

# Boletín Oficial



*DE LA*

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES*

*INTERFICO*

*INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES*

*- Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones -*



**AÑO 13 NÚMERO 79**

**Noviembre/Diciembre 2020**



**Actualidad ..... págs.3-6**

- El nuevo fichero de morosidad y sus beneficios para los propietarios de casas..... págs.3-4
- Impugnar los acuerdos de una Comunidad de Propietarios ..... pags.5-6

**Información de Actualidad ..... págs.7-19**

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

Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto. La calefacción central se apagará en 2023..... págs. 7-8

Legislación consolidada. Última actualización publicada el 03/10/2020. 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..... págs.9-19

**Formación Continuada ..... págs.20-28**

- La acción judicial de desahucio de la viviendas-porterías ..... pags.20-27
- 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](mailto: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](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

## EL NUEVO FICHERO DE MOROSIDAD Y SUS BENEFICIOS PARA LOS PROPIETARIOS DE CASAS

El recientemente creado **Registro de Impagados Judiciales (\*)**, se presenta como un revolucionario **fichero de morosidad de fácil acceso**, destinado a recoger información de **deudas líquidas, vencidas y exigibles** (superiores a 50€), reconocidas mediante una **resolución judicial firme**. Se trata en consecuencia del primer registro de deudas no controvertidas, ya que cuentan con el **aval de una decisión judicial**, que nace con el objeto de facilitar el cumplimiento y ejecución de las resoluciones judiciales que reconocen derechos de crédito, reforzando el derecho del acreedor a la tutela judicial efectiva.



(\*) El Consejo General de la Abogacía Española ha puesto en marcha el Registro de Impagados Judiciales (RIJ), un fichero que recoge información sobre la morosidad y la reclamación de las deudas reconocidas mediante una resolución judicial. Aquí se incluyen, en otras, deudas entre particulares, incumplimientos de los contratos de alquiler y hasta la morosidad de instituciones condenadas a pagar por sentencia firme.

Con este registro 'online' se podrán consultar todas las deudas líquidas, vencidas, exigibles y reconocidas por una sentencia firme procedentes de, por ejemplo, impagos de las pensiones de alimentos, deudas entre particulares, incumplimientos en contratos de alquiler o la compraventa de mercancías. También se pueden consultar la morosidad de instituciones condenadas a pagar por sentencia firme o sobre el impago de honorarios a los letrados.

El nuevo registro tiene una clara vocación de servicio en la lucha frente a la morosidad, de incuestionable aplicación práctica en las comunidades de propietarios.

- Se nos presenta asimismo como un potencial elemento dinamizador del mercado del alquiler, al dotarlo de mayor transparencia y seguridad en el tráfico jurídico, toda vez que hasta la fecha este tipo de morosidad no quedaba registrada en ningún sitio (no son deudas incluidas en ficheros como cirbe, equifax o asnef). De esta forma:

- Como mecanismo preventivo, permitirá incrementar la confianza del propietario en la toma de decisión de poner su inmueble en el mercado del alquiler, al poder consultar el historial o la solvencia económica del futuro arrendatario, siempre que hubiera sido incorporada.

- Como herramienta de gestión de cobro, facilitará al arrendador, acreedor de rentas impagadas, el cumplimiento de las resoluciones judiciales y la satisfacción de la deuda, mediante su inclusión en un fichero de morosidad hasta ahora inexistente.

## El funcionamiento del Registro de Impagados Judiciales

El fichero, cuyo acceso está reservado a abogados, procuradores y graduados sociales, podrá incorporar deudas de cualquier índole. Mediante un sistema basado en la economía colaborativa, recoge la información aportada por los titulares de los créditos, facilitando su difusión tanto al sistema financiero como a todos aquellos terceros que acrediten un interés legítimo, ofreciendo en consecuencia una información actualizada, veraz y relevante sobre solvencia y/o riesgo crediticio de personas físicas y jurídicas.

Su sencillo funcionamiento aboca a su uso y retroalimentación, y ello por cuanto bastará con la mera comunicación de la resolución firme de condena obtenida en el procedimiento judicial, a la plataforma creada por el Consejo General de la Abogacía, para que esta requiera de pago al deudor por plazo de 5 días.

Si el deudor no paga se le apercibirá, mediante notificación fehaciente, de la publicación y su inclusión en el Registro de Impagados Judiciales, lo que tendrá lugar en el plazo de 30 días. A partir de este momento la morosidad o solvencia negativa del deudor podrá ser consultada por el sistema financiero, dificultando su acceso al crédito o financiación, así como por cualquier tercero con interés legítimo en conocer dicha información, aumentando con ello la presión social y económica sobre el deudor siendo compelido al cumplimiento de sus obligaciones de pago.

Conviene recordar que el Registro de Impagados Judiciales cumple con la normativa de Protección del Derecho al Honor así como la LOPD y su Reglamento, dando con ello eficaz respuesta a la problemática jurídica existente en torno a la publicidad de la morosidad, especialmente en materia de propiedad horizontal.



**El primer fichero online de morosos permitirá reclamar o consultar deudas líquidas, vencidas, exigibles y reconocidas en sentencia firme cumpliendo con la normativa vigente y garantizando la seguridad jurídica.**

## Impugnar los acuerdos de una Comunidad de Propietarios



La Ley de Propiedad Horizontal establece una serie de supuestos en la que los vecinos del inmueble pueden **impugnar los acuerdos de la Comunidad de propietarios** adoptados por la Junta.

El procedimiento para impugnar los acuerdos de la Comunidad es mediante el **procedimiento ordinario**, al establecer el artículo 249.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se decidirán mediante este procedimiento, con independencia de la cuantía que se reclame, el ejercicio de las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Los Juzgados competentes para tramitar este procedimiento son los del lugar donde radique el inmueble, la vivienda.

