

Boletín Oficial



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



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

SUMARIO

**Actualidad Corporativa págs. 3-6**

Las viviendas truísticas en Comunidades de Propietarios y Vecinos deberán tener autorización expresa a partir del 3 de Abril de 2025 pag.3

El Supremo avala que las Comunidades de Propietarios pueden prohibir los alquileres turísticos por mayoría de tres quintos pags.4-5

¿Es obligatorio retirar el amianto de tejados y tuberías en las Comunidades de Vecinos?. Esto dice la Ley en España..... pag.6

Información de Actualidad págs. 7-12

El Tribunal Supremo avala instalar cámaras en el rellano y zonas comunes de una Comunidad de Propietarios pag.7-9

Decorar el rellano de la escalera de la Comunidad de Vecinos, ¿se puede?..... pags.10-12

Formación Continuada págs. 13-21

Normativa de toldos en terrazas para las Comunidades de Propietarios pags.13-15

Quién paga las obras de accesibilidad a un edificio según la ley pags.16-17

Arreglo de fachada pag.18

El Tribunal Supremo prohíbe a un propietario usar el trastero como aparcamiento pags.19-20

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 realizamos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

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



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y VECINOS DEBERÁN TENER AUTORIZACIÓN EXPRESA A PARTIR DEL 3 DE ABRIL DE 2025

Tras la entrada en vigor de la reciente Ley Orgánica 1/2025, se modifican ciertos aspectos de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)

La vivienda vacacional experimentará nuevas restricciones a partir del próximo mes de Abril, lo que contribuirá a una reducción de esta actividad turística. Según se recoge en la reciente **Ley Orgánica 1/2025, del 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, publicada en el BOE nº 3 de fecha 03-01-2024, **a partir del día 3 de Abril de 2025 si se quiere ejercer la actividad del alquiler vacacional en un edificio de vecinos deberá contar con una autorización previa expresa de la comunidad de propietarios de 3/5**, que a su vez deben representar 3/5 partes de las cuotas de participación. **Hasta ahora bastaba para ejercer la actividad de vivienda turística con que no estuviese prohibida en los Estatutos de esa Comunidad de Propietarios.**

La citada Ley Orgánica introduce en su **disposición final cuarta una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, al añadir un nuevo apartado, el 7.3**, con el contenido antes señalado. **Además, modifica el artículo 17.12 y establece que las Comunidades de Vecinos podrán prohibir la actividad por esa mayoría de 3/5 partes.**

La modificación apunta que no cabe la irretroactividad de la medida y además recoge expresamente en una nueva disposición adicional que los cambios **no se aplican a las viviendas turísticas que ya venían ejerciendo la actividad** conforme a la normativa turística autonómica.

En cualquier caso, según los expertos consultados, estas modificaciones suponen que a partir del 3 de Abril de este año **«no habrá nuevas viviendas turísticas»** en las Comunidades de Propietarios. En su opinión, el cumplimiento del nuevo artículo 7.3 y esa previa autorización expresa **«va a ser de muy difícil cumplimiento»**.

A través del siguiente **enlace directo** puede tener acceso al texto íntegro de la mencionada Ley Orgánica 1/2025, pero dada su extensión (272 páginas), le indicamos que **la información a la que hacemos referencia en esta publicación y que incide directamente en el desarrollo de su actividad como «Interventor de Fincas y Comunidades», puede localizarla en la página nº 164 del archivo.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/01/03/pdfs/BOE-A-2025-76.pdf>

El Supremo avala que las comunidades de propietarios pueden prohibir los alquileres turísticos por mayoría de tres quintos



La Sala parte de su jurisprudencia en la que declara lícita la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha emitido dos sentencias en las que establece que las comunidades de propietarios tienen la capacidad de prohibir los alquileres turísticos a través de acuerdos tomados en junta con una mayoría de tres quintos.

Es la primera vez que la Sala se pronuncia sobre la interpretación y aplicación del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, del 1 de marzo, en relación con medidas urgentes sobre vivienda y alquiler.

Dos sentencias contradictorias

Las decisiones, que han sido unánimes, resuelven la discrepancia entre las audiencias provinciales, reflejada en dos sentencias contradictorias, sobre si la prohibición de las actividades turísticas mencionadas en el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) debe tomarse por mayoría de tres quintos o por unanimidad de los propietarios.

La Sala se basa en su propia jurisprudencia, que ya había validado la prohibición estatutaria del alquiler de viviendas con fines turísticos (sentencias 358/2018, del 15 de junio, y 729/2014, del 3 de diciembre, junto con las más recientes 1643/2023, del 27 de noviembre; 1671/2023, del 29 de noviembre; 90/2024, del 24 de enero; 95/2024, del 29 de enero; y 105/2024, del 30 de enero).

Asimismo, hace hincapié en que la restricción del uso de los elementos privativos dentro del régimen de propiedad horizontal es válida y se ajusta a lo dispuesto en la Constitución (SSTC 37/1987, del 26 de marzo; 301/1993, del 21 de octubre; y 28/1999, del 8 de marzo).

Posteriormente, la Sala interpreta la frase «límite o condicione» presente en el artículo 17.12 LPH en concordancia con lo que establece el artículo 3.1 del Código Civil. Desestima que esto implique una interpretación restrictiva de una norma estatutaria, y concluye que, teniendo en cuenta criterios gramaticales, semánticos y literales, el término «limitar» permite la imposición de una prohibición.

