

# Boletín Oficial



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



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

## Boletín Oficial INTERFICO

## SUMARIO

**Actualidad Corporativa ..... págs. 3-6**

Actualización normativa "Canal denuncias" ..... pag.3

Entrada de personas ajenas a una Comunidad de Propietarios ..... págs.4-5

Una comunidad de vecinos, sancionada por grabar la vía pública sin consentimiento previo ..... pag.6

**Información de Actualidad ..... págs. 7-12**

Condenada una comunidad de vecinos a pagar casi 600.000 euros a una empresa por incumplimiento ..... págs.7-8

El Supremo permite alertar a los vecinos si un inquilino desahuciado quiere alquilar otro piso ..... págs.9-10

La CNMC defiende aplicar la normativa de ayudas de Estado a los miembros de las comunidades de propietarios con actividad económica ..... págs.11-12

**Formación Continuada ..... págs. 13-21**

Derechos que tienen los morosos en la Junta de Propietarios ..... págs.13-14

Golpe del Supremo a los pisos turísticos: la comunidad de propietarios podrá prohibir por mayoría el alquiler vacacional ..... págs.15-16

Garaje comunitario ..... págs.17-20

**Cuestionario Formativo.-** Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... pag.21**Consultorio Formativo ..... págs. 22-23**

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

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

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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

Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

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

# ACTUALIDAD

## Corporativa

### ACTUALIZACIÓN NORMATIVA «CANAL DENUNCIAS»

Como bien es sabido, en virtud de la «Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y lucha contra la corrupción» (enlace directo: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-4513>), **los profesionales inmobiliarios que presten sus servicios de Asesoramiento Inmobiliario, y que ya son sujetos obligados a la prevención del blanqueo de capitales, «deben de tener implementado un Canal de Denuncias propio e individual»**, el cual **permita la canalización de cualquier comunicación de infracción y denuncia, debiendo estar diseñado y desarrollado de forma segura y confidencial.**

Por parte de la Agrupación Técnica Profesional -ATP-, ante la petición de los Asociados, se está en negociaciones con diversas consultoras especialistas para obtener una herramienta que cumpla sobradamente con los requisitos legales, sea individualizado para cada caso y podamos beneficiarnos de unas condiciones económicas favorables en su implementación.

Esperamos disponer en las próximas semanas de la mejor oferta al respecto, por lo que le presentaremos e informaremos puntualmente de los acuerdos alcanzados.

### Resumen de la Ley en vigor desde Diciembre de 2023

#### ► **¿Quién está obligado a implementar un Canal de Denuncias (Ley 2/2023)?**

- A:** Empresas con 50 o más trabajadores, con independencia de su actividad (art. 10.1.a);
- B:** las empresas que presten servicios y/o productos en mercados financieros (Anexo, Parte I.B);
- C:** las empresas consideradas sujetos obligados por la Directiva (UE) 2019/1937, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (Anexo, Parte II); entre otras (art.10.1. b):

- Asesores Inmobiliarios, Consultores, Asesorías, Despachos Profesionales, Gestorías Administrativas.
- Auditoras de Cuentas.
- Promotoras, Intermediarios, ...
- Protección del medioambiente.
- Actividades Sanitarias Humanas y Animales.
- Joyerías. Oro. Antigüedades. Arte.
- Servicios Financieros y de Seguros.
- Prevención y Seguridad, Tasaciones, ...
- Seguridad del Transporte. Inspección Técnica de Vehículos.
- Partidos Políticos, Sindicatos, Organizaciones Empresariales, Asociaciones y las Fundaciones siempre que reciban o gestionen fondos públicos (art.10.1.c).

#### ► **¿Cuáles son las sanciones por NO disponer del Canal de Denuncias? Art. 63.1.g.**

- **Personas físicas** art. 65.1.a: **de 30.001 a 300.000 €**
- **Personas jurídicas** art. 65.1.b: **de 600.001 a 1.000.000 €**

## Entrada de personas ajenas a una Comunidad de Propietarios

Una de las disputas más frecuentes en una comunidad de propietarios gira en torno a la entrada al edificio de personas ajenas a la comunidad. ¿Se podría prohibir o limitar?



Según establece la ley, todos los propietarios tienen derecho a disfrutar de las zonas comunes, siempre y cuando no afecte negativamente al resto de los propietarios o a la propia comunidad. Incluso los morosos comunitarios podrán disfrutar de ellas, como usar la piscina o la pista de pádel, salvo que en los estatutos de la comunidad se haya pactado lo contrario.

En algunas ocasiones, los propietarios de una comunidad pueden querer limitar o prohibir el acceso al edificio a personas que no residen en él, por ejemplo, si el acceso de personas ajenas ocasiona molestias. Pero, ¿es legalmente posible prohibir la entrada a personas ajenas a la comunidad?

Ni el Código Civil ni la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) prohíben que personas ajenas a la comunidad de propietarios accedan al edificio. Sin embargo, se recomienda tipificar en los estatutos de la comunidad normas relativas a la invitación de personas ajenas, además de crear un Reglamento de Régimen Interior.