### ¿Qué acuerdos de la Junta de propietarios se pueden impugnar?

En el artículo 18.1 de la LPH se regulan los **supuestos** en los que se puede **impugnar** los acuerdos de la Comunidad de Propietarios:

1.- Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

Si los acuerdos de la Comunidad contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal o a los Estatutos no son impugnados dentro del **plazo del año**, dichos acuerdos se convalidan, de ahí que se consideren, por la doctrina como **acuerdos anulables**.

Si el acuerdo de la Junta contraviene cualquier disposición legal distinta de los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, el acuerdo es **nulo de pleno derecho**.

La diferencia importante entre un acuerdo **nulo de pleno derecho** y un **acuerdo anulable**, es que los primeros son **insubsanables por el transcurso del tiempo** (no serán válidos), mientras que, como hemos visto, si el acuerdo era contrario a la ley de propiedad horizontal, puede **convalidarse si no se impugna en el plazo del año**.

2.- Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

3.- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

### ¿Quiénes pueden impugnar los acuerdos de la Comunidad de Propietarios?

En virtud del artículo 18.2 de la LPH, están **legitimados para la impugnación** de estos acuerdos:

1.- Los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta de propietarios (votar en contra del acuerdo).

2.- Los ausentes por cualquier causa. Los ausentes a la junta podrán impugnar los acuerdos de la comunidad siempre que dentro de los 30 días naturales siguientes a que hayan recibido la oportuna notificación de los acuerdos, le comuniquen al secretario de la comunidad su voto en contra del acuerdo adoptado.



Cuando se les notifica a los ausentes a una Junta de propietarios los acuerdos alcanzados en la reunión, pueden hacer lo siguiente:

- Manifestar su voto discrepante con algún acuerdo tomado.
- O bien, si no contestan en el plazo legal de 30 días naturales que permite la LPH, su voto computará a favor del acuerdo de la Junta.

naturales que permite la LPH, su voto computará a favor del acuerdo de la Junta.

### 3.- Los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

Si el propietario se abstiene no podrá acudir a la vía judicial, salvo que haya hecho constar que salva su voto. Es decir que, ante un acuerdo de la Comunidad, el propietario puede abstenerse, pero puede a su vez indicar que salva su voto al acuerdo. De esta manera podría impugnar los acuerdos de la Comunidad más adelante.

## Requisitos para impugnar los acuerdos de la Comunidad de Propietarios

Para poder impugnar los acuerdos, según nos dice el artículo 18.2 de la LPH, el propietario debe estar al corriente en la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad de propietarios.

También puede impugnar los acuerdos, si tiene deudas, si previamente ha depositado su importe en el juzgado y se la ha puesto a disposición de la comunidad.

Esto último no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 de la LPH entre los propietarios.



## Plazos para impugnar los acuerdos de la Comunidad de Propietarios

Según establece el artículo 18.3 de la LPH los plazos para impugnar caducarán a los 3 meses de adoptarse el acuerdo por la junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso el plazo de caducidad será de 1 año.

El plazo de impugnación de los acuerdos se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de adopción del acuerdo y respecto de los ausentes desde el momento en que fueron notificados en virtud del artículo 9 de la LPH.

## ¿Se suspende el acuerdo si un propietario lo impugna ante los tribunales?

La respuesta la tenemos en el artículo 18.4 de la LPH, que nos muestra que la impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Como hemos visto, existe un mecanismo para impugnar aquellos acuerdos de la comunidad que no consideramos que se han adoptado según lo establecido por la ley o Estatutos.

# INFORMACIÓN de Actualidad



**ATP  
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

**INFORMA**

**«Desde los GABINETES PROFESIONALES»**

**LA CALEFACCIÓN CENTRAL SE APAGARÁ EN 2023**

**Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto**



NÚM. 212 - Jueves 06-08-2020

La nueva norma aprobada por el Gobierno obligará a casi un millón y medio de viviendas a instalar contadores o repartidores de costes antes de mayo de 2023.

El final de la calefacción central en las casas está cerca y cada inquilino tendrá que instalar contadores o repartidores de costes. Esto es lo que establece la norma aprobada por el Gobierno, después de seis años de retraso. **El nuevo decreto para regular la instalación de contadores individualizados en las comunidades de vecinos, en vigor desde el 7 de agosto, da como plazo hasta mayo de 2023 para adaptarse.**

Antes de esa fecha, **1,4 millones de viviendas tendrán que tener contadores o repartidores que midan el consumo en los edificios que tienen calefacción centralizada.** Sin embargo, hay algunas **excepciones**, como **los construidos antes de 1998**, cuando se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). Los edificios más modernos ya tenían la obligación de poner esos contadores.

**También estarán exentos los ubicados en el mediterráneo, las islas y el litoral. Así como los edificios donde dicha instalación no sea viable por motivos técnicos, o si la inversión no se puede amortizar con el ahorro que supondría su instalación.** Según declaraciones efectuadas por técnicos consultados: «Se debe solicitar a la empresa mantenedora un **estudio técnico previo** y, si resulta positivo, encargar un estudio económico que analice la rentabilidad de la instalación. Si ambos resultan positivos, la instalación es obligatoria». Estos estudios **serán gratuitos para los inquilinos.**

#### **Diferencias entre contador y repartidor**

Es preferible instalar un contador, pero, en caso de no ser posible, se colocará un repartidor de costes en cada radiador. La principal diferencia entre ambos dispositivos es que **el contador se coloca individualmente en cada vivienda y mide directamente la calefacción en kWh**, mientras que **los repartidores se instalan en cada radiador y miden unidades de consumo** que luego se utilizan para que se repartan los costes entre cada vecino en función de los radiadores que tengan en su

vivienda. **También tienen un precio diferente, ya que cada repartidor cuesta 30 euros y el coste de un contador puede superar los 250 euros.**

Según técnicos consultados, la forma más sencilla de cumplir la normativa es poner un contador a cada vecino, pero esto solo es técnicamente posible en las calefacciones dispuestas en anillo (cada vivienda tiene una entrada y salida con sus radiadores conectados entre sí. Sin embargo, en España solo 600.000 viviendas cuentan con este modelo, mientras que hay más de un millón de pisos cuyas calefacciones están instaladas en columna (los radiadores de todos los pisos van conectados entre sí, por ejemplo, el del salón del piso 1º está conectado con el del 2º, el 3º, etc.), por lo que no es viable poner un contador y tendrán que poner el repartidor de costes. No obstante, *«menos de un 5% de los edificios quedarán exentos de la obligación de poner contadores o repartidores de costes»*.

