

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 - Última Hora págs.3-5

**La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:
"Desde los Gabinetes Profesionales":**

España vuelve a estar en «Estado de Alarma»

Información Corporativa págs.6-21

**La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:
"Desde los Gabinetes Profesionales":**

- Instrucción sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles pág. 6
- Acción operativa ante supuestos de ocupación de bienes inmuebles..... pags.7-10
- Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia..... pags.11-13
- El plazo para reclamar deudas se amplía del 7 de octubre al 28 de diciembre de 2020.. pag.14
- Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.
- Protección de colectivos vulnerables: vivienda y suministros básicos..... pag.15
- Nueva prórroga de los Erte pags.16-18
- El Colegio de los Registradores lanza una "APP" para facilitar los trámites con los registros..... pag.19
- Orden TMA 930/2020, de 29 de septiembre. El gobierno amplía las ayudas al alquiler por el Covid hasta diciembre de 2021..... pags.20-21

Formación Continuada págs.22-28

- Cobertura del seguro de la Comunidad de Propietarios pags.22-23
- Instalación de un ascensor en el centro de trabajo: la solución para cumplir con la normativa de accesibilidad..... pag.24
- Reclamación por daños constructivos de una comunidad pag.25
- Elementos comunes por naturaleza y por destino pags.26-27
- Cuestionario Formativo.**- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.28

Consultorio Formativo págs.29-31

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. 31

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: 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





**ÚLTIMA
HORA**

ACTUALIDAD



**ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
INFORMA**

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

ESPAÑA VUELVE A ESTAR EN «ESTADO DE ALARMA»

El Consejo de Ministros, en su sesión extraordinaria del 25-10-2020, ha aprobado a través de un Real Decreto la declaración del Estado de Alarma inicial de 15 días, extensible a 6 meses cuando el Gobierno realice la solicitud al Parlamento el próximo día 27-10-2020, para responder ante la situación de especial riesgo causada por el virus COVID-19

Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre



NÚM. 282
Domingo 25-10-2020

El Consejo de Ministros ha aprobado en su sesión extraordinaria celebrada el pasado domingo día 25 de octubre de 2020 el **Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARSCoV-2 (BOE Núm. 282 de 25-10-2020)**, a través del cual se establece un nuevo Estado de Alarma, que, a diferencia del decretado en el mes de marzo, serán los presidentes autonómicos los que gestionen su funcionamiento, es decir, los que decidirán las medidas que se tomen. Eso sí, obligatoriamente **queda prohibida la circulación en la vía pública por la noche pues el toque de queda es obligatorio**.

Además, **el decreto prohíbe la movilidad entre CCAA** aunque desde el Gobierno apuntan que será cada presidente autonómico el que decida si aplicar esta condición o no. Por el momento, se descarta el confinamiento domiciliario.

El Estado de Alarma tiene una vigencia de 15 días, a partir de entonces tendrá que aprobarse una **prórroga que el Gobierno plantea que sea de 6 meses**. De esta forma, la situación se prolongaría hasta el mes de abril. Este plazo de 6 meses es el considerado necesario, en base a criterios científicos y recomendaciones de los expertos, para empezar a superar tanto la segunda ola actual de la pandemia como su etapa más dañina.

El Estado de Alarma se configura como la disposición legal que permite fijar limitaciones de movilidad y de contactos de tal modo que las Comunidades Autónomas que lo consideren necesario puedan aplicarlo con pleno amparo constitucional.

La declaración responde a la petición de 10 Comunidades Autónomas: Euskadi, Asturias, Extremadura, La Rioja, Cataluña, Navarra, Cantabria, Comunidad Valenciana, Castilla la Mancha, Baleares y la Ciudad Autónoma de Melilla, tras la propuesta del Gobierno de España.

Los presidentes y presidentas autonómicos serán las autoridades competentes delegadas en sus respectivos territorios, y podrán decidir el nivel de aplicación de las medidas de este Decreto según su situación.

Limitación de la circulación

Se establece la **prohibición general de la movilidad nocturna entre las 23 horas y las 6 de la mañana, pudiendo cada Comunidad Autónoma modular su inicio entre las 22:00 y las 00:00 horas y su fin entre las 5:00 y las 7:00 de la mañana**. Su aplicación será para todo el país salvo la Comunidad Autónoma de Canarias, debido a que su mejor situación epidemiológica.

En ese periodo, **solo será posible la circulación por causas justificadas** como la adquisición de medicamentos, cumplimiento de obligaciones laborales, cuidado de mayores o menores de edad y regreso al domicilio.

Además, las Comunidades Autónomas podrán decidir limitar la entrada y salida de sus territorios, para todo el perímetro de la Comunidad o para un ámbito inferior. Igualmente, **podrán limitar la permanencia de personas en espacios públicos o privados a un máximo de 6 personas, salvo que se trate de convivientes**.

Tanto en el caso de las limitaciones a la entrada y salida de sus territorios como en el número máximo de personas en grupos, serán los Presidentes y Presidentas autonómicos los que decidan si estas medidas aplican a sus territorios, en todo o en parte, siendo ellos y ellas las autoridades competentes delegadas.

Criterios de actuación

Las Comunidades Autónomas basarán sus actuaciones en base a los indicadores y criterios acordados el pasado jueves por el Consejo Interterritorial de Salud, relativos al número de infecciones, capacidad asistencial y de salud pública y también a las características y vulnerabilidad de la población.

Según esos criterios **se establecen cuatro niveles de riesgo para cada territorio: bajo, medio, alto o extremo**. Los principales criterios son los siguientes:

En **primer lugar**, ***el número de casos detectados por cada 100.000 habitantes en los últimos 14 días***. Una incidencia por debajo de 25 casos por 100.000 habitantes se considera de riesgo bajo; por encima de 25 se estima de riesgo medio. Una incidencia de 150 casos se considera de riesgo alto, y si la incidencia supera los 250 casos por cada 100.000 habitantes se considera de riesgo extremo.

Este indicador se completa con los niveles de incidencia de los últimos 7 días, la incidencia específica en los mayores de 65 años, que es el colectivo más vulnerable al COVID-19, el nivel de positividad de las pruebas que se realizan en todos y cada uno de los territorios y el porcentaje de casos con trazabilidad, es decir, que se conozca exactamente cuál es el origen de la infección.

En **segundo lugar**, el grado de ocupación de los servicios hospitalarios y las camas UCI. ***Se considerará riesgo muy alto si el número de camas ocupadas por pacientes de COVID-19 supera el 15% en hospitalización global y el 25% en el caso de las camas de UCI.***

Refuerzo de la coordinación

El Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud se reunirá cada semana, para que sus miembros, esto es, el Ministro de Sanidad, Salvador Illa, y todos los Consejeros de Salud de cada Comunidad evalúen la situación semanalmente y establezcan una respuesta sanitaria coordinada.

Como ha venido ocurriendo hasta la fecha además, el Ministro de Sanidad comparecerá cada quince días ante el Congreso de los Diputados para dar cuenta de la situación epidemiológica de nuestro país y de las medidas que se están aplicando para frenar la pandemia.

Hasta la fecha, el Ministerio de Sanidad ha mantenido 182 reuniones con las Comunidades Autónomas y se han repartido 296 millones de material sanitario, de los que 221 millones han ido destinados a las Comunidades Autónomas.

Recursos de las Comunidades Autónomas

Las Comunidades Autónomas disponen de 16.000 millones de euros del Fondo No Reembolsable establecido por el Gobierno para ayudarlas a combatir los efectos de la pandemia, financiar el incremento del gasto sanitario, del gasto educativo, compensar la caída de ingresos y sentar las bases de la recuperación económica y social.

También tienen a su disposición 5.686 efectivos de las Fuerzas Armadas para realizar labores de rastreo, de los que 1.740 ya están incorporados.

Además, se ha constituido una reserva estratégica común que cuenta con más de 512 millones de mascarillas quirúrgicas, 57,6 millones de mascarillas FFP2 y cerca de 2 millones de test de antígenos.

Similitudes y diferencias entre los Estados de Alarma

España vuelve al Estado de Alarma 7 meses después del Consejo de Ministros del 14 de marzo que lo decretó para frenar la primera ola de la pandemia. Y lo hará esta vez por mucho tiempo si se cumplen los planes del Gobierno. Entonces fue la segunda vez en democracia que se empleaba este instrumento extraordinario, previsto en el artículo 116 de la Constitución. Ahora es la cuarta, ya que también se ha utilizado de forma puntual para poder cerrar Madrid. Sin embargo, este Estado de Alarma no será como el de marzo, sino más suave, y con la intención de que el Congreso lo prorrogue durante 6 meses, hasta el próximo mes de mayo.

Otra diferencia con el de marzo es que el Gobierno plantea directamente en su decreto la voluntad de que el Estado de Alarma dure 6 meses. El Gobierno solo puede aprobarlo de momento por 15 días, pero en el texto del decreto ya se incluye la necesidad de prorrogarlo en el Congreso por 6 meses.

El Gobierno ha pensado en un Estado de Alarma diferente también en lo jurídico, y ha trabajado para que la autoridad delegada en la aplicación del Estado de Alarma y poner en marcha el confinamiento nocturno recaiga esta vez en los presidentes autonómicos, que así lo han reclamado en varios casos. Así se dará margen a las autonomías para tomar sus propias decisiones y se respetará el principio político, acordado en junio, de que son ellas las que gestionan el grueso de la crisis a partir de la desescalada de la primera ola.

