión Europea.

Además, se articulará a través de distintos instrumentos como la concesión de préstamos participativos, la adquisición de deuda subordinada o la suscripción de acciones u otros instrumentos de capital. El importe de los dividendos, intereses y plusvalías que resulten de las inversiones que se realicen se ingresarán en el Tesoro Público.

**El Fondo de Apoyo a la Solvencia de Empresas Estratégicas está dirigido a sociedades que atraviesen dificultades de carácter temporal como consecuencia de la situación generada por el coronavirus y que sean consideradas estratégicas por diversos motivos**, como su impacto social y económico, su relevancia para la seguridad, la salud de las personas, las infraestructuras, las comunicaciones o su contribución al buen funcionamiento de los mercados.

## PLAN RENOVE

En el BOE también figura todo lo referente al programa '**Renove 2020**' para la renovación del parque de vehículos. El objetivo de este plan, dotado con 250 millones de euros, es estimular la demanda, activar la producción en España y promover la sustitución de los vehículos más antiguos y contaminantes.

**Las ayudas del plan 'Renove 2020' se concederán de forma directa y pueden ir desde los 300 hasta los 4.000 euros, según el tipo de vehículo y del beneficiario.** Así, se podrá contar con 500 euros adicionales en el caso de achatarramiento de un vehículo de más de veinte años, de beneficiarios con movilidad reducida o aquellos que pertenezcan a hogares con ingresos mensuales inferiores a 1.500 euros.

Podrán optar a las ayudas del plan 'Renove 2020' las adquisiciones de vehículos realizadas desde el 16 de junio de 2020. El programa finalizará el 31 de diciembre de 2020 o hasta que se agote el crédito habilitado a tal efecto.

## SECTOR TURÍSTICO

Además, hay tres medidas de apoyo al sector turístico español. Por un lado, se pone en marcha un **sistema de financiación de proyectos para la digitalización y la innovación del sector turístico**, con una dotación presupuestaria de 216 millones de euros para el ejercicio 2020. Se prevé la concesión de un máximo de 1.100 préstamos para cada ejercicio presupuestario, tomando como base un préstamo medio de 200.000 euros.

Por otro lado, **se aprueba la creación del instrumento denominado 'Planes de Sostenibilidad Turística en Destinos', cuyo objetivo es impulsar el desarrollo de los destinos turísticos ubicados en áreas rurales y de interior.**

Y, por último, **se ha aprobado una moratoria hipotecaria para inmuebles afectos a actividad turística**, a través del otorgamiento de un periodo de moratoria de hasta doce meses para las operaciones financieras de carácter hipotecario suscritas con entidades de crédito. Podrán ser beneficiarios los trabajadores autónomos y las personas jurídicas con domicilio social en España, siempre que experimenten dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria.

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7311.pdf>

# ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

## NUEVAS MEDIDAS SOBRE PRÓRROGAS HIPOTECARIAS, DE ARRENDAMIENTOS Y SUMINISTROS BÁSICOS POR LA COVID-19

Se publica en el BOE del 8 de julio el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda..

**Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio**



NÚM. 187 - Miércoles 08-07-2020

Con fecha de 8 de julio de 2020, fue publicado en el B.O.E. Núm. 187, un nuevo Real Decreto-ley, en concreto el **Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda**, con entrada en vigor el 9 de julio de 2020.

### MEDIDAS MÁS DESTACADAS

#### ▶ Prórroga del bono social sobre suministros básicos (agua y energía)

Se **prorroga de forma automática hasta el 30 de septiembre de 2020 la vigencia del bono social** para aquellos beneficiarios del mismo a los que les venza con anterioridad a dicha fecha el plazo previsto en el artículo 9.2 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre.

Además, se amplía la garantía de suministros de agua y energía a consumidores domésticos, en vivienda habitual, hasta la misma fecha.

#### ▶ Prórroga de la moratoria hipotecaria, sobre créditos no hipotecarios y créditos al consumo

La moratoria hipotecaria sobre la vivienda habitual, inmuebles afectos a actividades económicas y viviendas destinadas al alquiler **se podrá solicitar hasta el 29 de septiembre** y tendrá una **duración de tres meses**.