### ¿Qué es el Reglamento de Régimen Interior de una comunidad de propietarios?

Es un conjunto de normas que complementa a los estatutos de la comunidad y que regula aspectos de la convivencia y del uso adecuado de los servicios y zonas comunes en una comunidad de propietarios. Sin embargo, estas normas no pueden tratar sobre elementos privativos, imponer limitaciones de dominio, ni abordar temas que la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) reserva al título constitutivo o a los estatutos, como la cuota de participación o las actividades prohibidas. Además, no pueden contradecir el título constitutivo ni los estatutos de la comunidad.



Por otro lado, el reglamento de régimen interior sí puede establecer normas sobre el uso de las zonas y servicios comunes, como la restricción del acceso al edificio a personas no residentes, las normas de uso de los ascensores, los horarios de apertura y cierre del portal, o los meses de funcionamiento de la calefacción central. También puede incluir normas de convivencia, como las relacionadas con la tenencia de animales, los horarios para sacar la basura o los horarios para ruidos de obras.

Los propietarios no pueden negar la entrada a personas ajenas a la comunidad, a menos que representen un peligro para los residentes o el edificio. Aunque se puede limitar el acceso a ciertas áreas comunes, no se puede impedir la entrada de profesionales que necesiten realizar tareas de mantenimiento o reparaciones en los inmuebles o zonas comunes.

La Ley de Propiedad Horizontal no establece ninguna restricción para los invitados de los propietarios que quieran usar la piscina, siempre que respeten las normas de uso. Sin embargo, en algunas comunidades de vecinos, se puede establecer en los estatutos que no puedan usar la piscina aquellas personas que no sean propietarios.

Lo más frecuente es que no se prohíba el uso de zonas comunes como la piscina, pero sí que se limite o se regule. Por ejemplo, limitar el número de personas que cada propietario puede invitar, estar acompañados por el propio propietario o utilizar sistemas de identificación, como tarjetas, para controlar el acceso.



**ARTÍCULO 6 de la**  
LEY 48/1960 de 21 de julio de PROPIEDAD HORIZONTAL

**Normas de  
régimen interior**

*Artículo sexto.*

*Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.*

## Una comunidad de vecinos, sancionada por grabar la vía pública sin consentimiento previo

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha sancionado a una comunidad de propietarios por instalar un sistema de videovigilancia con cámaras orientadas a la vía pública, sin contar con autorización administrativa previa, tal y como establece el Reglamento general de protección de datos (RGPD). Además, tenía acceso a las imágenes personal no autorizado. Por ello, la AEPD ha impuesto una sanción de 1.000 euros a la comunidad que, finalmente, ha pagado 600 euros por reconocer la responsabilidad.



Desde la Agencia Española de Protección de Datos señalan que este tipo de dispositivos debe contar con el preceptivo cartel informativo, indicando los fines y responsable del tratamiento en su caso de los datos de carácter personal. En todo caso,

las cámaras deben estar orientadas hacia el espacio particular, evitando intimidar a vecinos colindantes con este tipo de dispositivos, así como controlar zonas de tránsito de los mismos sin causa justificada. Asimismo, recuerda que con este tipo de dispositivos tampoco se puede obtener imágenes de la vía pública, al ser esta competencia exclusiva de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Conviene recordar que aun el caso de tratarse de una cámara “simulada” la misma debe estar orientada preferentemente hacia espacio privativo, dado que se considera que este tipo de dispositivos pueden afectar a la intimidad de terceros, que se ven intimidados por la misma en la creencia de ser objeto de grabación permanente.

Por parte de los particulares no se puede instalar aparatos de obtención de imágenes de espacio público y/o tránsito de terceros, fuera de los casos permitidos en la normativa.

Y es que la AEPD recuerda que la finalidad de este tipo de dispositivos debe ser la seguridad del inmueble y de sus moradores, evitando la afectación de derechos de terceros que se vean intimidados con los mismos.

Por todo ello, la AEPD acuerda sancionar a la comunidad de propietarios con una multa de 1.000 euros, pero con las reducciones previstas por reconocimiento de la responsabilidad finalmente paga una sanción de 600 euros. El pago de esta sanción conlleva la renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa y el reconocimiento de responsabilidad en relación con los hechos descritos.



## Información de Actualidad



### Condenada una comunidad de vecinos a pagar casi 600.000 euros a una empresa por incumplimiento



La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha ratificado la condena a una comunidad de vecinos de Madrid que obliga a ésta a indemnizar con casi 600.000 euros por los daños y perjuicios derivados por el incumplimiento de los contratos suscritos con una empresa en 2014.

El proceso se inició con una demanda interpuesta por la empresa contra la comunidad por incumplimiento de sendos contratos de obra y de inspección y mantenimiento firmados por las partes el 12 de marzo de 2014, tras examinar la junta de propietarios las diferentes ofertas presentadas y aceptar la de la empresa demandante.