### Ahorro del 24%

**Durante los últimos años se han instalado contadores o repartidores en 180.000 pisos españoles**, lo que puede ayudar a reducir los gastos. Según el Gobierno, usar estos dispositivos puede suponer un **ahorro medio del 24%**. Sin embargo, es importante destacar que hay inquilinos que no notan este ahorro porque no cambian el consumo de la calefacción, es decir, cuando se realiza este tipo de instalaciones los usuarios adoptan medidas para ahorrar (regulan la temperatura en el interior de la vivienda, ajustan los horarios de funcionamiento de la calefacción...) y de esta forma reducen la factura energética. Lógicamente, aquellos que no adoptan un papel activo en pro del ahorro energético, seguirán teniendo la misma factura que antes.

Entonces, **para que esta medida sea eficaz, se deben instalar válvulas termostáticas que permitan a los usuarios regular las temperaturas y horarios que necesiten**. Al mismo tiempo, también habrá que hacer una **regulación completa de toda la instalación** para adecuarla a las nuevas pautas de funcionamiento, para lo cual se deberán **instalar bombas de caudal variable o variadores de frecuencia** y, en general, **proceder a un equilibrado hidráulico de la instalación, lo que evitará problemas de ruidos**.

Aunque no existe una obligación inmediata de adaptar las viviendas de cara al próximo invierno, **se establece un calendario de dos plazos: una primera fecha límite, en la que las comunidades de propietarios deberían solicitar los presupuestos estandarizados para cumplir con la nueva normativa y una segunda fecha límite para tener activa la instalación, quedando las fechas límite en 1 de mayo de 2022, 1 de octubre de 2022, 1 de marzo de 2023 y 1 de mayo de 2023 (estas fechas son diferentes para cada zona climática en función de su situación y el número de viviendas)**.

En la ciudad de Madrid, por ejemplo, donde la fecha tope para instalar los contadores es octubre de 2022 o marzo de 2023, dependiendo del número de viviendas, los plazos para solicitar los presupuestos son antes del 1 de julio de 2021 para edificios de 20 o más viviendas y antes del 1 de diciembre de 2021 para edificios de menos de 20 pisos.

Como podrá comprobar en las últimas páginas del Real Decreto, al que puede tener acceso a través del enlace directo que le facilitamos más abajo, vienen reflejados 5 anexos:

- ANEXO I - Instalaciones térmicas excluidas de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada.
- ANEXO II - Certificado de exclusión de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada.
- ANEXO III - Modelo del presupuesto.
- ANEXO IV - Información mínima sobre la liquidación del consumo.
- ANEXO V - Modelo de declaración responsable.

*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 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9272.pdf>



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

**INFORMA**  
**«Desde los GABINETES PROFESIONALES»**

**Legislación consolidada**  
**Última actualización publicada el 03/10/2020**

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.

***En vigor a partir de 03/10/2020***



**LEGISLACIÓN CONSOLIDADA**

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.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana  
«BOE» núm. 101, de 11 de abril de 2020  
Referencia: BOE-A-2020-4412

**TEXTO CONSOLIDADO**  
Última modificación: 03 de octubre de 2020

Debido a la rapidez en la evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, a escala nacional e internacional, el Gobierno, al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional con el fin de afrontar la crisis sanitaria, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

La pandemia de COVID-19 está generando un fuerte impacto económico y social que, entre otros ámbitos, está afectando a los ingresos de muchos ciudadanos que, en calidad de arrendatarios, vienen ocupando sus viviendas habituales con los que hacían frente al pago de sus alquileres. Este impacto afectará, sin duda también, a determinados colectivos especialmente vulnerables para los que se hace necesaria la readaptación y ajuste del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, implementando ayudas para soluciones habitacionales más rápidas y fomentando el incremento del parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

El reciente Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (RDL 11/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 se hace eco de esta problemática y establece determinadas medidas encaminadas a su solución. Una de ellas estriba en proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla, las herramientas necesarias para hacer frente a las consecuencias de esta crisis en los arrendatarios de su vivienda habitual. A ellas se une una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendamientos en situación de vulnerabilidad social y económica que posibilitará, a todos aquellos arrendatarios que se encuentren en tal situación, el acceso a ayudas transitorias de financiación en forma de préstamos sin gastos ni intereses para ellos. Estos préstamos a devolver en un plazo de hasta 6 años prorrogable 4 años más, les permitirá atender de manera tempestiva el pago de sus alquileres de vivienda habitual y proporcionará tanto a arrendadores como a arrendatarios la necesaria tranquilidad que precisan hasta tanto se recupere la actividad económica afectada por el impacto del COVID-19. Este programa podría resultar, no obstante, insuficiente para hacer frente a circunstancias urgentes, o de extrema vulnerabilidad de aquéllas familias cuya situación ni siquiera con ese préstamo avalado pudieran resolver su situación de precariedad para hacer frente al pago del alquiler.

Por ello, adicionalmente, en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda, el Real Decreto-ley 11/2020 mandata en sus artículos 10, 11 y 12 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que dicte una Orden en la que se incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»; se sustituya el programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables»; y se modifique puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Se pretende con ello habilitar o modificar estos programas para poder adaptarse a las situaciones para las que los actuales programas del Plan Estatal de Vivienda no estaban preparados.

En cumplimiento del referido mandato, esta Orden incorpora de forma inmediata al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual. Este programa habilita ayudas para hacer frente a las situaciones más acentuadas de vulnerabilidad social y económica que no sean resueltas con las mencionadas ayudas transitorias de financiación, así como para ayudar al pago de dicho préstamo (concedido en su caso al amparo del artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020) al que hayan accedido los arrendatarios. Por ello, dentro de la necesaria flexibilidad en la gestión de este programa que se concede a las administraciones competentes, sí es necesario prever la relación de las ayudas que se otorguen al amparo del mismo, con los créditos avalados ya mencionados.