Urgencia para introducir medidas

Esta conclusión se ratifica al considerar el criterio teleológico, que toma en cuenta el espíritu y la finalidad del RDL 7/2019, como se indica en su preámbulo, el cual fundamenta la urgencia de introducir medidas debido a las dificultades en el acceso a la vivienda de alquiler, generadas, entre otros factores, por el incremento de los precios debido al auge de los alquileres turísticos.

La Sala también argumenta que otorgar esta facultad de prohibición con una mayoría reforzada es una respuesta proporcionada a los intereses en conflicto.

Como argumento adicional, los magistrados señalan que si no se aceptara esta doble mayoría de tres quintos, bastaría con el voto en contra del propietario del inmueble en el que se desea llevar a cabo la actividad para impedir que se adoptara el acuerdo.



¿Es obligatorio retirar el amianto de tejados y tuberías en las comunidades de vecinos? Esto dice la Ley en España.



El amianto, también conocido como asbesto, es en realidad un conjunto de minerales con una estructura fibrosa y cristalina, incombustible y que puede ser dividida en filamentos. Este tipo de material fue muy utilizado en las construcciones de edificios y viviendas en España por su duración y resistencia.

El amianto es un material prohibido en España desde el año 2002. No obstante, muchos edificios y viviendas en España aún contienen elementos con amianto.

Desde hace varias décadas su uso está prohibido en nuestro país por suponer un riesgo para la salud y el medio ambiente. Concretamente, fue en el año 2002 cuando se prohibió la producción, comercialización e instalación de amianto y productos con amianto. En las comunidades de vecinos, es común encontrarlo en tuberías, techos y suelos.

¿Es obligatorio retirar el amianto?

No existe un plazo establecido para la eliminación del amianto. La Ley indica que el material ya instalado se utilizará hasta que llegue al final de su vida útil, datándose entre los 25 y 35 años. También se deberá retirar en caso de avería o desperfecto en su estado.

En este sentido, la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados, establece la obligatoriedad de la retirada de amianto por parte de los ayuntamientos en los edificios públicos, pero no así de viviendas y edificios de índole privada. En cualquier caso, está prevista la retirada del amianto en toda la Unión Europea en 2032, por lo que, aunque todavía no existe ninguna regulación específica, se estima que para esa fecha todas las construcciones de nuestro país hayan retirado este material.

¿Quién puede retirar el amianto?

La retirada del amianto no puede hacerse por parte de cualquier profesional. Las empresas que llevan a cabo su sustitución deben estar suscritas en el Registro de empresas con Riesgo de Amianto (RERA).



Información *de Actualidad*



EL TRIBUNAL SUPREMO AVALA INSTALAR CÁMARAS EN EL BELLANO Y ZONAS COMUNES DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha avalado la decisión de una comunidad de propietarios de instalar cámaras de videovigilancia en las zonas comunes del edificio para proteger la seguridad de los vecinos y de sus viviendas.



El tribunal ha desestimado la demanda interpuesta por una vecina (consideraba que se vulneraba su derecho a la intimidad) contra la decisión de su comunidad de instalar un sistema de videovigilancia para evitar que se produjeran actos vandálicos como el que había sufrido un vecino antes de la instalación de estas.

La demandante consideraba que se vulneraba su derecho a la intimidad, por lo que debían ser retiradas, y además solicitaba una indemnización de 2.500 euros por daño moral. Según la demanda, en el edificio de tres plantas vivían dos vecinos, que eran familiares entre sí, y la demandante, que admitió que su relación con ellos no era buena.

Alegaba que se habían instalado cámaras en cada una de las plantas, que enfocaban a la puerta de cada piso, con lo que quedaban controladas las salidas y entradas de sus invitados y familia e incluso se grababa el interior de su vivienda en el momento en el que la puerta se abría, con lo que se filmaban dos de las estancias de su domicilio.

Un juzgado de Madrid desestimó la demanda tras valorar que el acuerdo de instalar las cámaras se había adoptado con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad, más de las 3/5 cuotas de participación en la propiedad horizontal, y que la decisión de la comunidad venía precedida por un acto vandálico que sufrió el vecino del primer piso del inmueble, por lo que el fin último de la instalación de la cámara era evitar que se produjesen situaciones como la ocurrida previamente.

Asimismo, el juzgado valoró que solo el técnico o el administrador podían acceder a las grabaciones, que la Agencia Española de Protección de Datos había inadmitido la reclamación de la demandante, que se había avisado de su instalación con carteles informativos, que no se habían registrado imágenes de la vía pública, que no se había enfocado al interior del inmueble (a excepción de su acceso) y que no se conservaban las imágenes por un plazo superior a 30 días. También consideró probado que las cámaras no grababan el interior de su vivienda. La Audiencia Provincial de Madrid confirmó la decisión del juzgado.

Proporcionalidad de la medida para proteger la seguridad de los vecinos

El Tribunal Supremo precisa que, “al contrario de lo que afirma la recurrente, en la instancia se ha descartado que las cámaras instaladas en las zonas comunes del edificio permitan captar imágenes en el interior de la vivienda de la demandante. Por tanto, solo las captan en las zonas comunes del edificio”.