El Gobierno no tiene ninguna intención de volver al confinamiento total de marzo y la paralización económica casi absoluta. Pero sí cree, como la gran mayoría de las autonomías, que un confinamiento nocturno *-que implica impedir la movilidad a partir de una cierta hora de la noche salvo casos justificados y con control policial de las calles-* puede reducir los contagios.

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

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARSCoV-2

<https://boe.es/boe/dias/2020/10/25/pdfs/BOE-A-2020-12898.pdf>



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

Fuente: MINISTERIO FISCAL (Gabinete de Prensa)

FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO

INSTRUCCIÓN SOBRE CRITERIOS DE ACTUACIÓN PARA LA SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES EN LOS DELITOS DE ALLANAMIENTO DE MORADA Y USURPACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Como continuación a nuestra Información de Actualidad remitida en la mañana de hoy, la **Fiscalía General del Estado**, departamento dirigido por **Dolores Delgado García**, ha dictado la **Instrucción n° 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles**.

La ocupación de bienes inmuebles constituye un fenómeno que, desde su misma aparición, ha generado preocupación social y una innegable sensación de inseguridad en la ciudadanía. A los perjuicios que estas acciones ocasionan a los titulares de los inmuebles ocupados, se unen los problemas de convivencia a que pueden dar lugar en el entorno social en el que las mismas se producen.

Se efectúa un estudio de los tipos penales de ocupación inmobiliaria y de allanamiento de morada, considerando como tal las denominadas segundas residencias o residencias de temporada, y da respuesta a las diferentes situaciones que se plantean en la práctica, haciendo especial referencia a los hechos de esta naturaleza cometidos en el ámbito de la delincuencia organizada.

La Instrucción tiene por objeto que los y las Fiscales refuercen su intervención en defensa de los derechos de las víctimas y los/las perjudicados/as por estos delitos, recurriendo con la mayor inmediatez a las herramientas legales disponibles en nuestro ordenamiento jurídico, capaces de restablecer el legítimo derecho del/de la denunciante y evitar la persistencia en el tiempo de la conducta delictiva en tanto se tramita el correspondiente procedimiento.

Para lograr su objetivo, la Instrucción incide en pedir como medida cautelar "**el desalojo de los ilícitos ocupantes**" de forma inmediata, evitando así que la situación se mantenga a lo largo del procedimiento judicial. "**En el delito de allanamiento de morada, se solicitará la medida cautelar siempre que existan indicios sólidos de su comisión, con excepción de aquellos casos en los que se constate que la ilícita posesión del inmueble se ha venido desarrollando con la tolerancia del legítimo morador**".

La misma postura se extiende a aquellos casos en los que el Ministerio Público considere que se ha incurrido en "**un delito leve de usurpación pacífica**", pero con un matiz que afecta de forma directa a los bancos: "**En aquellos supuestos en los que el inmueble no parezca gozar de un uso o una expectativa de uso actuales, singularmente en el caso de viviendas deshabitadas y que, a modo de ejemplo, no se encuentren en proceso de comercialización o reforma a fin de permitir su futuro uso, deberá atenderse a la concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la adopción de la medida cautelar**".

La instrucción subraya además que se debe tener en cuenta la "**situación de especial vulnerabilidad en las personas que ocupen el inmueble**", entre las que cita a menores, personas en claro desamparo o discapacidad, "a fin de que adopten —con carácter necesariamente previo al desalojo— las medidas oportunas para su protección, proveyendo en su caso las resoluciones residenciales que procedan". También explica que, más allá del propietario del inmueble, se debe valorar a "**los vecinos y a los colindantes a los que el delito pueda suponer un perjuicio directo**".

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

<https://www.ecestaticos.com/file/6cbb0bfb72ffb5be8e5cee6be1c42937/1600176286-instruccion-1-2020-allanamiento.pdf>

ATP

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

Fuente: EL CONFIDENCIAL DIGITAL

ACCIÓN OPERATIVA ANTE SUPUESTOS DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Ante la proliferación de denuncias debidas a la ocupación de viviendas, Sindicatos como la Confederación Española de Policía (CEP) han reclamado recientemente al Ministerio del Interior que a través de la Secretaría de Estado de Seguridad dicte una **instrucción con pautas claras, tanto legales como operativas**, para actuar ante los casos que van surgiendo en las distintas unidades por toda España.

La **Agrupación Técnica Profesional** ha podido saber que, mientras llega una instrucción oficial del Ministerio del Interior, entre policías nacionales ya circula un **documento explicativo** para hacer frente a este tipo de situaciones.

Lleva por título «**Actuación operativa ante supuestos de ocupación de bienes inmuebles**», y ha sido elaborado por un inspector jefe de la Sección de Seguridad Ciudadana de la Comisaría del Distrito Centro de Madrid, dependiente de la Jefatura Superior de Policía de Madrid.

Morada o no

El documento se presenta como un diagrama con flechas, que va indicando qué hacer según las circunstancias de cada ocupación. “¿**Ante qué tipo de bien inmueble nos encontramos?**”, es la primera pregunta, que tendría tres respuestas: “**Morada**”, es decir, vivienda habitual o segunda vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler; “**No es morada**”, por ejemplo al ser un inmueble sin uso o dedicado al alquiler, pero sin inquilinos; o “**Se desconoce**”.

Si se trata de una morada, el delito de los ocupas sería **allanamiento de morada**, y si no es morada, **usurpación**.

En el caso de viviendas que no son morada, **si no se está cometiendo violencia o intimidación**, la actuación consistiría primero en **identificar a los autores**.

Si abren y permiten ser identificados, el segundo paso es preguntarse si “los autores se encuentran **desarrollando plenamente su vida en el inmueble** (con independencia de plazos temporales)”.

Si la respuesta fuera sí, la conclusión es “**no desalojar**”, ya que **prima el derecho a la inviolabilidad del domicilio sobre el derecho de propiedad** del titular, que debería acudir a la vía judicial para recuperar su casa.

En caso de que los ocupas todavía no estén desarrollando plenamente su vida en el inmueble, los pasos serían: **desalojar el inmueble, restituirlo a su titular, y precintarlo** si es necesario, ordenando a los desalojados que no lo vuelvan a ocupar bajo amenaza de proceder contra ellos por desobediencia grave.

Además, anteriormente si los autores de la ocupación no se han identificado, por no llevar documentación, los policías tendrían que **detenerlos**.

¿Y si no abren la puerta?

Todas estas opciones anteriores serían en el caso de que abrieran la puerta. ¿Qué pasa si se niega? “La Ley de Enjuiciamiento Criminal nos exige la identificación de los autores, si no abren se están negando, cometiendo de forma flagrante un **delito de desobediencia grave a agente de la autoridad**, por tanto, procede: - Entrada por delito flagrante (desobediencia grave y usurpación). - Detención de los autores”.

Hasta aquí sería la actuación a llevar a cabo en viviendas que no fueran morada.

Si la casa fuese la vivienda habitual, o la segunda vivienda, la actuación implicaría:

- **Entrada por delito flagrante (si los autores no abren voluntariamente la puerta).**
- **Detención de los autores.**
- **Recopilación de pruebas: vídeo y fotografías de la escena, especialmente del acceso (puerta, cerraduras, etc.); dejar constancia de todos aquellos extremos que reflejen que se trata de la morada de sus legítimos propietarios; y revisar inmueble para verificar si faltan enseres de los legítimos moradores.**
- **Restitución de la propiedad al titular de la morada (Si no se presenta durante la intervención precintar).**

En el tercer caso, cuando hubiera dudas de si el inmueble constituye o no una morada, los agentes tendrían que realizar unas comprobaciones previas para salir de dudas.

Requisitos del delito flagrante

El documento, que circula ya entre policías nacionales de distintos puntos de España, aclara otros conceptos y condiciones para actuar ante ocupaciones.

Por ejemplo, los **requisitos para que se considere usurpación** son varios, según el Código Penal y la sentencia del Tribunal Supremo STS 800/2014:

- **El inmueble no es morada.**
- **Autor con vocación de permanencia.**
- **El titular debe ejercer la posesión (no hay usurpación en caso de abandono o ruina del inmueble), de esta forma sí se lesiona el bien jurídico protegido.**
- **Carecer de título jurídico que legitime la posesión.**
- **Actuar contra la voluntad del titular.**
- **Conocimiento de la ajenidad del inmueble y de la ausencia de autorización.**

Como nota importante, se destaca que -frente a lo que se dice en algunos casos- **“no existen plazos temporales, ni 48 horas, ni ningún otro**, para que un inmueble usurpado pueda considerarse morada”.