La sustitución y modificación de los otros dos programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objetivo proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla herramientas para acelerar la disposición de soluciones habitacionales, mediante ayudas directas, en su caso, para aquellas situaciones que se hayan exacerbado como consecuencia del impacto del COVID-19, y no puedan esperar a la gestión ordinaria de las ayudas del Plan.

El nuevo «programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables», permitirá hacer frente a estas situaciones de extrema urgencia, que hasta el momento no eran resueltas con el programa al que sustituye, por ser ineficaz en su diseño para abordar el impacto de la pandemia que se está sufriendo, y que con seguridad va a prolongarse más allá de la suspensión de los lanzamientos aprobada en el Real Decreto-ley 11/2020. Se debe, por tanto sustituir, para ganar inmediatez en la solución a esa nueva realidad.

Por otro lado, a las nuevas situaciones de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19 y del estado de alarma, se suma la parálisis sobrevenida del mercado inmobiliario. Esto hace imprescindible proporcionar aún más, si cabe, soluciones habitacionales que puedan implementarse de forma rápida y mediante adjudicación directa cuando así sea necesario, de acuerdo con la valoración de los servicios sociales correspondientes. Para ello, se incorporan nuevos perfiles de vulnerabilidad en el programa anterior, y se habilita a la administración competente para adjudicar estas ayudas conforme al criterio de especial vulnerabilidad que ellas definan; y finalmente se modifica puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, con el objeto de que, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla y sus entidades públicas vinculadas, puedan adquirir viviendas con cargo a este programa, incrementando así el parque público de vivienda con cierta celeridad y, como consecuencia, soluciones habitacionales que sin duda, en algunos casos serán ocupadas por personas afectadas por la pandemia.

Por su parte la Disposición final décima del Real Decreto-ley 11/2020 habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la modificación parcial de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19.

Todas estas herramientas se consideran esenciales para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan paliar, en la medida de lo posible, a las situaciones de mayor vulnerabilidad que se produzcan como consecuencia del impacto que la pandemia del COVID-19 puede producir en un mercado como el del alquiler, ya de por sí tensionado con anterioridad en muchos lugares de nuestra geografía.

En su virtud y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decretoley 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, dispongo:

### ► **Artículo 1. Nuevo programa de ayudas al alquiler.**

Se incorpora de forma inmediata al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

### ► **Artículo 2. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.**

#### **1. Objeto del programa.**

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

## **2. Beneficiarios.**

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

**a)** Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

**b)** Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

## **3. Solicitud de la ayuda.**

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

#### **4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.**

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

#### **5. Gestión.**

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

## **6. Pago de la ayuda.**

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

## **7. Compatibilidad de la ayuda.**

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

## **8. Exención de cofinanciación autonómica.**

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

### ► **Artículo 3. Supresión y sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.**

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.

### ► **Artículo 4. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.**

#### **1. Objeto del programa.**

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

#### **2. Beneficiarios.**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

#### **3. Solución habitacional.**

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias



en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

#### **4. Cuantía de la ayuda.**

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

**a.** Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

**b.** Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

#### **5. Plazo de la ayuda.**

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

#### **6. Gestión.**

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

**► Artículo 5. Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en el capítulo V del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.**

**1.** Se añade el siguiente párrafo al artículo 25 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«Asimismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso».

**2.** Se añade el siguiente párrafo al artículo 26 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro».

**3.** El segundo párrafo del artículo 27 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 queda redactado como sigue:

«Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica».

**4.** Se añade un apartado 4 al artículo 28 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con la siguiente redacción:

«4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto».

**5.** Se añade un apartado 5 al artículo 29 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conforme sigue:

«5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la podrá establecer la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso

inferior a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

**6.** Se añade el siguiente párrafo al artículo 30 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa».

**7.** Se modifica el título del artículo 31 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siendo el nuevo título: «Artículo 31. Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones», añadiéndose, además, el siguiente párrafo:

«La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma».

**8.** Se añade el siguiente párrafo al artículo 32 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

### ► **Artículo 6. Entrada en vigor.**

Esta orden entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 9 de abril de 2020.–El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José

## FORMACIÓN CONTINUADA DEL ~ INTERFICO ~

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

# La acción judicial de desahucio de las viviendas-porterías



Múltiples y diversas son las causas por las que una **Comunidad de Propietarios** decide instar **acciones judiciales** para la **recuperación** de la **posesión** de un **elemento común**, como es la vivienda portería.

De la forma y modo en que la parte demandante articule la acción jurídica que le corresponde, así como de una correcta elección del orden jurisdiccional ante el que se plante el litigio, va a depender la **eficacia de la tutela judicial** que la Comunidad de Propietarios, como titular de la vivienda-portería que es, pretende. La **jurisprudencia** ha venido estableciendo una serie de **líneas generales** en lo relativo al **orden jurisdiccional competente** en esta materia, las cuáles resultan imprescindibles conocer en orden a evitar un peregrinaje por distintos órdenes jurisdiccionales a fin de que prospere la acción que inste la Comunidad. Es objeto de estudio y análisis la cuestión jurídica relativa a la **competencia jurisdiccional** de la acción encaminada a recuperar la posesión de las citadas viviendas-portería, y ello desde el análisis de la normativa y la jurisprudencia aplicable, y en atención a los posibles casos que se presenten.