En su sentencia, ponencia del magistrado, considera que la instalación de cámaras de este tipo puede suponer una afectación de cierta intensidad en el derecho a la intimidad de los vecinos, aunque solo puedan captar y grabar imágenes en las zonas comunes del edificio. Por eso, se exige “un título legitimador de dicha instalación y que la afectación del derecho a la intimidad personal y familiar de los vecinos causada por la instalación del sistema de videovigilancia sea proporcionada”.

Para la Sala, en el supuesto examinado concurre el título legitimador puesto que la instalación de dicho sistema de videovigilancia fue objeto de un acuerdo de la junta de propietarios del edificio adoptado con los requisitos necesarios para la adopción de acuerdos en estas juntas y con las mayorías que exige el artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal para este tipo de acuerdos.



En cuanto al principio de proporcionalidad en la limitación del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, explica que la instalación de dicho sistema de videovigilancia es “idónea para la finalidad legítima de proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes”.

El tribunal concluye que puede considerarse “razonablemente justificada su necesidad por el acaecimiento de actos de vandalismo en el edificio con anterioridad a su instalación, sin que se haya alegado siquiera que exista otra medida más moderada para la consecución de la finalidad indicada”.

Y, por último, señala que la afectación al derecho a la intimidad personal y familiar de la demandante no es desproporcionada, no solo porque la instalación y puesta en funcionamiento de las cámaras era conocida por los vecinos, entre ellos la demandante, y porque solo se captan imágenes de las zonas comunes del edificio, sino también por las cautelas adoptadas para custodiar las imágenes y para que el acceso a tales imágenes grabadas por el sistema esté muy limitado.

Afectación del derecho a la intimidad

Conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, la sentencia explica que el derecho a la intimidad, como todos los derechos, no es un derecho absoluto y que en un edificio en régimen de propiedad horizontal puede llegar a saberse, por diversos medios, quiénes acceden al edificio e incluso quiénes lo hacen a determinadas viviendas, lo que supone una limitación del derecho a la intimidad de los vecinos.

Cita como ejemplo que las puertas de las viviendas suelen estar dotadas de mirillas que permiten a sus moradores observar quién pasa por delante o puede acordarse el establecimiento de un servicio de conserjería, en cuyo caso el conserje podrá tener conocimiento de quiénes acceden al edificio e incluso pueden llegar a conocer a qué vivienda se dirige quien accede al edificio.

Por ello, entiende que “resultaría excesivo que se impidiera a los vecinos tener una mirilla en la puerta de sus viviendas o se negara la posibilidad de establecer un servicio de conserjería porque tales medidas afectan al derecho a la intimidad de los moradores del edificio. Se trata de limitaciones de dicho derecho a la intimidad acordes a los usos sociales que delimitan la protección de este derecho fundamental (art. 2.1 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo) y que se encuentran justificadas por la protección de la seguridad de las personas que viven en el edificio y de sus bienes, y por el adecuado servicio al edificio”.

FICHAS PRÁCTICAS DE VIDEOVIGILANCIA CÁMARAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



LEGITIMACIÓN PARA LA INSTALACIÓN

- Para la instalación de cámaras en zonas comunes será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios que quedará reflejado en las actas de dicha Junta. Este acuerdo también será necesario para la instalación de cámaras en las piscinas comunitarias.
- Se recomienda que en el acuerdo se reflejen algunas de las características del sistema de videovigilancia, como el número de cámaras o el espacio captado por las mismas.

REGISTRO DE ACTIVIDADES DE TRATAMIENTO

Previamente a su puesta en funcionamiento, se elaborará el registro de actividades referido a este tratamiento. Se trata de un documento interno. Puede utilizarse la herramienta [Ficha de Registro](#) disponible en la web de la AEPD, cuando no se trate de grandes infraestructuras (estaciones de ferrocarril, centros comerciales). La [Guía sobre el uso de videocámaras para seguridad y otras finalidades](#) ofrece un modelo de registro de actividades.

DERECHO DE INFORMACIÓN

- Se instalarán en los distintos accesos a la zona videovigilada, y en lugar visible, uno o varios cartelitos que informen de que se añade a una zona videovigilada. El cartel indicará de forma clara la identidad del responsable de la instalación ante quién y dónde dirigirse para ejercer los derechos que prevé la normativa de protección de datos, y dónde obtener más información sobre el tratamiento de los datos personales. La AEPD ofrece un modelo de cartel en la [Guía sobre el uso de videocámaras](#). Asimismo, se pondrá a disposición de los afectados la restante información que exige la legislación de protección de datos.
- La información puede estar disponible en conserjería, recepción, oficinas, tablones de anuncios, o ser accesible a través de internet.
- Si se usan las cámaras para controlar a los trabajadores,

consulte la ficha sobre “CÁMARAS PARA EL CONTROL EMPRESARIAL”.

INSTALACIÓN

- Las cámaras solamente podrán captar imágenes de las zonas comunes de la comunidad. No podrán captarse imágenes de la vía pública salvo que resulte imprescindible para la finalidad perseguida, a excepción de una franja mínima de los accesos al inmueble, ni tampoco imágenes de terrenos y viviendas colindantes o de cualquier otro espacio ajeno.
- Si se utilizan cámaras orientables y/o con zoom será necesaria la instalación de máscaras de privacidad para evitar captar imágenes de la vía pública, terrenos y viviendas de terceros.
- La contratación de un servicio de videovigilancia externo o la instalación de las cámaras por un tercero no exime a la comunidad de propietarios del cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos personales.