En cuanto a la **flagrancia delictiva**, es decir, cómo se determina si se está cometiendo un delito flagrante que justifica entrar en la casa y detener a los ocupas, requiere de:

- **Inmediatez temporal, el delito se está cometiendo (allanamiento y usurpación son continuados).**
- **Presencia del autor en el momento de la actuación.**
- **Consecución de pruebas relativas a la participación del autor, el mero hecho de estar dentro del inmueble es prueba de haber entrado, ocupado o mantenerse.**
- **Necesidad urgente de intervención, poner fin al delito y detener a los autores.**

Fase documental

Por último, los agentes tendrían que realizar una fase documental: “Se deberán **reflejar todos los extremos ocurridos** durante la intervención, así como todas aquellas informaciones obtenidas, en especial:

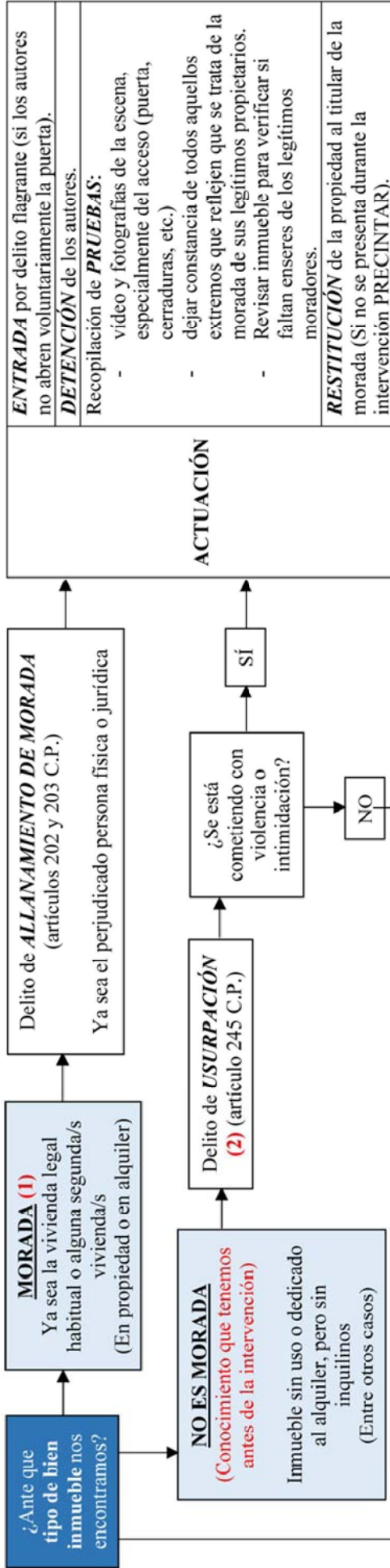
- **Daños que se observen en el inmueble, así como en los restantes bienes, y zonas comunes (adjuntar fotografías y vídeo); instalación de cerraduras, cadenas...**
- **Listar bienes sustraídos a la propiedad (comúnmente, los autores hacen desaparecer los enseres del titular para hacer creer que no se trata de una morada, y que nos encontramos ante un inmueble sin uso).**
- **Existencia o no de enseres personales, tanto del legítimo titular, como de los autores del hecho delictivo (para condenar por usurpación, se requiere ánimo de permanencia).**
- **Existencia de amenazas o coacciones hacia el titular o los vecinos del inmueble.**
- **Acciones constitutivas de desobediencia grave hacia los agentes de la autoridad, o en su caso, resistencia y/o atentado.**

Fuentes policiales consultadas apuntan que esta instrucción está “muy bien hecha”, es muy clara y útil. Y no descartan que se eleva para que se tramite como un documento oficial que sirva para que actúen todos los miembros de la Policía Nacional.

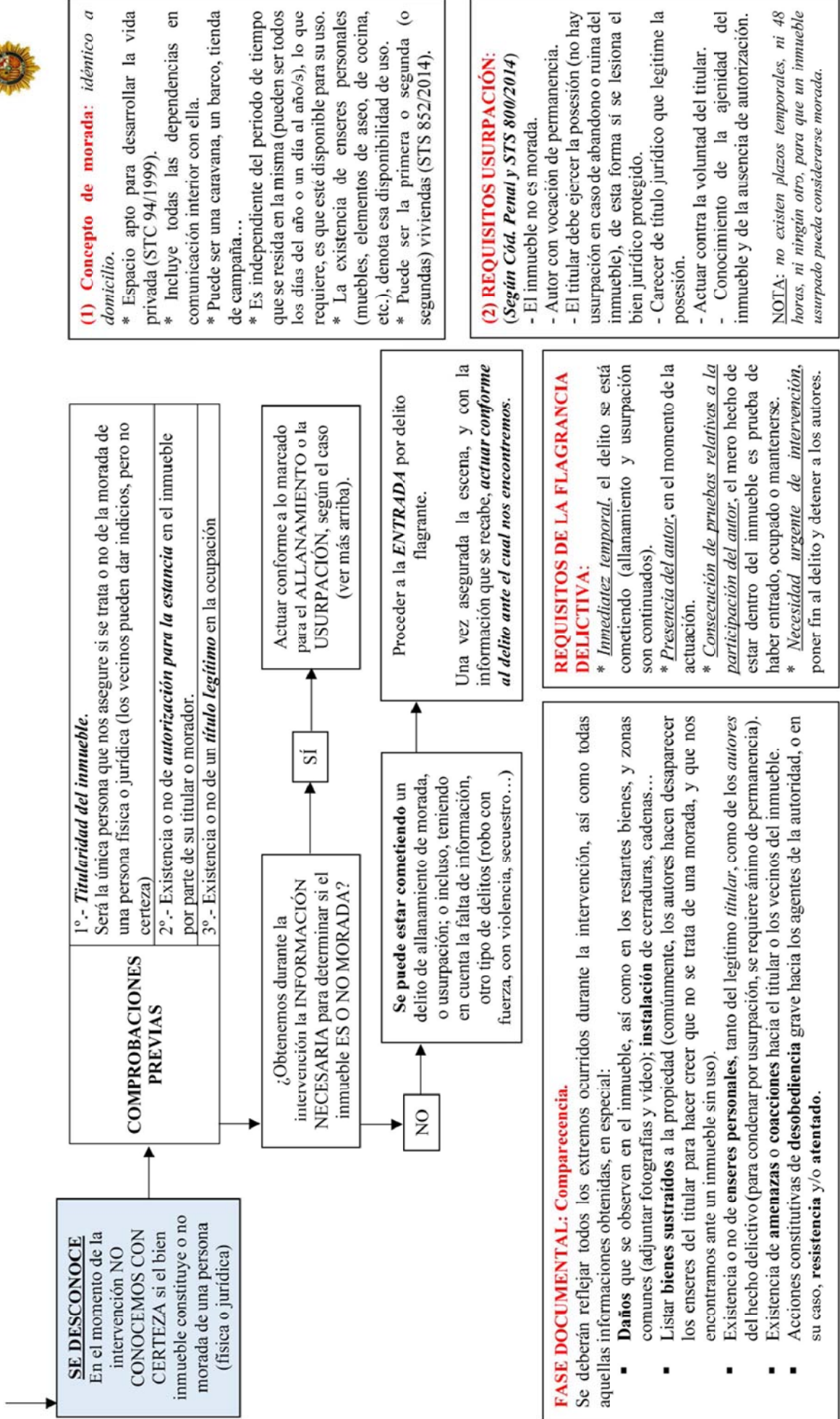
En páginas siguientes tienes acceso al mencionado documento explicativo de **«Actuación operativa ante supuestos de ocupación de bienes inmuebles»**.



ACTUACIÓN OPERATIVA ANTE SUPUESTOS DE OCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES.



PRIMERO: IDENTIFICACIÓN DE AUTORES ¿Abren la puerta de acceso?	SÍ	Proceder a su FILIACIÓN plena, mediante documentos legales (DNI, NIE, Pasaporte) - (continuar en punto segundo).
NO	NO	<p>Si CARECEN de filiación, se procede a su DETENCIÓN (artículo 495 LECrim.) - (continuar en punto segundo).</p> <p>La LECrim nos exige la identificación de los autores, si no abren se están negando, cometiendo de forma flagrante un delito de DESOBEDIENCIA GRAVE A AGENTE DE LA AUTORIDAD, por tanto, procede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ENTRADA por delito flagrante (desobediencia grave y usurpación). - DETENCIÓN de autores.
SEGUNDO: RESTITUCIÓN PROPIEDAD AL TITULAR (Con independencia de lo actuado en el apartado Primero)	¿Los autores se encuentran desarrollando plenamente su vida en el inmueble? (Con independencia de plazos temporales)	NO
ACTUACIÓN	SÍ	<p>Todavía no es su morada. DESALOJAR, y restituir el bien a su titular.</p> <p>PRECINTAR inmueble, y ordenar desalojados no volver a ocupar. En caso de nueva ocupación, proceder por DESOBEDIENCIA GRAVE.</p> <p>No desalojar. Prima su derecho a la inviolabilidad del domicilio, sobre el derecho de propiedad del titular.</p>



INFORMACIÓN

de Rigor de Actualidad



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

MÁXIMA ACTUALIDAD

**SE APRUEBA LA LEY QUE REGULA EL
TRABAJO A DISTANCIA EN ESPAÑA**

Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre



NÚM. 253
Miércoles 23-09-2020

Con fecha de 23 de septiembre de 2020, ha sido publicado en el B.O.E. Núm. 253, el ***Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia***, tras ser aprobado en Consejo de Ministros celebrado el martes 22 de septiembre. Este acuerdo consensuado tras varios meses de negociaciones entre el Ministerio de Trabajo y Economía Social y los Agentes Sociales regulará el teletrabajo en España, y tiene como principales objetivos **umentar la productividad y la competitividad de la economía española garantizando que sea voluntario y con derecho a la desconexión.**

Asimismo, la Ministra de Trabajo y Economía Social, Yolanda Díaz, en su comparecencia en rueda de prensa tras el Consejo de Ministros, ha dejado claro que el acuerdo coloca a España «*en la vanguardia de las legislaciones europeas*» y ha puesto en valor que la legislación del teletrabajo «*rellena un vacío legal*», porque hasta ahora solo existía el artículo 13 de Estatuto de los Trabajadores para hacer frente al teletrabajo, que «no ha servido para dar respuesta en tiempo de pandemia».