La comunidad se opuso a la demanda y formuló reconvención en la que, además de pedir la nulidad de los contratos, solicitó la resolución por incumplimiento de la empresa y la condena de esta a pagar una indemnización.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y estimó la reconvención, con imposición a la empresa de las costas del proceso. Esta recurrió en apelación y la sentencia de segunda instancia acogió su recurso.

La decisión del tribunal de apelación se basa en dos razones. La primera, que el presidente de la comunidad no puede reconvenir, ya que para hacerlo necesita la autorización expresa de la junta de propietarios, con la que no contaba, lo que llevó a la Audiencia Provincial de Madrid a declarar su falta de legitimación. Y la segunda razón es que la causa de la resolución del contrato no es incumplimiento de la empresa, sino de la comunidad.

Según se recoge en la sentencia, dictada por varios magistrados, tal como dispone el art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Pero también lo es que esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de presidente, ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la comunidad expresada en las juntas ordinarias o extraordinarias.

Y añaden: aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (art. 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (art. 21 LPH), esta Sala ha entendido que no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad, entre los que comprenden precisamente la realización de obras en elementos privativos de un comunero que comporten alteración o afectación de los elementos comunes.

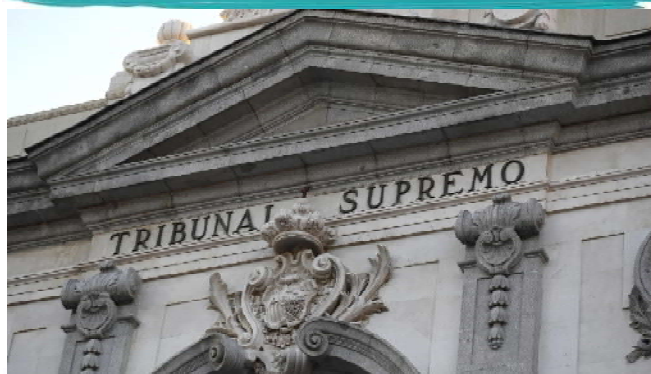
En conclusión, dice la sentencia, es necesario que exista un previo acuerdo de la junta de propietarios autorizando expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de ésta, salvo que los estatutos dispongan expresamente lo contrario o el presidente actúe en calidad de copropietario.

El Alto Tribunal falla que los contratos se concertaron contando con la autorización expresa de la junta de propietarios que examinó las ofertas presentadas y aceptó la de la empresa demandante, por tanto, su anulación exige, también, la autorización expresa de la junta que los consintió, so pena de que el presidente supla o corrija por su cuenta y con arreglo a su propio y particular criterio la voluntad de la comunidad expresada en la junta.

Está fuera de duda, además, que se trata de un asunto importante para la comunidad, por tanto no es razonable que el presidente decida unilateralmente con base en una facultad de representación que la ley le atribuye genéricamente, concluye el Tribunal Supremo.

## **El Supremo permite alertar a los vecinos si un inquilino desahuciado quiere alquilar otro piso**

El Tribunal Supremo (TS) ha avalado la conducta de un administrador de una comunidad de propietarios que colocó carteles por la urbanización en los que informó a los vecinos de que unos inquilinos que habían sido desahuciados por impago tenían la intención de alquilar otra vivienda en el mismo conjunto residencial.



Según la sentencia de la Sala de lo Civil, un propietario avisó al administrador de que el matrimonio que había desahuciado, y al que además había denunciado por llevarse varios objetos de la vivienda, estaba intentando alquilar en la misma urbanización y que aún tenían acceso a la misma porque conservaban el mando del garaje y la llave de la puerta principal.

El administrador colocó carteles con esta información en las seis escaleras y los 12 ascensores de la urbanización y el matrimonio desahuciado denunció tanto al administrador como al propietario de la vivienda por vulneración de sus derechos al honor y a la intimidad. En su demanda, explicaban que no habían podido alquilar una nueva vivienda en la misma urbanización como consecuencia de dichos carteles.

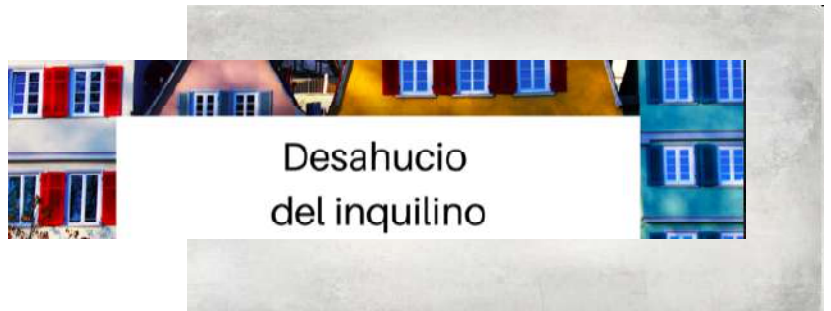
Un juzgado de Alicante estimó parcialmente la demanda al considerar que el contenido de los carteles no era totalmente veraz y condenó al administrador a indemnizar con 7.000 euros a los demandantes, que pedían 10.000 euros. Asimismo, lo condenó a publicar el fallo en el tablón de anuncios de las seis escaleras y los 12 ascensores. La sentencia fue confirmada por la Audiencia de Alicante, que entendió que el administrador se había extralimitado en sus funciones.

