

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**

Información de relevante actualidad. Se crea el "Registro Único de Arrendamientos de corta duración" ..

Información de Actualidad págs. 7-12

Aprobada la Ley 1/2025, que obliga al uso anticipado de la mediación antes de presentar una demanda..... págs.7-8

La oferta de habitaciones en piso compartido crece un 22% durante el ejercicio 2024 págs.9-10

Propietario de inmueble arrendado. Novedades fiscales para el ejercicio 2025.. págs.11-13

Formación Continuada págs. 14-21

Cambios en las Comunidades de Vecinos pag.14

Responsabilidad de los daños ocasionados por el desbordamiento de la piscina comunitaria págs.15-16

Reformas sin permiso en la Comunidad de Propietarios ocupando zonas comunes del edificio pag.17-19

Una Comunidad de Vecinos exenta de pagar a un propietario por los supuestos daños ocasionados a sus locales en el edificio págs.20-21

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.22

Consultorio Formativo pág.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





Información de Relevante Actualidad

SE CREA EL «REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN»

El Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración entró en vigor el pasado 2 de Enero, pero su aplicación no será efectiva hasta el mes de Julio.

Los arrendadores estarán obligados a obtener un número de registro y las plataformas a que en sus aplicaciones los arrendadores identifiquen mediante este número sus viviendas

El **Registro Único de Arrendamientos de Corta Duración** entró en vigor el pasado 2 de Enero de 2025, pero su aplicación efectiva comenzará el 1 de Julio de 2025. Esta iniciativa, regulada por el **Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamiento de Alojamientos de corta duración**, tiene como objetivo frenar la escalada de los precios de los alquileres turísticos y prevenir el fraude en los contratos de temporada. Publicado en el **B.O.E. nº 309 de 24 de diciembre de 2024**, este Real Decreto adapta la normativa española al Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024, y convierte a España en el primer país de la Unión Europea en implementar estas disposiciones.

El objeto de la norma es la regulación del procedimiento de **Registro Único de Arrendamientos** y la creación de la **Ventanilla Única Digital**, a modo de pasarela digital para **la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes (usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a este tipo de alquiler)**, mejorando la **transparencia del mercado en todo el territorio nacional**.

Las claves del nuevo Registro Único de Arrendamientos serían las siguientes:

¿A qué servicios se aplica?

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, **se aplica exclusivamente a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración que estén asociados a una remuneración económica.**

Esto incluye:

1. **Servicios prestados por plataformas en línea para facilitar a los anfitriones el alquiler de corta duración.**
2. **Servicios ofrecidos directamente por anfitriones a través de dichas plataformas.**

¿Qué se entiende por alojamiento de corta duración?

Se considera **alojamiento de corta duración** aquel que tenga como **destino primordial un uso temporal, diferente del arrendamiento de vivienda habitual.** Estas son algunas de las causas más comunes:

- **Vacaciones o turismo.**
- **Motivos laborales.**
- **Estudios o tratamientos médicos.**
- **Cualquier otra razón que no implique una necesidad permanente de vivienda.**

Los alojamientos deben contar con **equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para su uso temporal**. La norma incluye:

- **Apartamentos de uso turístico.**
- **Alquileres de temporada.**
- **Habitaciones o partes de un finca.**
- **Buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que no estén vinculados a un servicio que posibilite la navegación.**

Quedan excluidos de esta regulación:

- **Hoteles y alojamientos similares.**
- **Albergues.**
- **Campings y aparcamientos para caravanas.**

¿Qué obligaciones conlleva para las personas arrendadoras?