Misma medida para los créditos sin garantía hipotecaria y créditos al consumo.

#### ▶ Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

La **prórroga de los seis meses** de los contratos de arrendamiento sobre vivienda habitual **se podrá solicitar hasta el 30 de septiembre de 2020**. Durante los cuales se seguirán aplicando los términos y

condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

Se **amplía también a esa fecha el plazo para solicitar la moratoria, el aplazamiento del pago de la renta, o la condonación total o parcial de la misma**, de los contratos de arrendamiento de vivienda, en caso de que el arrendador sea un gran tenedor, para aquellos hogares en situación de vulnerabilidad económica.

### ▶ Paralización de los desahucios

La paralización de los desahucios, que **estará vigente hasta el 2 de octubre de 2020**.

### ▶ Otras medidas

Se establecen medidas en los **ámbitos del transporte y la vivienda**, destinadas a: proteger la salud de los trabajadores y viajeros, garantizando la disponibilidad de los bienes y los servicios esenciales; proporcionar liquidez a las empresas del sector del transporte para preservar su variabilidad, potenciar su actividad e impulsar su recuperación; y reducir las cargas administrativas.

En el **sector aéreo**, el Real Decreto-ley establece que las recomendaciones de la Agencia Europea de Seguridad Aérea (EASA) para la seguridad de pasajeros y tripulaciones de vuelo serán obligatorias.

Respecto al **sector marítimo**, se amplía temporalmente la reducción de las cuotas de las tasas portuarias y de ocupación, y se facilitan las inspecciones que deben pasar los navieros españoles.

En el sector del **transporte por carretera**, se posibilita una moratoria en el pago del principal de las cuotas de todos los préstamos para la adquisición de autobuses y camiones para autónomos o para empresas del transporte discrecional de viajeros.

En relación con las demandas de arbitraje presentadas ante las Juntas Arbitrales desde el 1 de septiembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2020, y cuya cuantía no exceda de 5.000 euros, pueda prescindirse de la vista oral para resolver las controversias, estableciéndose un procedimiento escrito para estos supuestos.

Este Real Decreto-ley también incorpora medidas económicas y sociales en el ámbito de la vivienda para proteger a las familias y reactivar el sector.

Destacamos, por otro lado, la **prórroga de la validez del certificado de inspección técnica periódica de los vehículos (ITV)**, cuya fecha de próxima inspección estuviera comprendida entre el 21 de junio y el 31 de agosto de 2020 y no se hubiera realizado la correspondiente inspección técnica periódica en la fecha de entrada en vigor del presente decreto ley se prorrogará tres meses, a contar desde la fecha de vencimiento del certificado.

El real decreto-ley en sus **disposiciones finales modifica la regulación contenida en diversas normas sectoriales** y a través de las mismas se articulan un conjunto de medidas con la que se pretenden reactivar determinadas actuaciones a fin de dar respuesta inmediata en la agilización de los trámites preceptivos para el desarrollo de las actividades.

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7432.pdf>

**ATP**  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**  
**INFORMA**

**«Desde los GABINETES PROFESIONALES»**

*Sentencia CIVIL N° 242/2020, Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Rec 3299/2017 de 03 de Junio de 2020*

**Un duro golpe para las Comunidades de Propietarios:  
El Tribunal Supremo (STS 242/2020 de 3 de junio)  
fija como doctrina el plazo de prescripción de  
5 años para reclamar deudas de Comunidad**

---

**STS 242/2020, 3 de Junio de 2020**

**Número de Recurso: 3299/2017**

**Procedimiento: Recurso de casación**

**Número de Resolución: 242/2020**

**Fecha de Resolución: 3 de Junio de 2020**

**Emisor: Tribunal Supremo - Sala Primera, de lo Civil**

---

**PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN**

El Tribunal Supremo ha resuelto mediante la STS nº 242/2020 de 3 de junio de 2020 la confrontación existente entre los criterios seguidos por las Audiencias Provinciales sobre el precepto y plazo de prescripción aplicable a las reclamaciones de deudas de comunidad.