Sin embargo, el Supremo discrepa. A su juicio, y en línea con lo sostenido por la Fiscalía, "la información difundida queda legitimada por el derecho a la libertad de información, en sentido amplio, pues era de interés para la comunidad de propietarios, esencialmente veraz y efectuada sin ánimo denigratorio".

Para la Sala Primera, el administrador actuó "en defensa de los intereses de los integrantes de dicha comunidad" porque "la información presentaba interés en el ámbito en el que se difundió", dado que "afectaba a los intereses, tanto comunes como particulares, de los integrantes de la comunidad".

En este sentido, el TS subraya que "el contenido de los avisos no responde a un simple rumor sino a una serie de comunicaciones realizadas por escrito por uno de los propietarios integrados en la comunidad, a las que adjuntó incluso el contenido de una denuncia ante la Policía Nacional, lo que dotaba de una mayor apariencia de seriedad a tales comunicaciones".

La Sala, en una ponencia del magistrado Rafael Sarazá, añade que no resulta controvertido que los demandantes fueron desahuciados de dicha vivienda por el impago de la casi totalidad de las rentas del arrendamiento, ni que no entregaron voluntariamente la vivienda una vez que se dictó la sentencia, sino que se llevó a cabo el lanzamiento por la comisión judicial.



De hecho, el alto tribunal señala que en la propia demanda se reconoce la intención del matrimonio de arrendar de nuevo una vivienda en la misma urbanización de la que habían sido desahuciados por no hacer frente a sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento desde prácticamente el comienzo de la relación arrendaticia.

Por tanto, concluye que, "aunque no se trate propiamente de la aplicación de la doctrina del reportaje neutral, sí puede considerarse que la demandada observó una diligencia razonable en contrastar la información que plasmó en los avisos cuestionados, en los que hizo constar cuál era su fuente de información, el vecino de una determinada vivienda de la urbanización".

Por último, el Supremo afirma que la recurrente tiene también razón cuando pone de relieve que en la redacción de los avisos "no se utilizaron juicios de valor o expresiones ofensivas o injuriosas, más allá de transmitir la información esencialmente veraz y de interés en el ámbito en que fue difundida (la comunidad de propietarios)".

## **La CNMC defiende aplicar la normativa de ayudas de Estado a los miembros de las comunidades de propietarios con actividad económica**



*Las comunidades autónomas conceden subvenciones para rehabilitar edificios y mejorar la eficiencia energética.*

*Las comunidades de propietarios solicitan las ayudas para todo el edificio cuando se trata de bloques de viviendas.*

*El importe de la ayuda imputable a los propietarios que ejercen una actividad económica debe calcularse de forma individualizada.*

*La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha emitido un informe respondiendo a una consulta de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid sobre las ayudas públicas concedidas en materia de rehabilitación de edificios residenciales. (INF/CNMC/123/24).*

*La consulta afecta a la normativa de control de ayudas de Estado de las subvenciones que concede la Comunidad de Madrid en virtud del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de Ayuda en materia de Rehabilitación Residencial. En concreto, aquellas que solicitan las comunidades de propietarios para rehabilitar zonas comunes en edificios residenciales.*

*Las comunidades de propietarios son las solicitantes y las eventuales beneficiarias directas de las subvenciones. Sus miembros, por regla general, no ejercen actividades económicas, por lo que las comunidades no suelen estar sujetas a la normativa europea de control de ayudas de Estado.*

*Sin embargo, algunos titulares de las viviendas miembros, a su vez, de la comunidad de propietarios puedan tener individualmente la condición de operadores económicos, por ejemplo, si utilizan su vivienda para ejercer a una actividad económica o la alquilan.*

*Sin perjuicio de recordar las competencias de la Comisión Europea y de los órganos jurisdiccionales comunitarios y nacionales en materia de control de ayudas públicas, la CNMC concluye:*

- ➡ *Es necesario aplicar la normativa de ayudas de Estado a los miembros de la comunidad que tengan la consideración de operadores económicos, en la medida en que son éstos quienes se benefician, en última instancia, de la subvención concedida.*
- ➡ *Es necesario calcular el importe de subvención imputable a cada propietario individual. Este importe consistirá en una fracción de la subvención total concedida a la comunidad de propietarios. Dicha fracción deberá ser atribuida a través de una metodología objetiva y verificable (por ejemplo, la cuota de participación de cada propietario en la comunidad de propietarios).*
- ➡ *Debe comprobarse que la subvención imputable a cada operador económico cumpla los requisitos y umbrales previstos en la normativa aplicable (ayudas de minimis o ayudas exentas de notificación previa). Todo ello sin perjuicio de que, si se excediesen aquellos, se pudiera intentar su concesión a través de un procedimiento de notificación específico ante la Comisión Europea.*