Según el texto del acuerdo, ***el trabajo a distancia se considerará de carácter regular y, por tanto, estará regulado por esta nueva ley, si alcanza al menos el 30% de la jornada o el porcentaje proporcional equivalente en función de la duración del contrato de trabajo, en un periodo de referencia de tres meses. El desarrollo del trabajo a distancia deberá ser sufragado o compensado por la empresa y no podrá suponer la asunción por parte del trabajador de los gastos relacionados con los equipos, herramientas y medios vinculados al desarrollo de su actividad laboral.*** Los convenios o acuerdos colectivos podrán establecer el mecanismo para determinar y abonar las compensaciones de gastos correspondientes.

Según el documento pactado, **al trabajo a distancia implantado excepcionalmente como consecuencia de las medidas de contención sanitaria derivadas de la pandemia y mientras éstas se mantengan, le seguirá resultando de aplicación**

la normativa laboral ordinaria. En todo caso, **las empresas estarán obligadas a dotar a los trabajadores de los medios, equipos y herramientas que exige el desarrollo del trabajo a distancia, así como al mantenimiento que resulte necesario.**

La **negociación colectiva**, en su caso, **establecerá la forma de compensación de los gastos del 'teletrabajador' durante la pandemia**, si existieran y no hubieran sido ya compensados.

Principales claves de la normativa

A continuación, le detallamos los principales puntos de la normativa aprobada:

Días de teletrabajo: para que un trabajador pueda acogerse a la normativa de teletrabajo deberá realizar a distancia un **30% de su jornada semanal** durante un periodo de tres meses, es decir, al menos dos días a la semana. Esta tasa comenzó siendo del 20%, lo que implicaba que con sólo un día a la semana se pudiera considerar la prestación de teletrabajo de forma regular, no obstante y, debido a ciertas presiones de la Patronal, se elevó al 30%, pese a la oposición de los sindicatos.

Voluntariedad y reversibilidad del teletrabajo: el trabajo a distancia será voluntario para la persona trabajadora y para la empresa, así como reversible.

Acuerdo individual: el cumplimiento de estas tasas obliga a la empresa a firmar un acuerdo individual con cada trabajador en un plazo de tres meses.

Costes del teletrabajo: el trabajador tendrá derecho al abono de los gastos relacionados con los equipos, herramientas y medios vinculados al desarrollo de su actividad laboral. Así, deberá establecerse un mecanismo para determinar y compensar o abonar los gastos vinculados al teletrabajo en el convenio colectivo o en un acuerdo entre la empresa y la representación legal de los trabajadores.

Igualdad de trato entre trabajadores y teletrabajadores: los empleados que presenten sus servicios a distancia tendrán los mismos derechos y no podrán sufrir perjuicio en ninguna de sus condiciones laborales, incluyendo retribución, estabilidad en el empleo, tiempo de trabajo, formación y promoción profesional, al mismo tiempo que al derecho a la intimidad y protección de datos; a la seguridad y salud en el trabajo, y a recibir de la empresa los medios adecuados para desarrollar su actividad.

Teletrabajo extraordinario: las empresas que implantaron el teletrabajo forzadas por el estado de alarma por la COVID-19, y que actualmente siguen en él, no estarán incluidas en el Real Decreto-ley de trabajo a distancia. Así, según establece la norma, como consecuencia de las medidas de contención sanitaria derivadas del coronavirus, y mientras estas se mantengan, a dichas compañías «le seguirá resultando de aplicación la normativa laboral ordinaria». Sin embargo, tendrán que dotar de medios al empleado, mantener los equipos y compensar los gastos si no hubieran sido ya compensados.

En el anterior borrador, se las excluía solamente de la obligación de establecer con cada uno de sus trabajadores que quisiesen acogerse voluntariamente al teletrabajo.

Registro de horario: al igual que quien trabaje físicamente, el teletrabajador deberá someterse a un sistema de registro horario, que debe «reflejar fielmente el tiempo que la persona trabajadora que realiza trabajo a distancia dedica a la actividad laboral, sin perjuicio de la flexibilidad horaria, y deberá incluir, entre otros, el momento de inicio y finalización de la jornada».

Control empresarial: la empresa podrá «adoptar las medidas que estime más oportunas de vigilancia y control» para verificar el cumplimiento de los trabajadores de todas sus obligaciones y deberes laborales, pero con la debida consideración a su dignidad.

Garantizar el derecho a la desconexión: habrá un control de arranque y final de la jornada, y quedará garantizado el derecho a la desconexión digital fuera del horario. El trabajador podrá discutir una flexibilización de su horario en el marco de la negociación colectiva.

Menores y formación: el texto del acuerdo aprobado en el Consejo de Ministros, precisa que en los contratos de trabajo con menores y en los contratos en prácticas y para la formación y el aprendizaje, solo se podrá llegar a un acuerdo de trabajo a distancia que garantice al menos un porcentaje del 50% de prestación de servicios presencial, sin perjuicio del desarrollo telemático de la formación teórica vinculada a estos últimos.

Entrada en vigor: la ley tendrá un periodo transitorio de un año *-que podría ser ampliado en negociación colectiva hasta un máximo de tres años-* para la aplicación de la norma a las relaciones laborales que ya estuvieran reguladas por un acuerdo o convenio colectivo y que no prevean un periodo de vigencia. El Real Decreto-ley entra en vigor **a los 20 días de su publicación en el BOE**, en lugar de al día siguiente, como es habitual.

Plan «MECUIDA»

En este Real Decreto-ley **se contempla también la prórroga para el «Plan MeCuida» hasta el 31 de enero de 2021.**

El Ministerio de Trabajo establece mecanismos que dan derecho a la persona para que la empresa reorganice su trabajo a efectos de facilitar el cuidado, o a reducir su jornada con pérdida proporcional del salario, y sin que su ausencia pueda implicar ninguna sanción. A las medidas que incluye este plan se podrán acoger los padres cuyos hijos sean enviados a casa para hacer la cuarentena pero no den positivo en un test PCR. El plan estaba previsto que terminara su vigencia tres meses después del estado de alarma (21 septiembre) pero la Ministra de Trabajo y Economía Social, Yolanda Díaz, ha anunciado su ampliación.

Las principales medidas que recoge el plan son la reducción de la jornada (hasta el 100%) con la consiguiente pérdida de salario o la adaptación del horario. Pueden pedirlo las personas trabajadoras por cuenta ajena que acrediten deberes de cuidado respecto del cónyuge o pareja de hecho, así como respecto de los familiares por consanguinidad hasta el segundo grado de la persona trabajadora, tendrán derecho a acceder a la adaptación de su jornada y/o a la reducción de la misma cuando concurren circunstancias excepcionales relacionadas con las actuaciones necesarias para evitar la transmisión comunitaria del covid-19.

Se trata de un derecho individual de cada uno de los progenitores o cuidadores. El derecho a la adaptación de la jornada podrá referirse a la distribución del tiempo de trabajo o a cualquier otro aspecto de las condiciones de trabajo, cuya alteración o ajuste permita que la persona trabajadora pueda dispensar la atención y cuidado objeto del presente artículo. Puede consistir en cambio de turno, alteración de horario, horario flexible, jornada partida o continuada, cambio de centro de trabajo, cambio de funciones, cambio en la forma de prestación del trabajo, incluyendo la prestación de trabajo a distancia.

En todos los casos, el Ministerio de Trabajo insiste en que el derecho debe ser justificado, razonable y proporcionado en relación con la situación de la empresa, particularmente en caso de que sean varias las personas trabajadoras que acceden al mismo en la misma empresa.

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 28/2020, de 22 de septiembre,
de trabajo a distancia**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11043.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL PLAZO PARA RECLAMAR DEUDAS SE AMPLÍA DEL 7 DE OCTUBRE AL 28 DE DICIEMBRE DE 2020

La suspensión de plazos durante el estado de alarma permite a las empresas prolongar el plazo para reclamar del 7 de octubre de 2020 hasta el 28 diciembre de 2020 hasta 15 años de antigüedad del impago.

La Ley 42/2015 de 5 de octubre reformó el artículo 1964 del Código Civil, reduciendo de 15 a 5 años el plazo general del régimen de prescripción. Como resultado de dicha reforma, aquellas deudas que no tengan un plazo de prescripción específico y sean exigibles antes del 7 de octubre de 2015 (que es el día siguiente al de la entrada en vigor de la Ley 40/2015), se aplica el plazo de prescripción de quince años, siendo la fecha límite, el 7 de octubre de 2020. Asimismo, si la acción para exigir el cumplimiento del deudor ha nacido después de 7 de octubre de 2015, prescribe a los cinco años. No obstante, la declaración del Estado de Alarma prolongó estos plazos (Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo), debido a su suspensión a 82 días más de aquella fecha límite del 7 de octubre de 2020, ello es, hasta el 28 de diciembre de 2020, otorgando a las empresas un plazo extra para no dar por perdidos miles de millones en morosidad.