MONITORES Y VISUALIZACIÓN DE IMÁGENES

- El acceso a las imágenes estará restringido a las personas designadas por la comunidad.
- En ningún caso estarán accesibles a los vecinos mediante canal de televisión comunitaria.
- Si el acceso se realiza con conexión a Internet se restringirá

con un código de usuario y una contraseña (o cualquier otro medio que garantice la identificación y autenticación unívoca), que sólo serán conocidos por las personas autorizadas a acceder a dichas imágenes.

- Una vez instalado el sistema, se recomienda el cambio de la contraseña, evitando las fácilmente deducibles.

SISTEMA DE GRABACIÓN

- El sistema de grabación se ubicará en un lugar vigilado o de acceso restringido. A las imágenes grabadas accederá sólo el personal autorizado que deberá introducir un código de usuario y una contraseña.
- Las imágenes serán conservadas durante un plazo máximo de un mes desde su captación, transcurrido el cual se procederá al borrado.
- Las imágenes que se utilicen para denunciar delitos o infracciones se acompañarán a la denuncia y serán conservadas para su posible entrega a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad o a los Juzgados y Tribunales que las requieran. No podrán utilizarse para otros fin.
- La petición de imágenes por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad se realizará en el marco de actuaciones judiciales o policiales. El requerimiento al responsable del tratamiento será el documento que ampare a este para poder darlos a las mismas o a los Juzgados y Tribunales que los requieran.

NOTA IMPORTANTE

- Este documento se refiere únicamente a las obligaciones en materia de protección de datos personales. Pueden existir otras normas que impongan requisitos adicionales a la instalación de sistemas de videovigilancia que no han sido recogidos aquí.
- Para una mayor información, se puede consultar la Guía de la AEPD sobre [Protección de Datos y Administración de Fichas](#).



Decorar el rellano de la escalera de la comunidad de vecinos. ¿se puede?

Decorar el rellano de la escalera en una comunidad de vecinos puede ser una forma sencilla de embellecer un espacio compartido y aportar personalidad al edificio. Sin embargo, antes de lanzarse a colocar plantas, cuadros u otros adornos, es importante conocer las normativas, derechos y limitaciones que pueden aplicarse.

¿De quién es el rellano de la escalera en una comunidad?

El rellano en una comunidad de vecinos tiene la consideración de elemento común, dado que su uso y aprovechamiento por parte de todos los propietarios es necesario para el disfrute de los elementos privativos del inmueble. En otras palabras, sin acceso al rellano es imposible acceder a cada vivienda, entendiendo estas como las zonas privativas pertenecientes a cada copropietario.



Lo mismo se aplica a portal, escaleras, pasillos, porterías, patios, ascensores, depósitos, contadores... que tendrán la misma consideración de elementos comunes.

Esto significa que en todas ellas deberán respetarse las reglas destinadas al uso de las zonas comunes.

El artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) deja claro que es obligación de los propietarios, entre otros puntos, "respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos."

Esto incluye a los rellanos de las escaleras y, aunque lo más normal es que los vecinos respeten este espacio, existen casos de controversia. La decoración de zonas comunes puede ser una de ellas.

Decorar el rellano de la escalera, ¿es necesario acuerdo en junta?

La LPH define cuáles son las mayorías necesarias para adoptar acuerdos relacionados con la decoración o colocación de objetos en zonas comunes.

En concreto, el artículo 17 de la LPH nos dice que, para la validez de aquellos acuerdos para los que no exista una mayoría especial, "bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación."



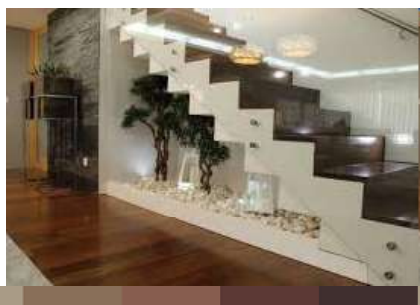
En segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Dado que estos asuntos no tienen gran relevancia dentro de una comunidad, la mayoría necesaria para adoptarlos es, como vemos, la menos cualificada.

¿Cómo decorar el descansillo de una escalera?

En general, la instalación de decoraciones suele pasar desapercibida y no generar problemas de convivencia.

La forma más sencilla de decorar el rellano y cualquier otra zona común sin conflictos y sin necesidad de convocar a los vecinos para este tipo de decisiones, es llegar a acuerdos y alcanzar una fórmula que funcione para todos, siempre respetando los derechos de las personas que deberán transitar estas áreas.



Es frecuente que los vecinos invadan en mayor o menor medida el descansillo de la escalera y el resto de zonas comunes transitables, muchas veces con fines decorativos. Pero, en ocasiones, también para colocar objetos personales como bicicletas o carritos.

¿Qué se debe tener en cuenta?