Señala la STS 242/2020 de 3 de junio en su fundamento de Derecho Segundo que: “El único motivo del recurso se formula por infracción de los artículos 1964 y 1966-3.º Código Civil y alega la existencia de interés casacional por **contradicción entre la doctrina seguida al respecto por las distintas audiencias provinciales**”.

Es de resaltar y así lo dice expresamente la STS que: “**El interés casacional de la cuestión jurídica afecta únicamente a las reclamaciones de cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, pues la misma ha modificado el artículo 1964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1966-3.º, que no ha sido modificado**”.

## CAUSAS Y SOLUCIÓN DE LA CUESTIÓN

El Tribunal Supremo resuelve la discrepancia entre las resoluciones de las Audiencias Provinciales al establecer que: **“se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966-3.º**, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción.

Las causas que sostiene para validar este criterio pueden resumirse en que:

- **Los presupuestos de la comunidad son anuales** y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada.
- **Que el aplazamiento por mensualidades de los pagos**, en este caso de las cuotas de comunidad, responde a la necesidad de no sobrecargar a las economías familiares que podrían ser destinatarias de una reclamación muy cuantiosa. Si bien considera expresamente: “Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos especialmente justificados- una actuación insolidaria”.
- Considera que **resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo periodo de tiempo** -en este caso, notablemente superior a los cinco años- **para exigir el pago del comunero** que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones.

## RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE Y ADMINISTRADOR

Una de las cuestiones más relevantes que contiene la sentencia es como ésta de forma explícita indica **“Son los responsables en cada caso de dichas comunidades -presidente y administrador- quienes han de velar por el cumplimiento adecuado de tales obligaciones y quienes, en su caso, deberán responder ante la comunidad a la que administran y representan.”**, lo que implica se deje expresa constancia del especial deber de diligencia tanto del presidente como del administrador ante este tipo de reclamaciones y de su responsabilidad frente a las Comunidades de Propietarios.

## CONCLUSIONES

A modo de conclusión cabría decir que el Tribunal Supremo fija como criterio jurisprudencial aplicable que: el plazo de prescripción para reclamar los gastos comunes, derivados de **cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015 de 5 de octubre**, que tienen las comunidades de propietarios contra los propietarios morosos es el de **cinco años según lo previsto en el artículo 1966.3º del Código Civil**.

Por otro lado, la sentencia responsabiliza al presidente y el administrador de la gestión de este tipo de deudas, infiriéndose de ello la necesidad de observar un especial deber de diligencia en cuanto a su reclamación.

Dada la extensión de la Sentencia, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

<https://supremo.vlex.es/vid/845416353>

## FORMACIÓN CONTINUADA DEL ~ INTERFICO ~

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

### Acción de cesación

#### Acabar con las actividades molestas de los vecinos



Una de las herramientas que los vecinos tienen a su disposición para poner fin a las actividades molestas es la acción de cesación.

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 7.2 señala que por **actividades molestas** debemos entender aquellas “prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que **contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**”. Por la expresión “contravengan las disposiciones”, debemos entender aquellas aprobadas por los ayuntamientos y las comunidades autónomas, en el uso de sus competencias.

Pero, además, también pueden etiquetarse como **actividades molestas** las malas conductas que tenga como consecuencia el quebranto de las relaciones de vecindad y buena convivencia.

Así pues, en diferentes sentencias, el Tribunal Supremo ha delimitado tres categorías dentro de la cuales pueden incluirse **los diferentes supuestos de actividades no permitidas**:

- Las que prohíben los estatutos de la comunidad.
- Las que generan daños en la finca.
- Las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícita.
- Otro requisito que deben cumplir estas actividades es la de permanencia y notoriedad. Es decir, no cabe ejercer la acción de cesación si ocurren de forma puntual o no se dan de forma repetitiva o recurrente.