*La CNMC puede actuar de manera consultiva, pudiendo ser consultada por las Cámaras Legislativas, el Gobierno, los departamentos ministeriales, las Comunidades Autónomas, las Corporaciones locales, los Colegios Profesionales, las Cámaras de Comercio y las Organizaciones Empresariales y de Consumidores y Usuarios (de acuerdo con el artículo 5.2 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) o de oficio (de acuerdo con el artículo 5.1.h).*

**Enlace Directo:**

*Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de Ayuda en materia de Rehabilitación Residencial.*

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-16233>

*Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia)*

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5940>

## FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

# Derechos que tienen los morosos en la Junta de Propietarios



**La ley ampara a los morosos en las juntas de propietarios a pesar de no estar al corriente de pago**

Son muchas las decisiones que se deben tomar en una comunidad de propietarios. En busca de una mejor gestión y del bienestar de los vecinos, todos ellos se reúnen en distintas juntas para llegar a acuerdos: en qué gastar el dinero, consentimientos de reformas y repaso de estatutos, entre ellos. De forma común, uno de los mayores lastres y motivos de malestar en estas comunidades es la presencia de un moroso: alguien que no está al corriente de pago. Pero lo cierto es que la ley los ampara en numerosos aspectos, y conservan muchos de los derechos que el resto de vecinos.

La privacidad de los morosos o personas que no están al corriente de pago es uno de los derechos que sí mantienen, aunque con matices. Mientras que no está permitido exponer públicamente que estas personas mantienen deudas con la comunidad, sí es posible hablar de ello al informar al resto de la comunidad sobre la situación económica en la que se encuentran, es decir, las cuentas. Pero, ¿cuál es el derecho que mantienen estos vecinos morosos y por qué hay que estar muy pendientes de ellos?.

## El derecho de un moroso en las juntas de vecinos

La Ley de Propiedad Horizontal es la encargada de limitar los derechos de los propietarios morosos, así como de dejar claro cuáles sí mantienen y deben seguir siendo respetados. Así, uno de ellos es desconocido por numerosas personas. Este derecho afecta sobre todo a las juntas celebradas para la comunidad: la persona que no está al corriente de pago aún puede proponer puntos del día, aunque ya no pueda participar en las votaciones hasta resolver su deuda.

Solicitar añadir un nuevo tema a tratar en estas reuniones es sencillo, y tal y como afirma la ley, un moroso mantiene este derecho al igual que cualquier otro vecino. Para hacerlo, el propietario tan solo tiene que solicitarlo por escrito al presidente de la comunidad de vecinos. Para ser concretos, el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal mantiene que “cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá un escrito en el que especifique claramente qué asuntos pide que sean tratados al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre”.

A la hora de hacer esta solicitud, el propietario deberá aportar sus datos personales y los de la vivienda. Además, en el escrito deberán constar también el nombre del presidente de la comunidad y la petición de incluir el tema o asunto en la próxima junta. Pero no queda ahí. Para que el propietario pueda demostrar que ha pedido añadir un nuevo punto, se le deberá entregar un recibo, a la vez que el presidente se queda con una copia para él.

### **Artículo 16 Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en el BOE**

1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

## **Golpe del Supremo a los pisos turísticos: la comunidad de propietarios podrá prohibir por mayoría el alquiler vacacional**

La Ley de Propiedad Horizontal establecía una mayoría de tres quintos de los propietarios para “limitar” el uso turístico de las viviendas, algo que hasta ahora no había sido aplicado de forma unánime en los juzgados.



El Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias en las que permite a las comunidades de propietarios prohibir la actividad de alquileres turísticos si se produce un acuerdo en las juntas de vecinos de tres quintas partes de los propietarios. Una medida que pone fin a los diferentes criterios de varias audiencias provinciales, cuyas resoluciones diferían en si debía tratarse de esta mayoría reforzada o de una decisión por unanimidad de los propietarios.

La decisión se ha tomado en un pleno de la sala de lo civil del Tribunal, en la que todos los magistrados han avalado la mayoría de tres quintos en relación a la interpretación y aplicación del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), introducida en la legislación a través de un Real Decreto en 2019. Allí se indica que “el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad (...) en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios”.

Esta disparidad de criterios tenía que ver con la expresión “limite o condicione”, puesto que las Audiencias Provinciales consideraban que prohibir el alquiler turístico iba más allá de ser una limitación y era,

directamente, una prohibición. En cambio, el Tribunal se acoge a lo que se indica en el artículo 3.1 del Código Civil -"las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras (...) atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas"- y "rechaza que se trate de un supuesto de interpretación de una norma estatutaria bajo condicionantes restrictivos". Por ello, concluye que "atendiendo al criterio gramatical, semántico y a su literalidad, el término 'limitar' no excluye la prohibición".

Los jueces consideran que, en el preámbulo de dicha normativa, "se justifica la adopción de medidas urgentes en las dificultades de acceso a la vivienda de alquiler por el incremento de las rentas debido, entre otros factores, al fenómeno creciente del alquiler turístico", tal y como se ha informado en una nota a la que ha tenido acceso Infobae España. De este modo, la sala ha considerado "que la "atribución de esta facultad de prohibición con mayoría reforzada es una medida proporcionada a los intereses en conflicto".