En cuanto a la decoración, no hay que olvidar que lo que puede ser del gusto de una persona puede resultar poco estético para otra. Por tanto, incluso aunque esta práctica no suponga entorpecer el paso o crear un peligro potencial en una zona común, es posible que el resto de vecinos se nieguen a ello. Por eso, lo mejor es pedir permiso previamente o llegar a acuerdos, al menos, con aquellos que vayan a verse afectados de forma directa por la decoración (en esencia, los propietarios del mismo piso).

En cuanto a objetos como bicicletas, carritos de bebé o de la compra, habrá que atender a lo que aprueben o toleren los vecinos, pero, en todo caso, estos usos deberán resultar seguros para el resto y no suponer ningún tipo de daño potencial para la zona común. Es posible que los vecinos soporten de forma pacífica este tipo de usos e incluso que, por unanimidad, los propietarios decidan habilitar una zona destinada a ello.

En general, habrá que atender a lo que digan el resto de propietarios, así como al contenido de los estatutos de la comunidad.

¿Qué hacer si un vecino decora el rellano sin permiso?

Es posible que la colocación de objetos en las zonas comunes resulte molesto para otros vecinos.

Si el diálogo no funciona, siempre quedará la opción de acudir a la comunidad para que, desde ella, se inste al vecino a cesar en su actividad. Si esta vía tampoco funciona, se puede recurrir a una acción de cesación por la vía civil, ya en el plano judicial.

Por último, no hay que olvidar que, si un vecino sufre un accidente debido a la colocación de objetos no permitidos en zonas comunes, el propietario que instaló ese objeto será el responsable de los daños.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Normativa de toldos en terrazas para las comunidades de propietarios

La instalación de toldos y pérgolas en un régimen de propiedad horizontal está sujeta a determinados límites y normas.

Vivir en comunidad implica el cumplimiento de ciertas normas. Ello puede limitar nuestra libertad a la hora de intervenir en un inmueble, siempre que ello afecte al resto de propietarios.

Entre otras muchas cosas, la instalación de toldos y pérgolas

debe pasar ciertos filtros para ser legal, tanto desde el punto de vista de la comunidad de propietarios como del ayuntamiento donde se encuentre la vivienda.



La Ley de Propiedad Horizontal sobre toldos y pérgolas



Lo primero que debes saber es que la instalación de un toldo o una pérgola debe pasar el filtro de control de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). En su artículo 7.1 se indica que los propietarios no podrán modificar elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios

en caso de que esta alteración menoscabe o altere la estructura general del edificio, o bien su configuración o estado exteriores.

Lo mismo se aplica cuando la obra pueda perjudicar los derechos de otro propietario (por ejemplo, una servidumbre de luces y vistas), "debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad."

Requisitos para la instalación de toldos en la fachada

Los requisitos dependerán del caso y, más concretamente, del contenido de la normativa comunitaria (estatutos, acuerdos...) y de la normativa local:

Es posible que los estatutos de la comunidad de vecinos ya recojan las pautas que deben cumplirse a la hora de instalar toldos y pérgolas (dimensiones, material, color, etc.). Si es así, se podrán instalar estos elementos sin riesgo, siempre que se cumpla con estas indicaciones. En caso de que no exista ninguna normativa estatutaria al respecto, se deberá conseguir el beneplácito de la junta de propietarios antes de realizar la instalación.

También es necesario cumplir con la normativa municipal, que puede imponer limitaciones a la hora de instalar este tipo de elementos en la medida en que alteren la estructura del edificio. La LPH indica, en su artículo 10.3 b., que este tipo de intervención estará sujeta al régimen de autorización administrativa que corresponda, "cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley".

¿Hay que pedir permiso al ayuntamiento para poner un toldo?

Dado que los ayuntamientos cuentan con amplias competencias en materia de urbanismo, es posible que exista alguna ordenanza que limite, condicione e incluso prohíba en algunos casos la instalación de toldos y pérgolas cuando se den determinadas circunstancias. Normalmente, esto ocurrirá siempre que este tipo de instalación invada de alguna forma el espacio público.

Por eso, es importante que se consulte la normativa del ayuntamiento donde se encuentre la vivienda en la que se desea intervenir: es en este marco en el que encontrarás las posibles limitaciones a las que te se enfrenta y la forma de evitarlas, siempre que ello sea posible.

Pasos para instalar un toldo en la comunidad de vecinos

Teniendo en cuenta lo anterior, estos son los pasos que se deberán dar para instalar toldos o pérgolas en una vivienda integrada en un Régimen de Propiedad Horizontal:

1.- Obtener el permiso de la comunidad de vecinos: Dado que la instalación afectará al aspecto de la fachada exterior, es necesario el acuerdo y permiso de la comunidad. En estos casos es necesaria una mayoría de al menos 3/5 del total de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. También es posible que no sea necesario acuerdo alguno siempre que ya existan pautas sobre este tipo de instalación. Aun así, deberás comunicar tu decisión al presidente de la comunidad, informando de la fecha en la que comenzarán las obras.

2.- Solicitar el proyecto de instalación de toldo y/o pérgola: Necesitará una empresa instaladora que garantice el cumplimiento de la normativa comunitaria, local, estatal y europea. De lo contrario, es posible que el Ayuntamiento no le conceda la licencia necesaria para la instalación.