## I. Introducción

La realidad social, a la que se encuentra sometida la aplicación de la norma, como así se establece en el **artículo 3 del Código Civil**, conlleva la necesidad de dar soluciones jurídicas a los conflictos recurrentes atendiendo al **principio de transversabilidad** del ordenamiento jurídico. Hoy en día uno de esos conflictos se presenta, sin duda, con el fenómeno de la **ocupación irregular de las viviendas**. Las Comunidades de Propietarios no sólo no son ajenas al problema de la ocupación irregular, sino que se puede decir que son las entidades que mayormente sufren sus consecuencias. Es en este ámbito donde se encuentran aquellas Comunidades de Propietarios que cuentan entre sus elementos comunes afectos una **vivienda-portería**, cuya finalidad inicial era la de ser “la vivienda donde habite el portero”.<sup>1</sup>

En la actualidad muchas son las viviendas-porterías en las que las personas que residen en la misma no tienen relación laboral con la Comunidad de Propietarios, pues no cabe desconocer el progresivo desuso de la figura del “portero”, como empleado de la Comunidad que tiene casa-habitación en la finca<sup>2</sup>, y que presta servicios por cuenta ajena para la misma. Si bien es cierto que muchas Comunidades de Propietarios han tomado la decisión o bien de **desafectar el bien inmueble** citado y **enajenarlo** o bien **disponer del mismo y ceder voluntariamente su uso**, constituyendo con ello una fuente importante de ingresos, no es menos cierto que en algunos otros casos las Comunidades de Propietarios han visto como las viviendas-porterías que dejaron de servir al uso de las mismas por el “portero” de la finca, se encuentran ocupadas por personas que no ostentan título alguno para la posesión de las mismas, o que, en su caso, se han valido de una inicial tolerancia en el uso y disfrute y pese a la oposición de la Comunidad en la continuidad de dicha tolerancia se mantienen ocupando la vivienda.

Las circunstancias por las que se produce la mencionada situación son diversas, tantas como viviendas porterías ocupadas irregularmente. Y si bien ello no constituye, en sentido estricto, el objeto del análisis es que resulta necesario conocer si existe alguna **relación de los ocupantes de la vivienda-portería con la propiedad del inmueble**, la Comunidad de Propietarios, así como el título o posible derecho que los ocupantes ostentan, a fin de que la Comunidad de Propietarios pueda tomar la decisión de recuperar la posesión, así como encauzar la misma ante el orden jurisdiccional competente.

## II. La vivienda-portería

Constituye la “casa-habitación” del portero. Orden jurisdiccional competente en caso de cuestión litigiosa por el uso.

Partiendo de la **naturaleza laboral** de la **relación contractual** entre la Comunidad de Propietarios y el empleado de finca urbana que bajo las notas de remuneración, dependencia y ajenidad presta servicios para la citada empleadora, nos encontramos con que ciertamente la vivienda-portería que constituye, a su vez, la morada del portero o empleado de finca constituye un elemento más del contrato laboral entre ambas partes. Siendo que en este aspecto la jurisprudencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo ha identificado ese elemento laboral con todas aquellas situaciones en las que la vivienda-portería forma parte expresamente de dicho contrato laboral como aquellas otras situaciones en las que se deduce que forma parte del contrato laboral la vivienda-portería por el mero uso de esta, siendo calificado en este caso el uso de remuneración en especie del trabajo desarrollado por el empleado.

Sentado lo anterior, si la **causa de la ocupación** obedece a un tipo de **relación contractual** -ya sea **laboral o civil**- cabe adelantar desde ahora que será la **naturaleza del vínculo contractual** por la que deviene la causa del uso de la vivienda la que determine la **competencia jurisdiccional** para la resolución de las cuestiones conflictivas derivadas del uso de la citada vivienda. De tal manera que cuando se trata de resolver cuestiones litigiosas derivadas del uso de la vivienda-portería por el propio empleado de la Comunidad de Propietarios corresponderá al **orden jurisdiccional social** su resolución, en tanto que trae consecuencia del contrato de trabajo, y ser ésta una de las materias incluidas en el ámbito del orden jurisdiccional social de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.a) d la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social (Ley 36/2011 de 10 de octubre, LRJS)3.

Por su parte, resulta relevante que en lo que respecta a la aplicación de la **regulación sustantiva** sobre el **uso** de las **viviendas-portería** en el **ámbito de la relación laboral** habrá de estarse a lo que dispongan al efecto los **derechos y obligaciones** regulados en la **normativa sectorial de ámbito laboral**, y así, entre otras normas, el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores y el Convenio Colectivo de empleados de fincas urbanas que resulte de aplicación. Teniendo en cuenta, además, que el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, LAU) excluye del ámbito de aplicación de dicha norma precisamente a las cuestiones derivadas del uso que se haga por los porteros o empleados de las viviendas que ocupen por razón del cargo o del servicio que prestan. Si bien la interpretación por la Jurisprudencia de este artículo, siguiendo criterios hermenéuticos, se resuelve en el sentido de que la **LAU** sí es aplicable a esas relaciones arrendaticias en las que los arrendatarios no hacen uso de la vivienda portería por razón de su cargo o la prestación de sus servicios.

### III. Orden jurisdiccional competente

Orden jurisdiccional competente en la recuperación de la posesión de la vivienda-portería, tras la extinción de la relación laboral del portero o empleado.

Siguiendo con el razonamiento indicado en el punto anterior resulta sencillo apuntar que la **acción judicial para la recuperación de la posesión de la vivienda-portería** cuyo uso lo era por razón del contrato de trabajo y tras la extinción de éste, sea por la causa que fuere<sup>4</sup>, corresponderá instarla a la **Comunidad de Propietarios** dueña de la vivienda ante la jurisdicción social. Pues, además, ha de tenerse en cuenta que el artículo 285 de la LRJS, -encuadrado en el Capítulo III para la ejecución de las Sentencias firmes de despido-, regula expresamente el lanzamiento del trabajador de la vivienda que ocupa por razón del trabajo, disponiendo que “cuando recaiga resolución firme en que se declare la extinción del contrato de trabajo, si el trabajador ocupare la vivienda por razón del mismo deberá abandonarla en el plazo de un mes” (pudiendo prorrogarse por un mes si existe motivo fundado). De tal manera, sigue diciendo dicho precepto, que “una vez transcurridos los plazos el empresario podrá solicitar del juzgado la ejecución mediante el oportuno lanzamiento, que se practicará seguidamente observando las normas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil”, esto es en base a los artículos 703 y 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ahora bien, la sencillez de la anterior exposición choca frontalmente con las cuestiones prácticas que se producen en la realidad social, y qué en materia de vivienda, son mucho más complejas que las que puedan suponerse que sucederán, siendo esas situaciones complejas las que mayoritariamente forman parte de las causas judiciales que resuelven a diario en los Juzgados y Tribunales de Justicia en materia de ocupación irregular de viviendas.