## El requerimiento

El mismo artículo 7.2. señala que cuando se da alguna actividad que encaja en algunas de las tipologías señaladas, el primer paso es requerir “a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas”.

El **requerimiento** es el primer paso para intentar solucionar el problema de un **modo conciliador**, que evite pasar a mayores. Este escrito puede hacerlo el presidente por decisión propia o a requerimiento de cualquier vecino afectado por las molestias. Deberá realizarse **por escrito**, preferiblemente en, y de **manera fehaciente**, por lo que es recomendable hacerlo mediante burofax, con acuse de recibo y certificación de contenido o mediante requerimiento notarial, advirtiéndole de que si no cesan las mismas se iniciarán acciones judiciales.

Si el vecino apercibido hace caso omiso de los requerimientos que recibe, existen varias vías. Una de ellas es la de dirigirse a la administración competente, como por ejemplo el ayuntamiento de la localidad en caso de que los ruidos sean la actividad molesta. La otra se basa en la posibilidad que contempla la norma para iniciar acciones judiciales, para lo cual deberá celebrarse una reunión extraordinaria de propietarios que autorice al presidente a hacerlo.



## El procedimiento judicial

El procedimiento judicial indicado cuando se ejercita una acción de cesación de actividades molestas en la Comunidad es el juicio ordinario, tal y como se prevé en los artículos 399 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Llegado el momento, es importante contar con pruebas que demuestren que el vecino ha sido advertido de que está causando molestias a otros vecinos mediante un medio de comunicación fehaciente. También es importante contar con testigos y otras pruebas que dejen claro la existencia de las actividades molestas denunciadas.

Una vez celebrado el juicio, si la sentencia es estimatoria para la comunidad de vecinos, según la Ley de Propiedad Horizontal, el juzgado podrá establecer distintas medidas:

- La completa cesación de actividades molestas en la Comunidad por parte del vecino infractor o persona que venga usando el piso o local.
- La indemnización de daños y perjuicios.
- Privación al dueño u ocupante del uso de la propiedad durante un máximo de tres años.

## ESTATUTOS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Este documento permite elaborar las normas o reglas que regulan las relaciones de vecindad en el seno de la comunidad. En estos se contienen las normas que rigen el uso o destino del edificio, de sus pisos y/o locales, así como las reglas relativas a los gastos, instalaciones y servicios, la administración y el gobierno de la comunidad, los seguros, la conservación y las reparaciones del edificio.

Los estatutos de la comunidad de propietarios se pueden otorgar con el título constitutivo de la propiedad horizontal o en un momento posterior. Al igual que el título constitutivo, los estatutos no son un acto formal, por lo que su validez no está sujeta a ningún requisito de forma; es decir, pueden otorgarse en documento público o privado.

A diferencia del título constitutivo, los estatutos no son obligatorios; sin embargo, se trata de un instrumento jurídico muy útil para regular el funcionamiento de la comunidad y para adaptar su régimen a los servicios y gastos particulares que tienen lugar en ella.

Los estatutos de la comunidad de propietarios incorporan el siguiente contenido:

- reglas de constitución y ejercicio del derecho de propiedad;
- reglas relativas al uso o destino del edificio y sus elementos comunes;
- reglas sobre el uso o destino de los pisos o locales;
- reglas sobre el uso de instalaciones o servicios;
- reglas sobre gastos;
- reglas sobre administración y gobierno;
- reglas sobre conservación y reparaciones; y
- prohibiciones de determinadas actividades.



Así, este documento, que debe ser conforme a la ley y al título constitutivo de la comunidad, está destinado a regular los derechos y obligaciones de los miembros de la comunidad. Sin embargo, no está destinado a regular el detalle de las normas o pautas de convivencia en el seno de esta, las cuales se pueden fijar en las normas de régimen interior o de convivencia de la Comunidad.