3.- Solicitar la licencia municipal correspondiente: El último paso antes de la instalación definitiva es la obtención de la licencia municipal que lo habilite, presentando la documentación requerida y pagando la tasa correspondiente. Asegúrate de cumplir con toda la normativa, incluyendo la de la comunidad de propietarios, ya que, de lo contrario, el resto de vecinos podrá solicitar la retirada de la instalación.

¿Qué pasa si instalo mi toldo sin permiso de la comunidad?

Ignorar los pasos anteriores abre la puerta a posibles reclamaciones por parte de la junta, así como a denuncias administrativas o civiles que busquen una sanción y la restauración del inmueble a su estado original.

Sin embargo, existe la posibilidad de legalizar este tipo de instalación solicitando permiso a la comunidad, así como garantizando su seguridad a través de la obtención de una licencia municipal.

Si se ha instalado un toldo o una pérgola con unos criterios estéticos distintos a los que ya constan en la normativa comunitaria, difícilmente se podrá librar de la eliminación de la instalación.

En caso de que se herede una instalación ilegal al adquirir un inmueble, opta por el diálogo y legalízala lo antes posible.

Quién paga las obras de accesibilidad a un edificio según la ley

El derecho a la vivienda puede vulnerarse si un edificio no es accesible.

Si algún propietario tiene alguna discapacidad, debería poder acceder a su vivienda sin que eso sea un grave problema.

En las comunidades de propietarios surge la siguiente duda al respecto: ¿quién paga las instalaciones de accesibilidad de un edificio, por ejemplo, rampas o salvaescaleras? Esto es lo que dice la ley.

¿Es obligatorio realizar obras para mejorar la accesibilidad?

La cuestión es que depende de si hay personas que necesiten alguna instalación que mejore la accesibilidad de la comunidad de propietarios. Si existen, sí serán obligatorias.

Esto viene recogido en el artículo 10.b de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). En concreto, el citado artículo establece que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios “las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de 70 años[...]”.

Además, se podrán instalar rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos o electrónicos que faciliten la accesibilidad, orientación o comunicación con el exterior. Esto será posible siempre que el coste anual de llevar a cabo dichas instalaciones, tras descontar las subvenciones o ayudas públicas, no supere el equivalente a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

¿Qué pasa si las obras cuestan más de 12 mensualidades?

Se someterá a votación la ejecución de las mismas.

Si la mayoría de los vecinos vota a favor de la realización de las obras, todos los propietarios estarán obligados a pagar su parte, incluso los que hayan votado en contra y no vayan a hacer uso de esos elementos.

Si el coste total de las obras supera los 12 meses de gastos ordinarios, el exceso será asumido por las personas que las hayan solicitado, sin que ello elimine el carácter obligatorio de las mismas.



Obras de accesibilidad en propiedad horizontal

¿Quién paga el mantenimiento de las obras?.

Esto es importante, ya que muchas instalaciones para fomentar la accesibilidad de los edificios requieren un mantenimiento, por ejemplo, un salvaescaleras; otras no o precisan poco, como una rampa. El coste del mantenimiento lo asumen todos los comuneros cuando sea menor de 12 mensualidades de la cuota por gastos comunes.

¿Las instalaciones de accesibilidad de un edificio, por ejemplo, rampas o salvaescaleras, quién las paga?.

Según establece el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, son obligaciones de cada propietario de la comunidad “contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo 17 de esta ley”.

¿Quiénes pueden pedir obras de accesibilidad?

Como aparece en el artículo 10 de la LPH, podrán hacerlo todas aquellas personas con discapacidad o mayores de 70 años que vivan o trabajen o hagan voluntariado en la comunidad de propietarios.

Aquellos que necesiten que se lleven a cabo obras o reformas que incrementen la accesibilidad de la comunidad, deberán enviar una petición por escrito (lo ideal es

que mediante algún medio fehaciente, como el burofax, al presidente de la comunidad. Es recomendable acompañar este escrito con un informe técnico que detalle las obras necesarias. La comunidad debe responder al solicitante en un plazo máximo de 60 días. Si no se llega a un acuerdo entre ambas partes, el peticionario puede emprender acciones legales.

¿Y si las instalaciones de accesibilidad solo las necesita una persona?.

Puede darse el caso de que en una comunidad de propietarios solo una persona necesite que se lleven a cabo obras y reformas para mejorar la accesibilidad. El coste de ejecutarlas puede ser muy alto y quizá haya propietarios que no estén de acuerdo. ¿Esto exime a la comunidad de realizarlas?

No, la comunidad de vecinos no puede oponerse a que se realicen obras de accesibilidad solicitadas por un solo propietario. La Audiencia Provincial de Las Palmas, en la sentencia 1248/2023 del 30 de noviembre, confirmó esta cuestión.

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Las Palmas de Gran Canaria falló a favor de una propietaria mayor de 70 años con un alto grado de discapacidad, quien solicitó la instalación de una rampa salvaescaleras y un ascensor en su edificio. La comunidad de propietarios fue condenada a realizar dichas obras conforme a los informes técnicos aportados. La Audiencia Provincial ratificó esta decisión, subrayando que la comunidad está obligada a ejecutar las obras, incluso si solo benefician a un propietario, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley.

ARREGLO DE FACHADA



Un edificio con una antigüedad de 20 años y compuesto por 8 vecinos y un local. Se paga por coeficiente. En un patio interior que tiene una terraza de un vecino, desde el tercer piso, hace poco se han desprendido varios trozos de fachada. Se han hecho varios presupuestos, pero todos ellos son de una cuantía importante.