Cabe destacar, además, que el Supremo se ha amparado en su propia jurisprudencia para declarar lícita la prohibición estatutaria del alquiler de viviendas para uso turístico, mientras que, a su vez, han insistido en que en el régimen de la propiedad horizontal, la prohibición de uso de los elementos privativos es "legítima y conforme con la Constitución".

Por último, los magistrados han añadido un último razonamiento adicional, en el que han indicado que, "de no admitirse esta doble mayoría de tres quintos, bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedir la adopción del acuerdo".



# GARAJE COMUNITARIO

**Puntos a tener en cuenta si se desea cambiar el uso al que está destinada una plaza de garaje**



## **1. Reglamento de la Comunidad de Propietarios.**

En primer lugar, se deben revisar los estatutos de la comunidad de propietarios. Cada comunidad tiene sus propias reglas sobre qué se puede o no aparcar en los garajes. No se deben confundir los estatutos de la comunidad con las normas de régimen interior.

Cabe aclarar que no es obligatorio que la comunidad en cuestión cuente con los mismos, puesto que no es preceptivo legalmente contar con los mismos y, de hecho, la mayoría de las comunidades carecen de ellos y se rigen por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Si los estatutos no permiten explícitamente el estacionamiento de vehículos no motorizados (como barcos, caravanas, etc.), necesitarías una autorización específica de la comunidad para aparcar, por ejemplo, un barco en el garaje.

## **2. Uso de las Plazas de Garaje.**

En general, las plazas de garaje comunitarias están destinadas al estacionamiento de vehículos de motor (coches, motos, etc.). Los barcos, aunque se consideren «vehículos», no suelen estar contemplados en la normativa estándar de las comunidades, ya que no son vehículos de carretera.

## **3. Reglamento de la Propiedad Horizontal.**

De acuerdo con el Reglamento de la Propiedad Horizontal, es fundamental cumplir con las disposiciones establecidas en relación al uso del garaje comunitario. La Ley de Propiedad Horizontal establece que estos espacios deben ser utilizados de acuerdo con su finalidad designada, asegurando un correcto funcionamiento y respeto hacia los demás propietarios. Es importante acatar estas normas para mantener la armonía y el buen funcionamiento de la comunidad.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que los elementos comunes de un edificio (incluidos los garajes) deben ser usados de acuerdo con el destino previsto para los mismos.

Un garaje comunitario generalmente se destina al aparcamiento de vehículos motorizados. Aparcar un barco podría interpretarse como un uso indebido del espacio común, lo que podría generar conflictos con los demás propietarios o incluso ser motivo de sanción.

#### **4. Consideraciones de Seguridad y Accesibilidad.**

Aparcar un barco también puede generar problemas relacionados con la seguridad y la accesibilidad en el garaje. Los barcos pueden ocupar un espacio considerable, lo que podría dificultar la circulación de otros vehículos.

Además, es posible que existan normas locales que prohíban este tipo de aparcamiento en áreas comunitarias, especialmente si el barco no está en un remolque o si ocupa más espacio del permitido.

#### **5. Zonas de Aparcamiento Específicas para Barcos.**

En Cartagena, como en otras ciudades costeras, hay puertos deportivos o zonas específicas para el estacionamiento de embarcaciones, como marinas o estacionamientos diseñados para barcos.

Es más probable que pueda estacionar un barco en una de estas instalaciones en lugar de en un garaje comunitario residencial y así no tendrá que pedir permiso a la comunidad.

#### **Garajes comunitarios ¿Qué se debe hacer antes de dejar aparcado un barco?**

- Revisar los estatutos de la comunidad para saber si existe alguna restricción o permiso sobre este tipo de estacionamiento.
- Si no está permitido, se puede plantear la solicitud a la junta de propietarios, pero se necesitará el apoyo de una mayoría de los miembros de la comunidad.

Recordar que se debe pedir al administrador que incluya este punto en el orden del día, en la convocatoria. No tendrá validez si no está incluido en la convocatoria.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, en principio, no sería adecuado ni legal aparcar un barco en un garaje comunitario, a menos que exista una autorización expresa o una disposición en los estatutos que lo permita.

#### **¿Qué mayoría se necesita para cambiar su uso?**

En una comunidad de propietarios, cambiar el uso de una zona común (por ejemplo, convertir un patio o un espacio destinado a uso común en algo privado o modificar su finalidad) necesitará la mayoría cualificada de 3/5 o la unanimidad.

La diferencia en la mayoría vendrá señalada en los matices del cambio (si se produce un incremento patrimonial al vender una zona común, si afecta a algún vecino, si el servicio estaba en desuso, etc.).

Muchas veces se plantea la duda sobre si los acuerdos necesitan unanimidad o mayoría cualificada. Para aportar claridad debemos ceñirnos al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## Artículo 17. L.P.H. Acuerdos de la junta de propietarios.

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se adoptarán por mayoría de los asistentes, que representen a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, salvo en los casos previstos en esta Ley que exijan una mayoría cualificada o la unanimidad.