Con todo esto, se puede concluir que el «vencimiento del plazo de vencimiento de las deudas marcado por la Ley, es un momento clave para las empresas dado que, si no llevan a cabo acción alguna, deberán dar por perdidas todas las deudas pendientes de cobro con la correspondiente afectación que eso tiene tanto para su contabilidad como para el estado patrimonial de la empresa», así pues la prórroga desde el 7 de octubre de 2020 al 28 de diciembre de 2020, da a las empresas la última oportunidad, un tiempo extra, de llevar a cabo acciones que hagan que la deuda no prescriba, siendo una las vías efectivas, la comunicación fehaciente de la deuda dirigida al deudor incluyendo:

- ▶ **Fecha y número de la factura.**
- ▶ **Importe de la deuda.**
- ▶ **Plazo de vencimiento de la deuda.**

Las gestiones para evitar la prescripción no son, inicialmente, complejas y solo un requerimiento al deudor evita dicha prescripción. Es importante tener en cuenta que la prescripción afecta a la deuda, pero también a otras reclamaciones de daños y costes financieros. En este sentido la notificación notarial, es el sistema más eficaz para evitar la prescripción y también para la recuperación de cantidades que en muchos casos ya se consideraban incobrables, ya que «no solo no implica coste alguno para la empresa que cede su posición acreedora, sino que garantiza un ingreso».

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES: VIVIENDA Y SUMINISTROS BÁSICOS

El Gobierno amplía hasta el 31 de enero la prohibición de desahuciar y la prórroga de los contratos de alquiler

Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre



NÚM. 259
Miércoles 30-09-2020

Como continuación a la información facilitada contenida en el **Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo (BOE Núm. 259 de 30-09-2020)**, debemos indicarle que en el mismo Real Decreto-ley se incluye **la extensión de determinadas medidas de "escudo social" de los arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad**, que ya fueron recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

La Ministra de Hacienda y Portavoz del Gobierno, María Jesús Montero, ha explicado que **se prorroga hasta el 31 de enero de 2021 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables**. También hasta esa fecha **se extiende la posibilidad de solicitar la moratoria o la condonación parcial del alquiler cuando el arrendador sea un gran tenedor o una entidad pública (a partir de 10 inmuebles, ya sea persona física o jurídica)**, y de acogerse a la prórroga extraordinaria de 6 meses para los contratos de arrendamiento de vivienda en aquellos casos donde el contrato termina en este periodo.

Otras medidas a las que también se da continuidad son *la prohibición de cortar el suministro a los colectivos vulnerables y el bono social eléctrico para las unidades familiares en las que alguno de sus miembros se encuentra en situación de desempleo, de ERTE o haya visto reducida su jornada por motivos de cuidado*. "Asimismo, todos aquellos que tienen derecho a este bono social también lo tendrán al bono térmico", ha afirmado la Ministra de Hacienda y Portavoz del Gobierno.

El Gobierno **no ha anunciado cambios en otras medidas como el plazo para solicitar las moratorias hipotecarias**, ya sea la oficial (promovida por el Gobierno) o la sectorial (la alternativa privada de la banca). No obstante, fuentes financieras aseguran que el sector está abierto a negociar de forma individual con los clientes que tengan problemas para pagar la cuota del préstamo, a pesar de que expire el plazo para solicitar la moratoria.

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 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11416.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

NUEVA PRÓRROGA DE LOS ERTE

El Gobierno ampliará hasta el 31 de Enero de 2021 las medidas más importantes para paliar el impacto del coronavirus en el mercado laboral

Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre



NÚM. 259
Miércoles 30-09-2020

El Consejo de Ministros ha aprobado en su sesión de 29 de Septiembre de 2020 el **Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo (BOE Núm. 259 de 30-09-2020)**, a través del cual se establece la **nueva prórroga de los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE)** más allá del 30 de septiembre, es decir, de este próximo miércoles, (del que estaban pendientes más de 700.000 trabajadores que actualmente siguen en ERTE), **hasta el 31 de enero de 2021**, y que contará con el respaldo no solo de los Sindicatos, sino también de la Patronal, reacia hasta el último momento a dar su apoyo al Gobierno.

En el último texto enviado a los Agentes Sociales, ya bien entrada la madrugada, **el comercio y la hostelería ya sí podrán seguir acogidos a un ERTE y con muy buenas condiciones**, lo que ha producido un cambio de postura en la Patronal, puesto que ésta era una de sus principales reivindicaciones, negándose a suscribir esta prórroga argumentando que dejaban fuera a estos dos sectores, los más vulnerables y que, junto con el turismo, eran de los más castigados.

En su oferta de última hora, **el Ejecutivo ha mejorado la nueva figura del ERTE por limitación de actividad para cuando una autoridad local, autonómica o estatal establezca algún tipo de restricción, como límite de aforos, horarios o actividad**. Con las nuevas condiciones y una mayor agilidad para solicitarlo, **todas las empresas afectadas aunque sea parcialmente por un rebrote podrían acogerse a estos ERTE hasta el 31 de enero de 2021**, aunque las limitaciones duren menos.

¿Hasta cuándo durarán?

Se prolongarán hasta el próximo 31 de enero de 2021, aunque no se descarta que haya una nueva prórroga.

¿Quiénes pueden beneficiarse ahora de estos ERTE?

El Gobierno en este caso pone ya límites para focalizar estas ayudas a los sectores más afectados, pero distingue ahora entre **tres tipos de ERTE**:

- ▶ Los **ERTE de fuerza mayor** estarán destinados a aquellas empresas de unos sectores concretos, que serán básicamente aquellos relacionados con el turismo y el ocio. Además, pueden beneficiarse aquellas empresas dependientes de esos sectores, o que formen parte de su cadena de valor, aunque para ello tendrán que demostrar su vinculación a estas actividades y una caída de facturación de al menos el 50%.
- ▶ En segundo lugar, se prorrogan también los denominados **ERTE por rebrote**, dirigidos a aquellas compañías que tengan que cerrar por restricciones administrativas.

- ▶ Además, se crea una figura similar, los **ERTE de limitación**, para las empresas que tengan algún tipo de restricción para frenar la pandemia, como limitaciones de aforo o de horario. Con ello, los comercios o negocios de hostelería situados en una zona confinada podrán solicitar estas nuevas ayudas durante cuatro meses.

¿Qué cotizaciones sociales se pagarán?

La última propuesta del Gobierno equipara bastante las exoneraciones en las cuotas de la Seguridad Social para todos los tipos de ERTE, y de nuevo tendrán más rebaja las empresas más pequeñas que las de más de 50 empleados. **El grueso de las ayudas tendrá unas bonificaciones de más del 80%, aunque en algunos casos se llega al 100%**, un nivel que irá disminuyendo en algunos ERTE a medida que pasen los meses, aunque no para los de fuerza mayor por sectores. Así, este tipo de expedientes disfrutarán de exenciones de cuotas del 85% por cada mes del periodo octubre 2020-enero 2021 en el caso de que la empresa tuviera a 29 de febrero de este año menos de 50 trabajadores en plantilla, y del 75% si contaba con más de 50 empleados. Para los ERTE por rebrote, en los que la restricción de la actividad es total, la exoneración es del 100% a partir del 1 de octubre para las empresas de menos de 50 trabajadores y del 90% para las más grandes, pero solo mientras dure estas prohibiciones. Por último, en los nuevos ERTE de limitación, las rebajas para las empresas más pequeñas serán del 100% en octubre, del 90% en noviembre, del 85% en diciembre y del 80% en enero. Para las de más de 50 empleados, estas exoneraciones se reducen al 90%, 80%, 75% y 70% de octubre a enero, respectivamente.

¿Cuál será la cuantía de la prestación?

La nómina de los afectados por un ERTE por coronavirus se mantendrá intacta y cobrarán el 70% de la base reguladora, independientemente del tiempo que transcurra con el empleo suspendido. Se incluye de esta forma una modificación en la legislación ordinaria, que establece que a partir del sexto mes de desempleo esa cuantía se reduce hasta el 50% de la base reguladora.

¿Consumirá paro de cara al futuro?

No, aunque ahora se le pone un límite de tiempo. Es decir, **los ERTE mantienen lo que se conoce como «contador a cero» y seguirán sin descontar paro a partir de octubre, pero solo si el trabajador es despedido este año o el que viene**. Si pierde el empleo a partir del 2022, el tiempo de prestación consumido a partir del próximo jueves (1 de octubre) ya sí se le descontará del desempleo al que tuviese derecho entonces.

¿Se puede despedir?

El nuevo decreto mantiene, asimismo, **la obligación por parte de las empresas acogidas a un ERTE de mantener el empleo durante los seis meses posteriores a la reanudación de su actividad**. Sin embargo, el plazo comienza a contar en el momento en que reincorporen a algún trabajador, aunque sea solo uno y parcialmente.

¿Y qué pasa con los trabajadores temporales?