El local, ¿tiene que pagar?. Como la cuantía supera las 12 mensualidades, ya que se paga cada mes 120 euros, ¿se puede pagar a plazos o negarse a que se haga ahora y esperar a tener más dinero en la comunidad?.

Conforme establece la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), la derrama es aquella cuota que se abona para hacer frente a un gasto de carácter común para la junta de propietarios, por ejemplo, los arreglos de la fachada del edificio, constituyendo ésta una reparación de elementos comunes.

El importe de cada derrama suele ir aparejado a la cuota de participación que cada vivienda o local tiene asignado, en relación con los elementos comunes del edificio. En cuanto al local, dependerá de la titularidad del mismo; si está repartida entre los propietarios, la cuota de cada uno que debe abonarse por la derrama se ajustará en función a la parte de copropiedad que ostente sobre el mismo.

Así, el artículo 9 de la LPH estipula en su apartado 1, letra e), que es obligación de cada propietario “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Por tanto, en el momento en el que la junta aprueba la derrama, en este caso para el arreglo de la fachada, cada propietario estará obligado al pago de la parte proporcional que le corresponda, en función a su cuota.

El impago dará lugar al devengo de intereses y a que la comunidad de vecinos pueda emprender acciones legales contra el propietario deudor en post de reclamar la deuda. Respecto a la posibilidad de fraccionar el pago, dependerá de lo acordado en junta; la Ley no prohíbe un pago fraccionado, pero corresponde a la comunidad acordar los términos y plazos para llevarlo a cabo.

El Tribunal Supremo prohíbe a un propietario usar el trastero como aparcamiento

La Sala de lo Civil del Supremo dicta una sentencia (STS 23/02/2024), en la que estima el recurso de una comunidad de propietarios y prohíbe a uno de ellos el uso del trastero como plaza de aparcamiento al considerar que no tenía autorización ni licencia para dicha actividad que, además, era contraria a la Ley General de Propiedad Horizontal (LPH).

Una reciente Sentencia del Tribunal Supremo, resuelve un conflicto en una comunidad de propietarios en relación con el uso de los garajes y los trasteros del edificio. Un vecino estaba utilizando su trastero como plaza adicional de garaje.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 23 de febrero de 2024, ha tenido que resolver una disputa que surge en una comunidad de propietarios de un edificio en Villena, Alicante.

Los hechos se refieren a una comunidad de propietarios de un edificio de Villena (Alicante) que tenía licencia concedida para 26 plazas de aparcamiento y 26 cuartos trasteros, como certificó la secretaria del ayuntamiento en un documento en el que advertía que, cualquier otra información en cuanto a vehículos alteraría las condiciones de seguridad sobre las que había sido concedida la licencia.



El antiguo propietario del trastero y de la plaza de garaje número 25 derribó el tabique que los separaba y empezó a guardar dos vehículos, sin autorización de la comunidad, pero dejó de hacerlo después de que ésta hablara con él. Del mismo modo, la comunidad habló con la inmobiliaria que gestionó la venta del garaje a la propiedad demandada para que informara de que compraba un solo garaje y un solo trastero, como constaba en la escritura, y no dos plazas de garaje. Pese a ello, los nuevos propietarios utilizaron el trastero para aparcar un segundo vehículo; por lo que la comunidad los demandó.

Un juzgado de Villena dio la razón a la comunidad y entendió que ese uso ilegítimo mermaba las condiciones de seguridad para los que la licencia de apertura fue concedida y podía llegar a mermar los derechos de los demás vecinos en el supuesto de que tuvieran que utilizar el seguro colectivo, concertado para 26 plazas de aparcamiento de vehículos y 26 trasteros.

La Audiencia Provincial de Alicante, por su parte, permitió el uso del trastero como garaje con el argumento de que había otros propietarios que estacionaban varios vehículos y que la comunidad no se había opuesto a ello.

El Tribunal Supremo considera que el criterio de la Audiencia no es correcto y que los demandados no sólo añadieron una plaza de aparcamiento más a las 26 que se describen en el título constitutivo sin el consentimiento de la comunidad, sino que, además, incumplieron las

condiciones en las que el ayuntamiento concedió la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario.



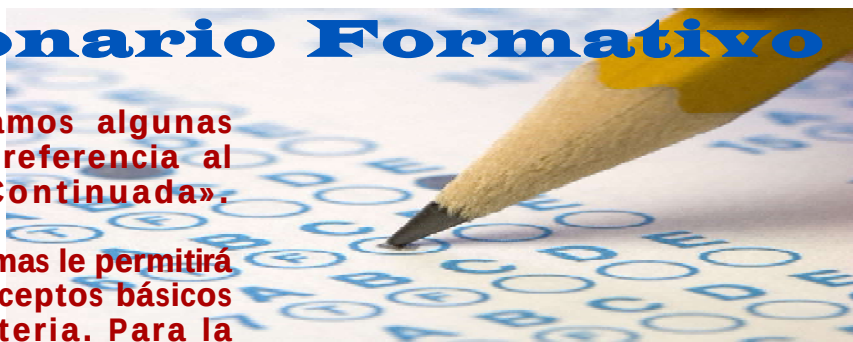
Por lo tanto, los recurridos hacen algo que no les está permitido y que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, que es el modo en el que se sigue expresando, para describir uno de los tipos de actividades no permitidas, el art. 7.2 LPH, precepto legal que, al contrario de lo que considera la Audiencia Provincial, sí resulta de aplicación en el presente caso.