Al igual que el título constitutivo de la comunidad, los estatutos pueden ser elaborados por el promotor del edificio, quien debe facilitárselos a los compradores en el momento de la compra y hacer constar su conocimiento en la escritura; igualmente, pueden ser aprobados, posteriormente, con el voto a favor de todos los propietarios reunidos en la junta de propietarios convocada al efecto. Las modificaciones del texto de los estatutos también necesitan de unanimidad para ser aprobadas. Se considera que existe unanimidad si todos los propietarios están presentes y votan a favor, si la mayoría vota a favor y el resto se abstiene, y si los propietarios ausentes en la Junta en que se aprueban por unanimidad los estatutos o su modificación no manifiestan su discrepancia en el plazo de 30 días desde la celebración de la junta.



Por tanto, si se desea modificar los estatutos previamente elaborados, además de utilizar este documento, será necesario enviar una convocatoria a la junta general de propietarios a todos los propietarios de la Comunidad, y al momento de celebrarla, levantar un Acta de la junta general de propietarios en la que conste su aprobación por unanimidad.

Una vez aprobados los estatutos por unanimidad en la junta de propietarios de la comunidad, estos deben inscribirse en el registro de la propiedad en el que se encuentre inscrita la finca. En caso de no inscribirse, los estatutos obligan a los propietarios que los aprobaron pero no a aquellos que se conviertan en propietarios posteriormente. Las modificaciones posteriores también deben inscribirse en el registro de la propiedad correspondiente.

### **Normativa aplicable**

Los estatutos de la comunidad de propietarios se rigen por lo previsto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; particularmente, en sus artículos 5 y 17.

Asimismo, se rigen, en su caso, por lo previsto en el título constitutivo de la comunidad.

# La ley obliga a las Comunidades de Propietarios a protegerse de los accidentes que puedan sufrir sus proveedores



La mayoría de las Comunidades de Propietarios tiene dudas sobre si están obligadas a cumplir con la **ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales (PRL)**, cuyo **objetivo es proteger la salud y el estado físico de los trabajadores, propios y ajenos, informando de los riesgos que conllevan sus puestos de trabajo y de las medidas preventivas de seguridad que deben llevar a cabo para proteger su integridad y salud.**

## Legislación consolidada

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

Publicado en: «BOE» núm. 269, de 10/11/1995.  
 Entrada en vigor: 10/02/1996  
 Departamento: Jefatura del Estado  
 Referencia: BOE-A-1995-24292  
 Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1995/11/08/31/con>

La variedad de situaciones que se dan en las Comunidades provoca un gran desconocimiento sobre la aplicación de la norma. No obstante, esto **no exime ni a la Comunidad ni al Administrador** de Fincas, incluso en aquellas Comunidades que no tienen empleados contratados, de su cumplimiento por lo que, es conveniente arrojar luz sobre los diferentes supuestos que se pueden dar.

**1.** Cuando las Comunidades tiene trabajadores contratados. En este caso, como es lógico, tienen que cumplir con lo dispuesto en la normativa como cualquier otra empresa que tiene trabajadores a su cargo.

Las medidas son:

- a) Elaboración del Plan de Prevención de Riesgos Laborales.
- b) Evaluación de Riesgos Laborales
- c) Planificación de la actividad preventiva.
- d) Proporcionar a los trabajadores la posibilidad de reconocimientos médicos (previa aceptación del trabajador).
- e) Entregar a los profesionales los equipos de trabajo en condiciones.
- f) Proporcionar a los trabajadores los equipos de protección necesarios.
- g) Impartir Formación e Información a los trabajadores sobre los riesgos de sus puestos de trabajo.
- h) Adoptar las medidas de emergencia.
- i) Organizar recursos para las actividades preventivas, siendo lo mas normal la contratación de un servicio de prevención ajeno.

**2.** Las Comunidades de vecinos que no tienen trabajadores y que externalizan servicios como la limpieza, la vigilancia o el mantenimiento a terceros. En ese caso, están obligadas, según el Real Decreto 171/2004, a comunicar los riesgos y las medidas preventivas y de emergencia

que rigen en el edificio para cumplir la PRL, en la medida que la Comunidad de Propietarios es la responsable legal de todos los espacios comunes de la finca y, en el caso de que una persona que ofrece un servicio externo sufriera un accidente laboral, éste podría ser responsabilidad de la Comunidad.