Así pues, siguiendo el hilo conductor, la competencia del orden jurisdiccional vendrá determinado por la concreta causa a la que obedece el uso de la vivienda. De tal forma que en el caso de que tras la **extinción del contrato de trabajo el empleado se niegue a entregar la vivienda-portería la acción de recuperación de la posesión, y lanzamiento**, en su caso, deberá dirigirse por la Comunidad de Propietarios, como entidad empleadora, ante el Juzgado de lo Social, al estar presente dicha vinculación.

Ahora bien, pudiera darse el caso de que dicha **vinculación** ya hubiere **desaparecido**, por la razón que fuere, siendo entonces la **jurisdicción competente** para la recuperación de la posesión de la vivienda-portería por la Comunidad de Propietarios **la civil**, y no la laboral, y aun cuando el ocupante de la vivienda pueda ser incluso el mismo portero y su familia. Y es aquí donde confluyen los mayores conflictos de competencia objetiva puesto que dicha desvinculación sobre el contrato laboral ya extinguido no es debido a la persona que ocupa el inmueble, y la posible relación que esta persona hubiera tenido directa o indirectamente con la Comunidad de Propietarios en su condición de empleadora, sino que lo es en razón, de la posible vinculación del uso a la relación laboral.

Así lo viene entendiendo desde hace tiempo la jurisprudencia, tanto la que conforma el orden civil como la que lo hace en el orden social. En este último caso se puede decir que la jurisprudencia es consolidada, al menos desde la STS de 23/11/2000, de la Sala de lo Social, en el rec. 2933/1998, la cual concluye que **la desvinculación viene precedida del transcurso de un lapso prolongado del tiempo desde la extinción del contrato de trabajo en la que la ocupación pese a la extinción contractual se mantuvo**. Doctrina que fue posteriormente acogida por la STS de 17/09/2002, de la Sala de lo Social, en el rec. 3257/20015. Siendo interesante, a efectos prácticos, que en ésta se considera el lapso de tiempo superior al año desde la extinción del contrato de trabajo sin que la Comunidad de Propietarios instara la correspondiente acción de desahucio lo que motiva la competencia del orden jurisdiccional civil y la declarada falta de competencia del órgano jurisdiccional social.

La cuestión no es baladí si se tiene en cuenta que la **competencia objetiva** de los **órganos judiciales** es una **cuestión procesal de orden público** que cabe ser apreciada de oficio, conforme al artículo 48 LEC, de tal manera que los actos dictados por órgano judicial que no resulta competente serán radicalmente nulos, como así dispone al efecto el art. 238.1 LOPJ6.

No obstante, lo anterior, ha de tomarse en consideración que la continuidad del uso de la vivienda con oposición de la Comunidad de Propietarios por parte del empleado a pesar de la comunicación del despido y con la oposición de la demandada no convierte la relación contractual ya extinguida en relación laboral, y por consiguiente en ese caso el uso de la vivienda se encontraría ajeno a la relación laboral, como ha establecido una reciente Sentencia del TSJ Madrid, Social, sección 3, del 06 de julio de 2020, en el rec. 160/2020.



## IV. Las acciones judiciales civiles

Las acciones judiciales civiles de recuperación de la posesión y desahucio de la vivienda-portería de las Comunidades de Propietarios.

La jurisprudencia del orden civil también se encuentra en la misma línea que la anteriormente citada. Y así, sin lugar a duda resulta **competente el orden jurisdiccional civil para la acción de desahucio** frente a quién ocupe irregularmente la vivienda portería. Lo que incluye situaciones tan ampliamente consideradas como aquellas en las que habiendo existido un uso vinculado a una previa relación laboral la misma se haya transformado por voluntad de las partes, mediante cualquier otra relación contractual, por la que la Comunidad haya cedido el uso de la vivienda-portería, mediante un contrato de arrendamiento de la vivienda, ya sea escrito o verbal, por el que el arrendatario paga renta o merced a cambio del uso de la vivienda, y que en base a la terminación o resolución del contrato la Comunidad inste la recuperación de la posesión por vía de demanda de desahucio, en base al art. 250.1.1 LEC -juicio verbal de arrendamiento-.

De igual manera resulta competente el orden civil para el caso de todas aquellas acciones judiciales de recuperación de la posesión de la vivienda-portería reguladas en el art. 250.1.2<sup>a</sup> LEC -juicio verbal por precario-; en el art. 250.1.4<sup>a</sup> LEC -juicio verbal de tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quién haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute-; y en el art. 250.1.7<sup>a</sup> LEC -juicio de protección del derecho real inscrito-; sin perjuicio de cualquier acción dirigida a través del cauce procesal ordinario, de los arts. 399 y ss. de la LEC.

En lo que a las cuestiones de conflicto de competencia se refiere ciertamente es respecto a estas últimas acciones citadas, consistentes en la recuperación de la posesión, es donde mayores controversias se han producido, atendiendo a situaciones en las que el uso de la vivienda-portería lo seguía manteniendo el portero o los familiares de éste, a pesar de no existir relación laboral. Siendo que, además, el conflicto se extendía en caso de las acciones de desahucio por precario a la posibilidad de que el usuario u ocupante de la vivienda alegara a su favor la existencia del título basado en aquella relación contractual o cuando menos la existencia de un contrato de comodato <sup>7</sup>.