2. En particular, los acuerdos que impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, o el cambio de uso de los elementos comunes, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios que representen, a su vez, las tres quintas partes de las cuotas de participación.

3. La mayoría a que se refiere el apartado anterior no será necesaria cuando el acuerdo sea favorable a los propietarios afectados por la modificación del título constitutivo, de los estatutos o del cambio de uso, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

4. La adopción de los acuerdos que impliquen un acuerdo de modificación de la propiedad, de los estatutos, o del cambio de uso de los elementos comunes, requerirá una mayoría de los asistentes a la junta que representen a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, salvo que se trate de un acuerdo afectado de mayorías cualificadas o unanimidad en la Ley.

### Objetos que no se pueden almacenar en una plaza de garaje comunitaria.

En el garaje comunitario, un espacio común dentro de una comunidad de propietarios, existen restricciones sobre qué objetos se pueden almacenar, ya que este tipo de áreas deben destinarse principalmente al aparcamiento de vehículos y, en algunos casos, a otros usos relacionados con la movilidad y la seguridad.



Las limitaciones se deben a razones de seguridad, orden y cumplimiento de normativas locales y no podrán ser motivo de solicitud de permiso a la Junta en la mayoría de los casos.

- **Productos químicos peligrosos:** Cualquier tipo de sustancia o material que sea tóxico, corrosivo o peligroso para la salud, como productos de limpieza industrial, fertilizantes, pesticidas, etc.

- **Electrodomésticos y muebles:** Aunque algunas personas pueden querer usar el garaje para almacenar objetos personales como electrodomésticos, muebles viejos o enseres, generalmente esto está prohibido si no está relacionado con la actividad de aparcarse vehículos, ya que puede obstruir los pasillos o salidas de emergencia y generar riesgo.

- **Bicicletas, motocicletas y otros vehículos no autorizados:** Si bien las bicicletas o motocicletas pueden estar permitidas en algunos casos, siempre deben estar de acuerdo con las normas de la comunidad. No obstante, el garaje debe ser utilizado para el aparcamiento de vehículos y no como almacén de objetos no motorizados (a menos que se estipule lo contrario en los estatutos de la comunidad).



- **Animales vivos:** No se deben almacenar animales en el garaje, ya que no es un entorno adecuado para su bienestar y también podría ser un foco de infecciones o plagas.

- **Objetos que obstruyan pasillos o accesos:** No se pueden almacenar objetos que bloqueen pasillos, salidas de emergencia, puertas de acceso o entradas de vehículos. Esto es fundamental para cumplir con las normas de seguridad en caso de evacuación.

- **Aceites y líquidos no destinados al mantenimiento de vehículos:** Aunque se pueden almacenar líquidos relacionados con el mantenimiento de los vehículos (como aceite de motor), no se deben almacenar grandes cantidades de aceites o líquidos que no sean de uso directo en el mantenimiento de los coches.

- **Residuos y basuras:** Los residuos domésticos o basura no deben almacenarse en los garajes, ya que pueden generar malos olores, plagas y son un riesgo de incendio.

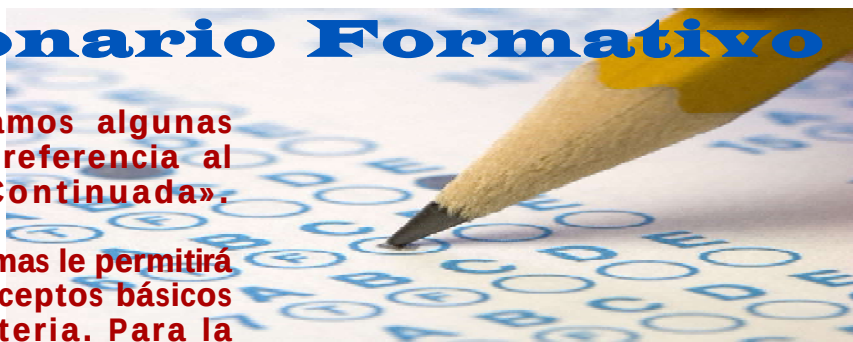
- **Objetos de gran volumen o que dificulten la circulación:** No se deben almacenar objetos de gran volumen que impidan la correcta circulación de los vehículos o dificulten el acceso de personas.

En resumen, un garaje comunitario debe utilizarse de forma que no ponga en riesgo ni siquiera mínimamente, la seguridad, la salud ni la accesibilidad para los residentes y visitantes, por lo que la mayoría de los objetos que no están directamente relacionados con los vehículos que allí se aparcen.

# **Cuestionario Formativo**

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

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



**1.- La Ley de Propiedad Horizontal regula los derechos de los propietarios morosos . Estos derecho afectan a las juntas celebradas para la comunidad. El propietario que no está al corriente de pago:**

- a) no puede proponer puntos en el orden del día hasta que no resuelva su deuda.
- b) puede proponer puntos del orden del día y participar de las votaciones de los mismos.
- c) puede proponer puntos del orden del día, aunque no puede participar en las votaciones hasta que resuelva su deuda.