Según el **Real Decreto 1312/2024**, los arrendadores deben cumplir las siguientes obligaciones para ofrecer sus propiedades en alquiler de corta duración:

- a) **Registro Previo:** Obtener un **número de registro** en el *Registro de la Propiedad* o en el *de Bienes Muebles* antes de anunciar sus servicios a través de las plataformas en línea.
- b) **Información completa:** Aportar toda la información requerida en el artículo 9.2 del Real Decreto **al momento de la solicitud**.
- c) **Colaboración con autoridades:** **Atender a los requerimientos de información** de las autoridades relacionados con sus unidades registradas.
- d) **Actualización de datos:** **Mantener actualizada la información** de las unidades en caso de cambios que afecten al registro.
- e) **Comunicación a plataformas:** **Informar a las plataformas en línea del número de registro asignado para cada unidad, asegurándose de que esté visible en los anuncios.**

Obligaciones para las plataformas en línea:

Las plataformas en línea que facilitan servicios de alquiler de corta duración deben cumplir las siguientes responsabilidades, según el **Real Decreto 1312/2024**:

- a) **Identificación de unidades registradas:** Incorporar en sus aplicaciones **funcionalidades que permitan a los arrendadores identificar cada unidad con su número de registro**.
- b) **Verificación del número de registro:** Asegurar que **los arrendadores proporcionen el número de registro correspondiente** y que éste **se muestre claramente en sus anuncios antes de ser publicados**.

- c) **Control periódico:** Realizar comprobaciones aleatorias y regulares sobre la validez de los registros **y comunicar los resultados** tanto a los arrendadores como a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
- d) **Comunicación de datos:** Transmitir mensualmente los datos de actividad de cada **unidad** (número de registro, dirección específica y URL de los anuncios) a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.
- e) **Cumplimiento de órdenes administrativas:** Retirar o inhabilitar en un plazo máximo de 48 horas el acceso a anuncios vinculados a números de registro suspendidos o retirados.

Ventanilla Única Digital

La **Ventanilla Única Digital** será dependiente del *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana*, **tiene como objetivo principal el de establecer un sistema centralizado y transparente para gestionar el mercado del alquiler de corta duración**. Sus principales funciones incluyen:

- **Ordenar tanto las viviendas de uso turístico como los alquileres temporales**, promoviendo un mercado regulado y claro.
- **Facilitar la obtención del «Número de Registro» para los propietarios**, a través del Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles.

En el caso de viviendas destinadas al uso turístico, los propietarios deben seguir cumpliendo con las normativas y competencias establecidas por las Comunidades Autónomas y Entidades Locales. Este Real Decreto no interfiere en las competencias autonómicas, pero **busca coordinar esfuerzos entre la Administración General del Estado, las plataformas de alquiler y el Colegio de Registradores**, garantizando un funcionamiento eficiente de la Ventanilla Única Digital.

¿Cómo se tramita el «Número de Registro»?

Para garantizar el cumplimiento del Real Decreto 1312/2024, los propietarios deben seguir estos pasos:

1. Preparar la documentación:

- ▶ **Reúna la información básica de la vivienda:** ocupación máxima, dirección exacta y el tipo de alquiler (completo o por habitaciones, temporal o turístico).
- ▶ Para alquileres turísticos, complete los trámites adicionales exigidos por su Comunidad Autónoma o Entidad Local.

2. Solicitar el «Número de Registro»:

- ▶ **Acceda a la «Sede Electrónica» del Registro de la Propiedad** y complete el **formulario necesario**.
- ▶ **Adjunte la documentación requerida** y use sistemas de identificación electrónica (certificados electrónicos, sistema Cl@ve...).
- ▶ **Una vez validada la solicitud**, se le asignará el «**Número de Registro**» de manera automática.



3. Publicar el «Número de Registro»:

- ▶ **Incluya el «Número de Registro» en las descripciones de la vivienda en las plataformas digitales** (Airbnb, Booking o similares,...).
- ▶ **Asegúrese de que este «Número de Registro» sea visible y esté correctamente vinculado al tipo de alquiler ofrecido.**

4. ¿Qué ocurre si no se cumple con la norma?:

Según el **artículo 10**, las propiedades que no obtengan «**Número de Registro**» o incumplan con los requisitos se enfrentan a las siguientes consecuencias:

- ▶ **Prohibición de publicación:** Las propiedades sin «Número de Registro» no podrán anunciarse ni ofertarse en plataformas digitales de alquiler como Airbnb, Booking o similares.
- ▶ **Aplicación de normativas vigentes:** Hasta que se apruebe un régimen sancionador específico, las infracciones estarán sujetas a las legislaciones estatales, autonómicas y locales ya existentes.
- ▶ **Futuro régimen sancionador:** Una vez aprobado, el régimen sancionador establecerá medidas más detalladas y específicas para garantizar el cumplimiento de esta normativa.