Además, que los recurridos no sean los únicos que aparcen dos vehículos no es óbice a lo anterior ni puede justificar que actúen por la vía de hecho y al margen de las vías legales que están abiertas y a su disposición si consideran que están siendo injustificadamente discriminados o tratados con abuso de derecho por la comunidad, lo que en el presente procedimiento no han planteado en ningún momento.

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 instalación de toldos y pérgolas en un régimen de propiedad horizontal está sujeta a determinados límites y normas. ¿Que normativa regula su instalación?

- a) Está regulado en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- b) Está regulado en el artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal.
- c) Está regulado en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- ¿Quién puede solicitar la realización de obras de accesibilidad en una Comunidad de Propietarios?.

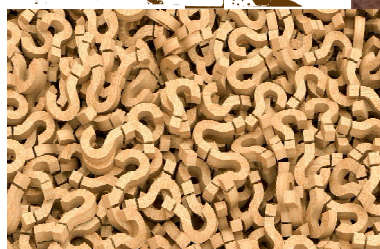
- a) Según el artículo 10 de la LPH, podrán solicitarlo todas aquellas personas que tengan la condición de propietarios en esa comunidad.
- b) Según el artículo 10 de la LPH, podrán hacerlo todas aquellas personas con discapacidad o mayores de 70 años que vivan, trabajen o hagan voluntariado en la comunidad de propietarios.
- c) Puede solicitarlo cualquier miembro de la comunidad que tenga una discapacidad igual o superior al 60%, siempre que sea aprobado por las 3/5 partes de los asistentes a la junta de propietarios.

3.- ¿Está obligado el propietario del bajo de una comunidad de vecinos a contribuir a la reparación de la fachada del edificio?.

- a) No, según la LPH solamente los propietarios de viviendas de una comunidad de vecinos, están obligados al pago de la parte proporcional que le corresponda, para la reparación de elementos comunes como es la fachada del edificio.
- b) Si, desde el momento en que la junta aprueba la derrama para hacer frente a la reparación, cada propietario estará obligado al pago de la parte proporcional que le corresponda, en función de su cuota de participación, para contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble según queda regulado en el artículo 9 de la LPH.
- c) Sólo está obligado cuando la reparación de la fachada supere una cuantía de 12 mensualidades. Dependiendo de la titularidad del local.

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

¿Cómo Prohibir el Uso Turístico en la Comunidad de Propietarios?

Respuesta



Prohibir el uso turístico de una vivienda dentro de una comunidad de propietarios requiere seguir un procedimiento específico establecido por la nueva legislación.

Requisitos para la Prohibición

Para prohibir el uso turístico, la comunidad debe adoptar un acuerdo con ciertas condiciones de votación y especificidad.

Requisitos Clave:

- **Mayoría de Tres Quintas Partes:** Se necesita el voto favorable de tres quintas partes del total de propietarios y cuotas de participación.
- **Especificidad del Acuerdo:** El acuerdo debe referirse específicamente a la actividad turística definida en el artículo 5.e de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se refiere a la cesión temporal de uso de una vivienda amueblada y equipada para uso turístico.

Implicaciones:

- **Consenso Amplio:** Asegura que la prohibición del uso turístico cuenta con un amplio apoyo dentro de la comunidad.
- **Claridad Legal:** Al especificar la actividad turística en el acuerdo, se evita ambigüedades legales que podrían complicar la protocolización del acuerdo.

Procedimiento para Aprobar la Prohibición

Adoptar un acuerdo para prohibir el uso turístico implica seguir ciertos pasos para garantizar su validez legal.

Pasos a Seguir:

1. Convocatoria de la Junta de Propietarios:

Incluir el Tema en el Orden del Día: Asegurarse de que la prohibición del uso turístico esté claramente indicada en la convocatoria.

2. Celebración de la Junta:

Presentación de la Propuesta: Explicar los motivos y beneficios de prohibir el uso turístico.

Votación Formal: Realizar la votación según los requisitos de tres quintas partes.

3. Redacción y Protocolización del Acuerdo:

Documentación Clara: Incluir detalles específicos sobre la prohibición de la actividad turística.

Protocolización ante Notario: Para evitar problemas legales, es recomendable protocolizar el acuerdo.

4. Inscripción en el Registro de la Propiedad (si es necesario):

Validación Legal: Asegurar que el acuerdo está debidamente registrado para su reconocimiento legal.

Implicaciones:

Seguridad Jurídica: Un acuerdo bien documentado y protocolizado evita futuros conflictos y garantiza su validez.

Prevención de Conflictos: Establece reglas claras que todos los propietarios deben respetar, reduciendo la posibilidad de disputas.

Desde marzo de 2019, los vecinos pueden "limitar o condicionar" el uso turístico de las viviendas de su comunidad, siempre y cuando cuenten con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, ex art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.



¿La comunidad de propietarios puede limitar o prohibir el alquiler turístico?

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- b

3.- 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

Web: www.atp-interfico.com