Dicha controversia viene en la actualidad siendo resuelta por la jurisprudencia, tanto en lo **formal**, admitiendo que la acción que es civil corresponde ventilarla al orden jurisdiccional civil, como en lo **material o sustantivo**, identificando dichas situaciones de tolerancia en el uso de la vivienda-portería por las Comunidades de Propietarios de manera indefinida con un **precario**.

En base a la evolución jurisprudencial de dicha figura del precario, en el que la jurisprudencia admite que quepan todas aquellas situaciones “de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no le corresponde, aunque estemos en la tenencia del mismo y por tanto sin título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndolo tenido se pierda o también porque otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho. O bien estamos ante la posesión por una persona con derecho a poseer, como viene a indicar la sentencia apelada tras valorar la prueba y en concreto el título presentado como legitimador de la posesión” <sup>8</sup>.

## V. Conclusiones

En aras a la eficacia de las acciones judiciales de recuperación de la posesión de las viviendas-porterías que interpongan las Comunidades de Propietarios es necesario conocer cual es la naturaleza del vínculo contractual por la que deviene la causa del uso de la vivienda, a fin de determinar a qué orden jurisdiccional corresponde la competencia judicial del asunto.

Corresponde únicamente al orden jurisdiccional social la competencia para las citadas acciones de recuperación de la posesión y lanzamiento de la vivienda-portería cuando el uso de la vivienda venga atribuido al “portero”, empleado de la Comunidad, por razón de su cargo o por causa de la prestación de servicios prestados en virtud de su contrato de trabajo, correspondiendo en los demás casos de ocupaciones irregulares al orden jurisdiccional civil la competencia, incluidos aquellos casos en los que tras la extinción del contrato de trabajo del citado “portero” se sigue ocupando la vivienda de manera indefinida por la mera tolerancia del uso por la Comunidad de Propietarios, como propietaria del inmueble.

### 1. STS 26/02/1996

2. La mayoría de los Convenios Colectivos de ámbito provincial de empleados de fincas urbanas clasifican al portero como la persona trabajadora con casa-habitación en el inmueble. Ejemplo de ello lo encontramos en la definición del artículo 7 del Convenio Colectivo de Empleados de Fincas Urbanas de Madrid (BOCAM 30-04-2004)

**3.** Artículo 2.a) LRJS: “Los órganos jurisdiccionales del orden social, por aplicación de lo establecido en el artículo anterior, conocerán de las cuestiones litigiosas que se promuevan: a) Entre empresarios y trabajadores como consecuencia del contrato de trabajo y del contrato de puesta a disposición, con la salvedad de lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; y en el ejercicio de los demás derechos y obligaciones en el ámbito de la relación de trabajo”.

**4.** La extinción del contrato de trabajo puede obedecer a múltiples causas, todas ellas legalmente tasadas en el art. 49 TRET.

**5.** Abundando en los argumentos de la sentencia precitada STS (Social) de 23 noviembre de 2000 se puede añadir que no cabe duda que el arrendamiento de un inmueble a un trabajador cuando se efectúa en consideración a esa condición de trabajador queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y sometido al régimen jurídico laboral y a la competencia de los órganos jurisdiccionales del orden social, pues así se deriva directamente de lo dispuesto expresamente al respecto por el art. 5 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (BOE 25-11-1994) e indirectamente de lo previsto en el art. 2 a) de la Ley de Procedimiento Laboral y de lo previsto en su art. 283 sobre desalojo de viviendas ocupadas por un trabajador cuando las ocupa por razón de su cargo y se declara extinguida la relación. Pero, precisamente porque la competencia del orden social deriva que el contrato arrendaticio urbano tiene su causa en la relación laboral existente entre las partes, dicha competencia ha de estimarse desaparecida cuando aquella vinculación causal desaparece, y más en concreto cuando la empresa deja transcurrir el plazo del año que tiene para el ejercicio de cualquier acción de naturaleza laboral y mantiene al antiguo trabajador en el disfrute de la vivienda, pues desde entonces lo que debe estimarse producida es una novación modificativa del arrendamiento laboral en un arrendamiento civil por acuerdo tácito de los interesados al haber variado una de las condiciones principales de aquel arrendamiento anterior sin objeción por ninguna de las partes interesadas - art. 1203 del Código Civil -. Sólo en el caso de que las partes hubieran acordado que aquel arrendamiento se prolongara más allá de la propia vida del contrato laboral podría mantenerse aquella vinculación causal anterior como una mejora de las condiciones del trabajador jubilado; pero, como antes se dijo, no se ha alegado ni probado la existencia de pacto alguno de tal naturaleza entre las partes.

**6.** Art. 238.1 LOPJ: “Los actos procesales serán nulos de pleno derecho en los casos siguientes: 1. ° Cuando se produzcan por o ante tribunal con falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional”.

**7.** Sobre la distinción de precario y título de comodato se recomienda la lectura de la STS, sala 1ª, de 03/12/2004.

**8.** Sentencia AP Girona, Secc. 2ª, de 14/05/2020, rec. 117/2020



## 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.- El portero o empleado de la comunidad de propietarios, mantiene una relación contractual ya sea laboral o civil con la finca. La vivienda que éste ocupa, vivienda-portería constituye:**

- a) un elemento más del contrato laboral entre ambas partes.
- b) un vínculo contractual.
- c) un derecho adquirido por la relación contractual.

**2.- La acción judicial para recuperar la posesión de la vivienda-portería cuyo uso era por razón del contrato de trabajo y una vez que éste se hubiese extinguido, corresponde instarla a:**

- a) al Juzgado de lo Social.
- b) al Presidente de la Comunidad de Propietarios.
- c) la Comunidad de Propietarios dueña de la vivienda-portería ante la jurisdicción social.

**3.- ¿ El orden jurisdiccional civil es competente para la acción de deshaucio frente a quién ocupa irregularmente la vivienda-portería?**

- a) No. para la acción de deshaucio sólo es competente la jurisdicción social.
- b) Si, pero sólo en aquellos casos en que haya finalizado la relación contractual entre las partes.
- c) Si. La jurisprudencia de orden civil es competente para la acción de deshaucio.