La nueva prórroga incluye también una nueva prestación extraordinaria para los trabajadores a tiempo parcial, temporales y fijos discontinuos, la razón es que, al no haber podido trabajar esta temporada, no han generado el derecho a una prestación.

Ayudas para Autónomos hasta el 31 de enero de 2021

En la misma línea, el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones ha alcanzado el acuerdo para **prorrogar las ayudas económicas de los autónomos hasta el 31 de enero de 2021**, una medida que también terminaba este miércoles 30 de septiembre.

La cuantía de la prestación será del 50% de la base mínima de cotización, pero se incrementará un 20% si el trabajador es miembro de una familia numerosa. El beneficiario de esta ayuda quedará exonerado de pagar las cuotas a la Seguridad Social, pero el periodo le contará como cotizado. Según el Ministerio, la exoneración de las cuotas se extenderá hasta el último día del mes siguiente al que se levante esta medida.

Respecto a la prestación ordinaria, el acuerdo establece que ésta será compatible con la actividad hasta el 31 de enero, siempre que durante el cuarto trimestre de este año se sigan cumpliendo los requisitos exigidos para su concesión, entre los que se encuentran que haya una reducción de la facturación en este último trimestre de al menos el 75% de sus ingresos en comparación con el mismo periodo del año anterior y que no se superen unos rendimientos netos de 1,75 veces el Salario Mínimo Interprofesional (5.818,5 euros) en el periodo comprendido entre octubre y diciembre de este año.

Ayuda por bajos ingresos

Quienes no cumplan los requisitos para acceder a esta prestación, por tener una tarifa plana o no haber cotizado el mínimo de un año, podrán solicitar la ayuda por bajos ingresos.

Para acceder a ella, los ingresos del demandante no deben superar el SMI (950 euros) en el último trimestre del año. **La cuantía será del 50% de la base mínima de cotización.** Además, los beneficiarios estarán exonerados de abonar las cuotas y también se les contabilizará como periodo cotizado.

Por último, **el acuerdo prorroga las ayudas a los autónomos de temporada** con una flexibilización de los requisitos. Para acceder a esta ayuda, los trabajadores deberán haber cotizado un mínimo de cuatro meses entre junio y diciembre de 2018 y 2019, no superar los 23.275 euros de ingresos durante 2020 y no haber estado de alta desde el 1 de marzo al 31 de mayo. **La cuantía será el equivalente al 70% de la base mínima** y también se incluye la exoneración de las cuotas.

Teletrabajo en el sector público

Por otro lado, el Consejo de Ministros también ha aprobado la **nueva modalidad del teletrabajo en el sector público**, tal y como establece la reforma del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público (EBEP) tras el acuerdo alcanzado la semana pasada con las organizaciones de funcionarios.

El teletrabajo en el sector público será **voluntario y reversible, salvo en supuestos excepcionales** y quedará relegado a la normativa reguladora de cada administración competente.

Real Decreto-ley 29/2020, de 29 de septiembre, de medidas urgentes en materia de teletrabajo en las Administraciones Públicas y de recursos humanos en el Sistema Nacional de Salud para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11415.pdf>

Todas las ayudas comenzarán a devengarse desde el 1 de octubre de 2020 y tendrán una duración máxima de cuatro meses, siempre que la solicitud se presente dentro de los quince primeros días naturales de octubre. En caso contrario, los efectos quedarán fijados en el primer día del mes siguiente al de la prestación de la solicitud.

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 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11416.pdf>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

EL COLEGIO DE REGISTRADORES LANZA UNA 'APP' PARA FACILITAR LOS TRÁMITES CON LOS REGISTROS

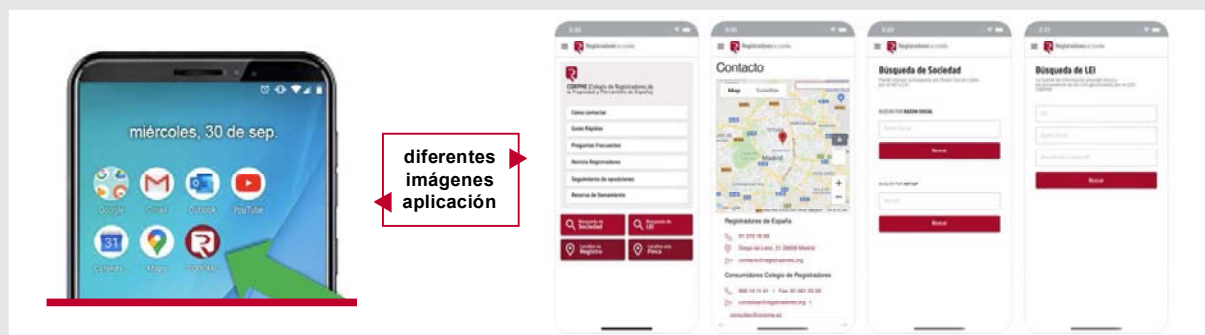
El usuario podrá solicitar la nota simple de una finca por la ubicación del dispositivo



El Colegio de Registradores ha presentado con fecha de 30-09-2020 la «**APP Registradores de España**». Esta aplicación, que se puede instalar de manera gratuita en todos los dispositivos móviles (tanto con sistema Android como IOs), **pretende facilitar el acceso a la información de los Registros de la Propiedad y Mercantiles**.

Esta nueva aplicación, pretende ser una herramienta «*muy útil para los ciudadanos y profesionales*», permite la solicitud de determinados datos registrales de fincas o sociedades con las ventajas asociadas a estas tecnologías, más necesarias, si cabe, en estos tiempos de pandemia.

A través de la aplicación **se podrán realizar estas gestiones desde su dispositivo móvil de forma rápida e intuitiva a través de diversas herramientas incorporadas a la aplicación**. Así, por ejemplo, la búsqueda de una sociedad por su razón social o NIF, la localización de una finca, o solicitar una nota simple de la misma por la ubicación del dispositivo si no se conocen sus datos catastrales. Incluso, en el supuesto de que se trate de un edificio en régimen de propiedad horizontal, la tecnología permite elegir el concreto piso para el que se solicitan los datos. Las funcionalidades incorporadas irán perfeccionándose y se irán incorporando nuevas operatividades.



La herramienta también cubre una función divulgativa con la inclusión en su menú principal de diferentes guías informativas, preguntas frecuentes de los ciudadanos y publicaciones periódicas.

A través del siguiente **enlace directo** puede acceder a toda la información relativa a la «**APP Registradores de España**», tales como **Manual de Usuario**, **Descarga Versión Android** o **Descarga Versión IOs**.

<https://www.registradores.org/documentacion-y-descargas/aplicacion-movil>

ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

EL GOBIERNO AMPLÍA LAS AYUDAS AL ALQUILER POR EL COVID HASTA DICIEMBRE DE 2021

Se amplía también la posibilidad de solicitar microcréditos sin intereses para el pago del alquiler

Orden TMA 930/2020, de 29 de septiembre



NÚM. 262
Sábado 03-10-2020

El Gobierno ha ampliado hasta el 31 de diciembre de 2021 el plazo para la concesión de ayudas al alquiler por vulnerabilidad motivada por el Covid-19, según la Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) que ha sido publicada con fecha de 3 de octubre de 2020 en el *Boletín Oficial del Estado (BOE) Núm. 262*, bajo el nombre de **Orden TMA/930/2020, de 29 de septiembre, por la que se modifica la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.**

Estas ayudas, que tramitan las Comunidades Autónomas con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, fueron aprobadas el pasado 4 de abril, en pleno estado de alarma, con vigencia hasta el pasado miércoles 30 de septiembre, pero que a través de esta Orden las Comunidades Autónomas podrán seguir tramitando todas las ayudas solicitadas. **La ayuda es de hasta 6 mensualidades, con un máximo de 5.400 euros, a razón de 900 euros por mensualidad como importe máximo.**

La Orden que publica el BOE explica que la evolución reciente de la pandemia, y por tanto de la vulnerabilidad provocada por su impacto económico y social sobre los arrendatarios de su vivienda habitual, hace recomendable suprimir el plazo límite del 30 de septiembre para solicitar la ayuda y someterlo simplemente a los ya establecidos con carácter general en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

De esta manera las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán articular y adaptar las convocatorias de las ayudas de este programa a la evolución de la pandemia durante toda la vigencia del plan, es decir, hasta el 31 de diciembre.

El Ejecutivo las dotó de un **fondo adicional de 100 millones de euros y les adelantó en abril los 346 millones correspondientes al plan estatal 2018-2021**, cantidad que algunas, como Madrid y Cataluña han considerado insuficientes para hacer frente a las solicitudes recibidas.

Microcréditos hasta el 30 de noviembre

Esta semana el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) amplió también la posibilidad de solicitar microcréditos sin intereses, avalados por el Estado, para el pago del alquiler de vivienda hasta el 30 de noviembre, aunque las entidades financieras tendrán hasta el 31 de diciembre para formalizar los préstamos avalados.