**2.- El Tribunal Supremo ha dictado varias sentencias relacionadas con la actividad de alquiler turístico, permitiendo a las comunidades de propietarios prohibir la mencionada actividad:**

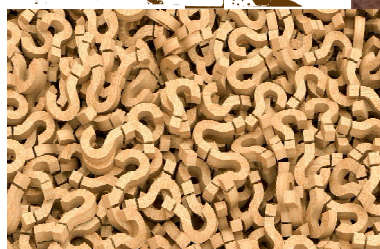
- a) si se produce un acuerdo de la mayoría de los propietarios en las juntas de la comunidad, para prohibir esta actividad,
- b) si se produce un acuerdo por parte de las tres quintas partes de los propietarios en las juntas de la comunidad, para prohibir esta actividad.
- c) si se produce la correspondiente modificación del título constitutivo o de los estatutos de la comunidad.

**3.- La Ley de Propiedad Horizontal establece que los garages son elementos comunes y deben ser usados de acuerdo con el destino previsto para los mismos, generalmente aparcamiento de vehículos motorizados. ¿ Qué mayoría es necesaria para cambiar su uso?.**

- a) para cambiar el uso de un elemento común en privado o modificar su finalidad en una comunidad de propietarios, es necesaria la mayoría cualificada de 3/5 partes o la unanimidad.
- b) No es posible la transformación de un elemento común en privado en una comunidad de propietarios.
- c) para cambiar el uso de un elemento común en privado o modificar su finalidad en una comunidad de propietarios, es necesaria la mayoría absoluta de todos 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.

## comunidad propietarios

### Pregunta

**¿Cuándo se debe reformar o sustituir el ascensor en un edificio de viviendas?**

### Respuesta

España es uno de los países con más ascensores en edificios en proporción a su población, pero muchos edificios de viviendas carecen de ascensor instalado aún y necesitan reformas para incorporarlo. Otras veces, aun existiendo ascensor en el edificio, son necesarias adaptaciones y reformas en él para mejorar su funcionamiento, seguridad y/o accesibilidad.



La accesibilidad en los edificios es de vital importancia para poder garantizar una vivienda digna a personas con movilidad reducida o de la tercera edad. En la continúa lucha por un mundo con accesibilidad universal para todas las personas, ¿cuándo una comunidad de propietarios debe reformar o sustituir el ascensor de un edificio de viviendas, según la nueva normativa recientemente aprobada al respecto.

**¿Cuándo y por qué es necesario reformar o sustituir el ascensor según la nueva normativa?.**

El Gobierno español ha actualizado recientemente la normativa que regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores. Esta nueva normativa, publicada en el BOE y llamada Instrucción Técnica Complementaria (ITC) AEM 1 "Ascensores" adaptará la reglamentación de los ascensores, actualizando los procedimientos de mantenimiento e inspecciones periódicas para la vigilancia del estado de los elementos estructurales y de seguridad de las unidades, así como su modernización. La nueva normativa entró en vigor el pasado 1 de julio de 2024.

## Actualización de la normativa

La nueva normativa establece una serie de requisitos que los ascensores deben cumplir para garantizar la seguridad y eficiencia de su operación. Estas regulaciones son muy detalladas, cubriendo aspectos desde la instalación inicial hasta el mantenimiento periódico y las inspecciones obligatorias. Algunas de las principales áreas de enfoque incluyen:

**Seguridad mejorada:** Se requieren sistemas de seguridad avanzados para prevenir accidentes, incluyendo frenos de emergencia, sensores de puerta y mecanismos de comunicación en caso de fallo.

**Accesibilidad:** Los ascensores deben ser accesibles para todas las personas, incluyendo aquellas con movilidad reducida, asegurando que cumplan con las normativas de accesibilidad vigentes.

**Eficiencia energética:** La normativa promueve el uso de tecnologías que reduzcan el consumo energético, lo que no solo beneficia al medio ambiente, sino que también beneficia a la comunidad disminuyendo gastos de mantenimiento a largo plazo.

**¿Cuáles son los beneficios de la nueva normativa de los ascensores en los edificios de viviendas?**

Según el Gobierno, la nueva normativa aprobada sobre la modificación, mantenimiento e inspección de los ascensores traerá consigo una serie de beneficios:

**Seguridad:** la implementación de las nuevas normas de seguridad reduce significativamente el riesgo de accidentes y fallos mecánicos, protegiendo a los usuarios y evitando responsabilidades legales.

**Ahorro energético:** los ascensores modernos, diseñados para ser energéticamente eficientes, pueden reducir considerablemente los costos operativos del edificio.

**Incremento del valor de la propiedad:** un ascensor que cumple con las últimas normativas de seguridad y eficiencia puede aumentar el valor de la propiedad, haciéndola más atractiva para potenciales compradores o inquilinos.

**Cumplimiento regulatorio:** adaptarse a la nueva normativa evita sanciones y asegura que el edificio está alineado con las leyes vigentes, proporcionando tranquilidad a propietarios y administradores.

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

1.- c

2.- b

3.- a



*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL*

*DE*

*INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES*

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

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

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

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