**4.- La Comunidad de Propietarios, puede destinar la vivienda-portería para obtener un ingreso por ella a personas que no tengan vínculo contractual con la Comunidad, para lo cual ésta decide:**

- a) vender la vivienda a una persona que no ostenta ningún título de posesión de la misma.
- b) desafectar el bien inmueble, enajenarlo, disponer del mismo y ceder voluntariamente su uso.
- c) desvincular la vivienda de manera indefinida con un precario.

## 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

**¿ Cómo se debe actuar y que se debe hacer para poder pagar la hipoteca y poder afrontar la deuda?.**

### Respuesta

La dura crisis a la que nos aboca la pandemia se deja sentir en los hogares: crece el número de quienes no llegan a fin de mes, y de los usuarios que no pueden hacer frente al pago del alquiler, a la hipoteca u otros préstamos. Qué opciones hay.



Desde OCU facilitan distintas soluciones para aquellas personas que no pueden hacer frente a sus deudas hipotecarias.

#### Qué hacer si no se puede pagar la hipoteca

Durante algunos meses estuvo en marcha la posibilidad de solicitar una moratoria hipotecaria. Ya ha acabado ese plazo, pero sigue estando vigente el código de buenas prácticas bancarias que, si se cumplen determinados requisitos, reconoce medidas de aplazamiento y reducción de deudas, o incluso la dación en pago. Pero si no se reúnen los requisitos para acogerse a ese código siempre queda la opción de moverse: negociar con la entidad financiera, o incluso vender la casa... todo menos evitar la subasta por impago.

#### Acogerse al código de buenas prácticas

La mayor parte de los bancos ha firmado este código de buenas prácticas, y si se reúnen los requisitos, es posible solicitarlo: esta sería de entrada la mejor opción para aliviar la situación. Plantea tres opciones:

## 1. Reestructuración de la deuda

Es decir, rebajar la cuota de manera temporal o permanente, con cambios en el plazo, el tipo de interés, etc. Es la primera medida del protocolo de buenas prácticas y debe aplicarse obligatoriamente si se cumplen ciertos requisitos:

- Que la hipoteca debe financiar la compra de vivienda habitual.
- Que la cuota supere la mitad de los ingresos netos de la unidad familiar (o 40 % si alguno de sus miembros tiene un grado de discapacidad del 33 % o más).
- El precio de la vivienda no debe superar ni los 300.000 euros en total ni el precio medio por m<sup>2</sup> para vivienda libre del Índice de Precios de la Vivienda del Ministerio de Fomento, incrementado en un 20 %.
- Los ingresos de la unidad familiar están limitados a tres veces el IPREM anual (22.546,77 euros en 2020), o bien 4 o 5 veces en caso de que haya discapacitados o miembros considerados especialmente vulnerables. Además, dentro de los cuatro años previos a hacerse la solicitud, el esfuerzo de pagar la hipoteca respecto a la renta familiar debe haberse multiplicado por 1,5 o han de haber sobrevenido circunstancias (nuevos miembros, enfermedades o discapacidades, edad...) que hayan hecho a la unidad familiar especialmente vulnerable.

## 2. Quita

La quita es el "perdón" de una parte de la deuda. El banco no está obligado a concederla, pero sí a valorarla cuando el usuario cumple los requisitos anteriores, agravados además por otras circunstancias, como el que ningún miembro de la unidad familiar puede tener otros bienes o derechos que permitan pagar la deuda; que esa vivienda sea la única garantía del préstamo; que el inmueble hipotecado se la única vivienda propiedad de los deudores, que estos pidieran el crédito para financiar su compra... en cualquier caso, siempre será el banco quien discrecionalmente decida condonar o no parte de esa deuda.

## 3. Dación en pago

En ese caso, el banco acepta que la deuda quede saldada por completo mediante la entrega del piso, valga lo que valga en el momento. La entidad tampoco está obligada a aceptar la dación en pago, pero pueden valorarlo si el precio de la vivienda no supera los 250.000 euros en total ni el precio medio por m<sup>2</sup> para vivienda libre del Índice de Precios de la Vivienda del Ministerio.

### Plantearse negociar con el banco

Si no es posible acogerse al código de buenas prácticas, sí se puede intentar negociar con la entidad alguna solución que suponga un alivio al menos temporal: tampoco el banco está interesado en que se descontrole el impago.

### Vender la casa

Si no se puede pagar la hipoteca, sobre todo si le queda mucho dinero por pagar y no cree que las dificultades puedan resolverse en corto plazo, lo mejor puede ser plantearse vender la casa cuanto antes, incluso perdiendo dinero.

Según los expertos, es probable que los precios sigan a la baja en los próximos tiempos: si no se actúa, se corre el riesgo de acabar perdiendo la casa a manos del banco y que lo que se obtenga por su subasta no baste para cubrir la deuda. Es la última opción, pero es mejor que perder la vivienda.

## **Pregunta**

**¿Puedo hacer obras en los elementos comunes?**

## **Respuesta**

En ningún caso se podrán hacer obras en los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los propietarios. De tal forma que ningún propietario de modo individual podrá realizar obras en la fachada, como cierre de balcones, ampliar los huecos de ventanas, derribar total o parcialmente muros de carga, abrir huecos en el tejado del edificio, modificar tuberías generales, etc.



**Comunidad de vecinos:  
Obras en zonas comunes**

## **Pregunta**

**¿Estoy obligado a dejar pasar por mi piso cuando hace obras la Comunidad?**

## **Respuesta**

El propietario de vivienda está obligado a permitir la entrada en su casa para realizar las reparaciones necesarias en los elementos comunes, como sucede en los casos de roturas de tuberías generales, reparaciones de la fachada, etc.

También deberá permitir la entrada cuando sea necesario realizar inspecciones para detectar el origen de los daños que se están produciendo a otros vecinos (como sucede con la necesidad de inspeccionar las canalizaciones comunes y privadas para detectar una fuga de agua).

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

- 1.- a
- 2.- c
- 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)