Estos microcréditos son para mensualidades de alquiler de hasta 900 euros y deben devolverse en seis años ampliables a otros cuatro. **Pueden pedirlos quienes hayan quedado en el paro, hayan sido incluidos en un ERTE o hayan visto reducidos sus ingresos a menos de tres veces** el Iprem (unos 1.600 euros), con variables por hijos, mayores de 65 años y dependientes a cargo, siempre que el alquiler, más los gastos y suministros básicos, sea superior o igual al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

Paralización de desahucios hasta el 31 de enero

Tal y como les indicábamos la semana pasada, el Ministerio acaba de extender **hasta el 31 de enero de 2021 la suspensión de los desahucios de alquiler** y las moratorias del pago o quitas del 50% de la renta a las familias en situación de vulnerabilidad, si los arrendatarios son grandes tenedores de viviendas (diez o más) o entidades públicas.

En su reunión del pasado martes día 29 de septiembre, el Consejo de Ministros también amplió hasta el 31 de enero la posibilidad de pedir **una prórroga de seis meses de los contratos de alquiler vigentes** en el momento de declararse el estado de alarma en las mismas condiciones que tenían entonces.



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 262

Sábado 3 de octubre de 2020

Sec. I. Pág. 83901

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

11694 Orden TMA/930/2020, de 29 de septiembre, por la que se modifica la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Orden TMA/930/2020, de 29 de septiembre, por la que se modifica la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril

NUM. 262
03-10-2020

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/03/pdfs/BOE-A-2020-11694.pdf>

FORMACIÓN CONTINUADA DEL ~ INTERFICO ~

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Cobertura del seguro de la Comunidad de Propietarios



Los siniestros en una comunidad de vecinos pueden surgir en cualquier momento. Por ello, es importante tener en cuenta un seguro para la comunidad de propietarios con una cobertura que pueda hacerse cargo de los imprevistos que aparezcan en el edificio. Sus ventajas pueden ser múltiples.

¿Es obligatorio el seguro de la comunidad?

En principio, la ley de propiedad horizontal no obliga la contratación de este tipo de seguros. Sin embargo, en algunas comunidades autónomas sí que se exige cierta cobertura de riesgos:

Madrid. Se especifica la obligatoriedad de un seguro de comunidad de propietarios por los riesgos de incendio y daños a terceros. No cumplir estas coberturas se considera una grave infracción que se multa con sanciones de alto cargo.

Comunidad Valenciana. En la cual además de establecer las mismas condiciones de cobertura que en la comunidad de Madrid, se añade la necesidad de incluir un seguro para los elementos comunes.

En el resto de comunidades autónomas el seguro de comunidad de propietarios no es obligatorio. Aún así, es bastante recomendable si no se quieren correr grandes riesgos a nivel económico. Por ello, lo más óptimo es la elección de un seguro que se adapte a las necesidades de cada una de las comunidades.

¿Por qué se debe tener un seguro de comunidad?

Las comunidades de vecinos viven de forma habitual situaciones de incertidumbre cuando se produce algún tipo de siniestro. Esto es debido a que el origen de estos imprevistos pueden tener numerosas fuentes: roturas en la caldera, goteras en la terraza, reparaciones en el ascensor, daños personales...etc

Cómo evitar una derrama en la comunidad

Dichos **costes** suponen grandes **derramas** que derivan en situaciones comprometidas para los propietarios. Para evitar este tipo de circunstancias, lo más aconsejable es la contratación de un **seguro de comunidad de propietarios**. Te ofrecerá soluciones rápidas, asumiendo los posibles desperfectos.

De esta forma, la decisión de suscribir un seguro de comunidades de vecinos , tiene detrás una gran razón preventiva y de ahorro para todos los vecinos.

Coberturas del seguro de la comunidad

Los **riesgos** que se incluyen en los seguros de comunidad de propietarios dependen mucho de la póliza que se contrate. Aún así, las más generales a nivel nacional que ayudarán a entender sus ventajas son:

Daños materiales

Encargado de cubrir los daños del edificio. De forma habitual, asumen los problemas derivados de un incendio, explosiones, daños en los cristales, averías en las cañerías o desperfectos causados por agua.



Responsabilidad Civil

Aplicada para poder indemnizar a los vecinos, copropietarios o terceros que sufran algún tipo de accidente en el edificio. Por ejemplo, si se desprende una parte de la cornisa del edificio y cae sobre un viandante, causando daños en el mismo, esta cobertura se haría responsable de la compensación por los perjuicios causados.

Robo

Su finalidad es cubrir a la comunidad frente a los daños sufridos por un robo o hurto. Los detalles de garantía en este tipo de incidentes dependerán de la póliza escogida y las cláusulas concretadas. En la mayoría de veces, también se contemplan las sustitución de llaves, cerraduras u objetos personales que hayan sido sustraídos.

Traslado provisional

Pensada para las situaciones en las que, a causa de un siniestro, todos los habitantes de la comunidad puedan ser trasladados a un hotel o residencia de alquiler. Suele ser provisional y se prolonga hasta que todos los desperfectos sean solventados y el edificio pueda ser habitable de nuevo.

Accidentes de empleados

Si la comunidad dispone de empleados para la realización de tareas de mantenimiento en el edificio (limpieza, portero...), se pueden añadir coberturas adicionales para la protección de sus condiciones. Este servicio suele cubrir los gastos de asistencia sanitaria, así como indemnizaciones en caso de fallecimiento, invalidez o incapacidad.

Instalación de un ascensor en el centro de trabajo: la solución para cumplir con la normativa de accesibilidad



*Instalar un **ascensor en el centro de trabajo** o una **rampa accesible es obligatorio**, sin embargo en España todavía queda mucho camino por recorrer hasta conseguir la accesibilidad universal en oficinas y viviendas.*

El último estudio del INE, realizado en 2008, señala que 3.8 millones de personas, lo que supone casi el 9% de la población total, tiene algún problema de movilidad que no le permite hacer una vida normal a no ser que se cumpla con una accesibilidad universal en todos aquellos lugares que frecuente, ya sea en su propia vivienda, en el transporte, en el trabajo o al entrar en una tienda o edificio de uso público.

*Muchas empresas quizá desconozcan la obligatoriedad de que sus instalaciones sean accesibles, tal y como exige el **Real Decreto 486/1997** de 14 de abril en el anexo 1: Los **lugares de trabajo** y, en particular, las puertas, vías de circulación, escaleras, servicios higiénicos y puestos de trabajo, utilizados u ocupados por trabajadores minusválidos, deberán **estar acondicionados** para que dichos trabajadores puedan utilizarlos. También se refleja en el **artículo 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales**.*

*El **artículo 20 de la Ley 10/2014**, de 3 de diciembre, **de accesibilidad**, establece que los edificios de uso público con más de una planta deberán contar obligatoriamente con un ascensor o rampa accesible. Se considera de uso público aquellas instalaciones donde se realicen actividades culturales, educativas, comerciales, administrativas, religiosas o sanitarias, entre otras, por parte de un grupo de personas.*

**Eliminación
de barreras
arquitectónicas
en edificios**

Dado que frecuentemente, la rampa accesible no es viable para cubrir todas las alturas, la mejor opción para eliminar las barreras arquitectónicas y conseguir la accesibilidad en las empresas es instalar un ascensor en el centro de trabajo.

*Por último cabe resaltar que para conseguir la **accesibilidad universal** exigida en todo edificio de uso público de más de una planta no basta con instalar un ascensor, sino que este ha de cumplir con determinados requisitos.*

Reclamación por daños constructivos de una comunidad

En ocasiones, en residenciales o comunidades recién entregadas, se encuentra el edificio en un estado indeseable por la existencia de **defectos constructivos generalizados**. Con las primeras reclamaciones de los nuevos propietarios, suele pasar que al principio la promotora/constructora realiza algunas reparaciones, pero no de forma adecuada sino demorándolas al máximo, desentendiéndose de muchos otros problemas y en otros casos realizando verdaderos “parches”.

Se trata de una reparación que se sabe que no es la adecuada, tan sólo es provisional, para salir del paso, hasta que de nuevo vuelva a aflorar aquel defecto.

¿Qué pasa si la comunidad habiendo decidido ya reclamar, la promotora sigue reparando?

Si rota ya la confianza con la promotora o constructora, la comunidad de propietarios, ya **en junta**, decide **reclamar los defectos constructivos a los responsables**, lo mejor es comunicar a la promotora o constructora que se abstengan de realizar más reparaciones.

Dado que lo primero que hay que hacer es encargar un **informe pericial** realizado por un arquitecto especialista para que realice un “**levantamiento de daños**” y deje constancia de un listado tasado de los **defectos constructivos** que existe en ese momento en la comunidad, con una **valoración** y una **propuesta de reparación** adecuada. Ese informe pericial no puede quedar desfasado e incluir daños que luego hayan sido subsanados.

A continuación, con el informe pericial, un abogado especialista debería **requerir extrajudicialmente** a los responsables, con una descripción somera de los daños que se reclaman, para luego aportarlo a la demanda. El objeto de ese requerimiento, y de esa reclamación, no puede sufrir variaciones con reparaciones parciales o parches realizados por la promotora, dado que pueden afectar negativamente a la viabilidad del eventual pleito.

Por lo que recomendamos, que una vez que la comunidad haya tomado la decisión de querer reclamar los daños constructivos de la edificación, le comuniquen fehacientemente a los intervinientes constructivos que quieran reparar, que se abstengan de hacer más reparaciones, por el buen fin de la reclamación.



Elementos comunes por naturaleza y por destino

Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen de **elementos COMUNES** y de **elementos PRIVATIVOS**.