Información que se debe brindar:

- a) Los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las actividades por ellos desarrolladas.
- b) Las medidas referidas a la prevención de tales riesgos.
- c) Las medidas de emergencia que se deben aplicar, entre otras.

Legislación consolidada

Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

Publicado en: «BOE» num. 27, de 31/01/2004.  
 Entrada en vigor: 30/04/2004  
 Departamento: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
 Referencia: BOE-A-2004-1848  
 Permalink ELL: <https://www.boe.es/eli/es/dl/2004/01/30/171/cons>

**3.** Cuando la Comunidad realiza algún tipo de obra en el edificio. Estos casos se rigen por el Real Decreto 1627/1997, debido a que comunidad de vecinos actúa con carácter de promotora de sus propias obras, y, por lo tanto, debe cumplir la PRL con todos los requisitos asociados al proyecto de la obra.

Legislación consolidada

Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

Publicado en: «BOE» núm. 256, de 25/10/1997.  
 Entrada en vigor: 25/12/1997  
 Departamento: Ministerio de la Presidencia  
 Referencia: BOE-A-1997-22014  
 Permalink ELL: <https://www.boe.es/eli/es/dl/1997/10/24/1627/cons>

**El incumplimiento, voluntario o no**, por parte de la Comunidad o del Administrador conlleva una serie de **sanciones tanto administrativas como penales**, que pueden suponer un importante desembolso económico.

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

Precisamente por este motivo, es imprescindible que las Comunidades de Propietarios cuenten con un buen asesoramiento por parte de los Interventores de fincas Colegiados.

## Obligaciones de las comunidades de propietarios en PRL





# 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 última página de nuestro Boletín Oficial.**

**1.- Cuando en una Comunidad de Vecinos se producen actividades molestas que, tienen como consecuencia el quebranto de las relaciones de vecindad y buena convivencia, se puede recurrir a una solución conciliadora del problema, denominada:**

- a) Requerimiento
- b) Cesación
- c) Procedimiento judicial

**2.- ¿ Cuándo se otorgan los Estatutos de una Comunidad de Propietarios?.**

- a) Se otorgan en el momento de la compra de las viviendas.
- b) Se otorgan al levantar el acta de la junta general de propietarios en la que conste su aprobación por unanimidad.
- c) Se pueden otorgar con el título constitutivo de la propiedad horizontal o en un momento posterior.

**3.- ¿ Dónde deben inscribirse los Estatutos de una Comunidad de Propietarios una vez han sido aprobados?.**

- a) En el Ayuntamiento de la localidad donde esté ubicada la finca.
- b) En el Registro de la Propiedad en el que se encuentre inscrita la finca.
- c) No es necesario inscribirlos en ningún organismo.

**4.- La Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) tiene como objetivo, proteger la salud y estado físico de los trabajadores propios y ajenos. ¿ Están las Comunidades de Propietarios obligadas al cumplimiento de esta normativa?.**

- a) Todas las Comunidades de Propietarios están obligadas al cumplimiento de la PRL, incluso aquellas que no tienen empleados contratados.
- b) Solamente están obligadas al cumplimiento de la PRL aquellas Comunidades de Propietarios que tienen trabajadores contratados.
- c) Están obligadas aquellas Comunidades de Propietarios que realicen algún tipo de obra en el edificio.

# Cosultorio 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.

## Escritura División Horizontal

### Pregunta

¿En qué consiste la escritura de división horizontal?

### Respuesta

La escritura de división horizontal es un documento donde constan los estatutos constitutivos de la comunidad en el folio del inmueble y en tantos otros como entidades privativas existan.

Para que se lleve a cabo esta escritura, debe legitimarse la identidad de los otorgantes que tengan ya la escritura pública. Es decir, que no hayan comprado un piso futuro.

En la escritura se especificarán las características del edificio en su conjunto, así como sus elementos comunes y privativos, a los que se asignará una cuota que marcará numéricamente la participación de cada propietario en el total del inmueble.