Dentro de los elementos comunes que hay en una Comunidad de propietarios, se distinguen **DOS TIPOS**, elementos comunes por **NATURALEZA** y elementos comunes por **DESTINO**.

La **enumeración** de los elementos comunes se contiene en el **artículo 396 del Código civil**.

Dicha enumeración es meramente enunciativa y dentro de los elementos que allí se citan, algunos tienen la consideración de comunes por naturaleza y otros por destino.

Artículo 396 del Código Civil:

«Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.»



POR NATURALEZA

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES, VIGAS, PILARES, FORJADOS, MUROS DE CARGA.
- FACHADAS
- SUELOS, VUELOS, CIMENTACIONES.
- PORTAL
- PORTERÍAS
- PASILLOS
- MUROS, FOSOS, POZOS
- CUARTOS DE ASCENSORES, CONTADORES, RITIS.
- ASCENSORES
- INSTALACIONES Y CONDUCTOS.

POR DESTINO

- ESCALERAS
- PATIOS
- TERRAZAS

Diferencia entre elementos comunes por naturaleza y por destino:

Los elementos comunes **POR NATURALEZA** son absolutamente **imprescindibles** para la propia existencia de la propiedad horizontal, por cuanto sin la copropiedad sobre los mismos no puede entenderse el régimen especial y se haría imposible de raíz el disfrute de las partes privativas, mientras que los elementos comunes **POR DESTINO**, serían aquellos en que el carácter común nace del título o de acuerdo de los propietarios, siendo susceptibles, por modificación de uno u otro, de cambiar su naturaleza.

Los elementos comunes **POR NATURALEZA**, son por su propia naturaleza, **imperativos** mientras que sobre los elementos comunes **POR DESTINO** caben los **actos de disposición** de los propietarios, siempre que se realicen válidamente.

Por tanto, los elementos comunes **POR NATURALEZA** no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes **POR DESTINO** pueden ser objeto de desafectación, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo de la Comunidad de propietarios.

La **Sentencia del Tribunal Supremo** (Sala 1ª) de 8.04.2011 dice:

«la enumeración que de los elementos comunes contiene el artículo 396 Código Civil, es meramente enunciativa y dentro de los elementos que allí se citan, algunos tienen la consideración de comunes por naturaleza y otros por destino.

En todo caso los denominados elementos comunes por naturaleza serían imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales y no podrían quedar desafectados, mientras que en los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafección.»

EJEMPLO:

Elementos comunes por naturaleza (forjados, fachada, cubiertas, etc.).

Elementos comunes por destino (la vivienda destinada a portería-conserjería, las terrazas del edificio, etc.)

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.- La Comunidad de Propietarios puede verse afectada por diversos siniestros, para la cobertura de estos riesgos, ¿es obligatoria la contratación de un seguro para la comunidad?.

- a) Es obligatoria la contratación de un seguro de comunidad que cubra los riesgos de incendio y daños a terceros.
- b) La Ley de Propiedad Horizontal no obliga a la contratación de este tipo de seguros.
- c) Es obligatoria la contratación de un seguro de comunidad para cubrir los posibles daños ocasionados en elementos comunes.

2.- El artículo 20 de la Ley 10/2014, de accesibilidad establece que, los edificios de uso público con más de una planta:

- a) deberán contar obligatoriamente con un ascensor o rampa accesible.
- b) deberán instalar al menos dos ascensores.
- c) No están obligados a la instalación de ascensor, este será opcional si ya existe una rampa.

3.- Para llevar a cabo la reclamación de los posibles defectos constructivos generalizados en una comunidad de propietarios, ésta debe decidirlo en Junta y:

- a) presentar una demanda judicial contra los responsables.
- b) encargar un informe pericial para realizar un levantamiento de daños con una valoración propuesta de reparación adecuada.
- c) comunicar al constructor que debe realizar las reparaciones correspondientes.

4.- ¿ En que se diferencia los elementos comunes por naturaleza de los elementos comunes por destino?.

- a) Los de naturaleza son elementos comunes del edificio y los de destino son elementos privativos del edificio.
- b) Los de naturaleza son inherentes al derecho de copropiedad y los de destino son los necesarios para el uso y disfrute
- c) Los de naturaleza son imprescindibles para la existencia de la propiedad horizontal, mientras que los de destino nacen del título o acuerdo de los propietarios.

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.



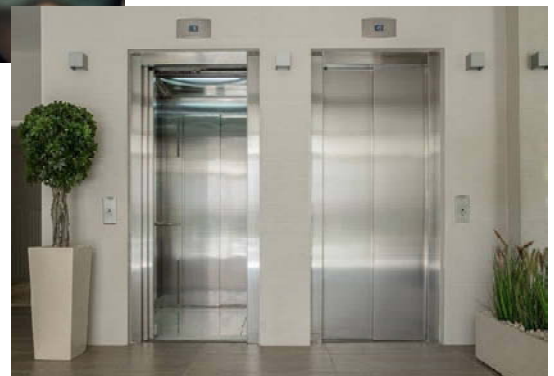
Pregunta

Estoy desempleado. ¿Me pueden obligar a pagar la derrama de la instalación del ascensor?

Respuesta

En la actualidad, cada vez son más las personas que preguntan por la obligación de pagar la derrama de la instalación del ascensor en su comunidad si se encuentran en situación de desempleo. Y es que las derramas siempre suponen un gasto importante que no se suele prever y al que, en ocasiones, algunos vecinos no pueden hacer frente pese a las ayudas y subvenciones existentes.

ESTOY EN EL PARO
¿Me pueden obligar a pagar la derrama de la instalación del ascensor?



Sin embargo, según la Ley de Propiedad Horizontal, todos los propietarios están obligados a participar en los gastos de mantenimiento y conservación del edificio una vez aprobados en Junta. Incluso, hay casos en los que es obligatorio pese a no ser necesario que se vote si se llevan a cabo o no, como las obras para la conservación del inmueble o las destinadas a la eliminación de barreras arquitectónicas. Estas últimas siempre y cuando el coste, descontando las ayudas y subvenciones, no supere las 12 mensualidades ordinarias y sea solicitado por una persona mayor de 70 años o con diversidad funcional, tal y como recoge el artículo 10 de la LPH. Si la instalación del ascensor es simplemente para mejorar la calidad de vida y no por cuestiones de accesibilidad, el artículo 17 de la LPH señala que, deberá aprobarse por mayoría simple de los propietarios presentes en la Junta que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

El gasto que supone la instalación de un ascensor en la comunidad de vecinos no se divide entre todos por igual, a no ser que así se haya establecido previamente en los estatutos sino por coeficiente de Es decir, teniendo superficie útil de frente a la total del edificio y no por el uso que cada vecino vaya a darle al ascensor o la planta en la que resida.

$$\text{Cuota de Participación} = \frac{\text{m}^2 \text{ útiles de cada propietario}}{\text{m}^2 \text{ totales de la comunidad}}$$



comunitarios, participación. en cuenta la cada vivienda

Si un vecino se niega a pagar la cuota que le corresponde se convertirá en moroso de cara a la comunidad, indiferentemente de si no paga porque sus condiciones laborales no se lo permiten o porque no lo hace aún pudiendo aportar su parte. Tras adquirir esa condición, la comunidad de propietarios podría acabar llevándole a los tribunales.

En el caso de no poder hacer frente a la derrama por encontrarse la persona en una situación de desempleo, dada la obligatoriedad de abonar su parte, una de las soluciones es intentar llegar a un acuerdo con el resto de vecinos y que pueda pagar una cantidad menor hasta mejorar su situación. Ambas partes se beneficiarían de dicho acuerdo, ya que la persona en paro podría pagar más cómodamente la derrama extraordinaria y evitaría acabar en los tribunales por morosidad y la comunidad iría cobrando la deuda, pese a hacerlo en dosis más pequeñas.

Pregunta

Tengo un piso y encima hay un ático que es de un banco, cuando llueve me cae mucha agua desde la terraza hacia mi piso y cada año llamo a mi seguro y me dicen que la comunidad tiene que arreglar la terraza y la comunidad se niega a arreglarlo. Llamé al banco y al seguro de la comunidad. Han venido los peritos y me comentan que los arreglos corren a cargo de la comunidad ¿Quién debería arreglar la cubierta?.

Respuesta

La cubierta del edificio es un elemento de la comunidad. Su conservación, por tanto, es de su responsabilidad. La terraza de un ático es responsabilidad de la comunidad. Exista o no un seguro comunitario. De existir, habría que ver cuáles son las coberturas aseguradas para saber qué está cubierto y qué no.

En cualquier caso, la comunidad siempre será la responsable.

Pregunta

Tengo un piso de 78 m² en un edificio de 4 plantas más el bajo. Mi casa está justo en la azotea del edificio, que es comunitaria. Por lo tanto, es el ático de la finca. Mi pregunta es si yo puedo construir una casa encima de la mía, mismos metros, con acceso desde el interior de la casa, sin perjudicar la zona de la azotea comunitaria. En caso afirmativo, ¿qué tendría que solicitar para el permiso de la construcción?.

Respuesta

Necesitarías la concurrencia de tres elementos:

* Que la estructura del edificio soporte el peso extra de esa construcción.

* La documentación técnica precisa (proyecto de técnico competente, licencia de obras)

* El consentimiento unánime de la comunidad.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

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



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