Igualmente, es imprescindible la constitución de los estatutos de la comunidad, sobre todo cuando haya más de 4 propietarios en el edificio.

## Pregunta

¿Para qué sirve la escritura de división horizontal?

## Respuesta

Este documento se usa para establecer los elementos privativos y comunes de todos los propietarios de una misma comunidad, cuyos pisos están organizados en copropiedad. Es decir, proporciona una unidad jurídica para todo el edificio.

Es importante tener en cuenta que esta escritura también se aplica en los edificios de propiedad horizontal tumbada y en los conjuntos inmobiliarios. Es decir, aquellos en los que los pisos se construyen a lo largo o constituyen diversos cuerpos de edificaciones.

Además, se puede aplicar tanto en edificios ya existentes como en los que son solamente un proyecto o todavía están en proceso de construcción.

## Pregunta

¿Cuándo es necesaria la escritura de división horizontal?

## Respuesta

La Escritura de División Horizontal es un documento notarial que se otorga con la finalidad de definir los elementos individuales de un inmueble (los pisos, apartamentos, locales, trasteros, garajes, etc., que lo componen) y los comunes (patios, cubiertas, piscinas, jardines...) con la descripción que a cada uno corresponde, así como la cuota que se asigne. De la misma, surge la escritura de propiedad del piso, se vaya a vender o no.

No es este un documento conectado directamente con la cuestión de la subvención o con la cuestión del alquiler vacacional.

También le puede interesar el artículo sobre seguros de comunidades.



## Pregunta

¿Dónde o a quién tengo que dirigirme para consultar o solicitar copia de la escritura de división horizontal?

## Respuesta

La Escritura de División Horizontal puede tenerla el interventor de fincas del inmueble. Pero con toda seguridad, podrá encontrarla en el Registro de la Propiedad que corresponda.

## Pregunta

¿Prevalece la Escritura Horizontal del Edificio?

## Respuesta

Los estatutos no son del promotor. Los redacta el propietario único, cuando lo es que, efectivamente, suele ser el promotor. Pero después pasan a ser los estatutos de la comunidad. Salvo que sean modificados con el acuerdo unánime de todos los propietarios.

Las cuotas sólo se pueden pagar por partes iguales, si así se acuerda con la unanimidad de todos los propietarios.

El criterio legal preferente es el del coeficiente. Solo se puede alterar, como digo, por el acuerdo unánime de todos los propietarios. Para volver a él, sólo lo tiene que decir la asamblea mediante un acuerdo adoptado por mayoría simple. El asunto debe hacerse constar en el orden del día.

## Pregunta

¿Prevalece el Título y la Escritura de Propiedad Horizontal?

## Respuesta

Los "estatutos del promotor", por usar la terminología propuesta, no tienen que estar firmados por los propietarios que adquieran en un momento posterior. Pero sí que tienen que estar inscritos en el Registro de la Propiedad para que vinculen a terceros adquirentes.

Si por la razón que sea, inclusive ésta, no existieran estatutos, en cualquier caso serían de aplicación los artículos de la división horizontal que, por su propia naturaleza, no entrarán en los contenidos propios de las normas estatutarias.

En tal caso, sería de aplicación directa la Ley de Propiedad Horizontal.

**LEY DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**



## Pregunta

¿Prevalece la Ley de Propiedad Horizontal o las escrituras?

## Respuesta

La escritura no deben decir nada en contra de la Ley. Para ello, hay un doble control de legalidad, el del notario que las levanta y la del registrador que las inscribe.

Cabe, eso sí, que dichas escrituras regulen cuestiones que pueda quedar a la voluntad de las partes.

Si a pesar de los controles que te indico, las escrituras tuvieran alguna contradicción insalvable con la Ley, deberían ser modificadas con el voto unánime de la comunidad o ser impugnadas judicialmente.

**Respuestas correctas al cuestionario  
del Área de Formación Continua**

- 1. - c
- 2. - a
- 3. - c
- 4. - b



*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL*

*DE*

*INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES*

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

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

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

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