Es fundamental que los arrendadores regularicen su situación para evitar futuras sanciones y poder operar en un mercado regulado y transparente.



ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre

PUBLICADO en el BOE núm. 309 de fecha 24-12-2024

<https://www.boe.es/boe/dias/2024/12/24/pdfs/BOE-A-2024-26931.pdf>

INFORMACIÓN de Actualidad

**APROBADA LA LEY 1/2025, QUE OBLIGA
AL USO ANTICIPADO DE LA MEDIACIÓN
ANTES DE PRESENTAR UNA DEMANDA**

INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD



**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE BUSINESS MEDIATOR
MEDIADORES CIVIL Y MERCANTIL (MECIMER)**

Acudir a un medio alternativo de resolución de conflictos será obligatorio antes de ir a un tribunal civil, con ciertas excepciones

En el BOE nº 3 de fecha 03-01-2025 se publicó, tal y como ya adelantábamos en el Informe del Órgano de Presidencia del pasado mes de Diciembre, la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, que, en términos generales, viene a modernizar el sistema judicial español con cambios tanto a nivel organizativo como procesal, respondiendo al compromiso adquirido por España ante la Comisión Europea en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Entre las principales reformas está la que afecta directamente al desarrollo de la actividad de nuestros **«Profesionales Titulados MECIMER»**. **La ley establece un impulso en el uso de medios adecuados para la solución de controversias (MASC), con el fin de fomentar la negociación entre las partes, un mecanismo que ya es común en el ámbito social y que se quiere extender a los campos civil y mercantil.**

Las modificaciones introducidas por la Ley Orgánica entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», salvo excepciones, finalizando así su tramitación parlamentaria en esta legislatura.

Así pues, podemos reseñar, en cuanto al desarrollo de nuestra actividad que:

En el orden jurisdiccional civil **se exigirá, con carácter general, como requisito de procedibilidad acudir a algún medio adecuado de solución de controversias (MASC), entendiéndose por tal cualquier actividad negociadora, prevista en la ley y llevada a cabo por las mismas partes o con la intervención de un tercero neutral.** Concretamente, **«se considerará cumplido el requisito de procedibilidad si se acude previamente a una mediación»**, conciliación o a la opinión neutral de un experto independiente, si se formula una oferta vinculante confidencial o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora tipificada en una norma. Asimismo, se considerará cumplido el requisito cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, asistidas por sus abogados cuando su intervención sea preceptiva.

Si bien se impulsa el uso de mediación y negociación asistida, debe tenerse en cuenta que **quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta ley orgánica las materias concursal y laboral**, en cuya normativa reguladora ya se prevén instrumentos en los que se materializan soluciones pactadas acomodadas a la naturaleza y peculiaridades de aquellas materias.

A través del siguiente **enlace directo**, puede tener acceso al contenido íntegro de la normativa reseñada, no obstante, y dada la extensión de la misma, le indicamos que puede consultar directamente las páginas que van de la **84 a la 93**, que comprenden el **TÍTULO II. Medidas en materia de eficiencia procesal del Servicio Público de Justicia**:

<https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1/dof/spa/pdf>

CONVIÉRTASE EN UN «PROFESIONAL TITULADO MECIMER»
Y EJERZA LEGALMENTE EN ESTE CAMPO

La oferta de habitaciones en piso compartido crece un 22% durante el ejercicio 2024



La oferta de habitaciones en piso compartido se ha incrementado un 22% interanual durante el cuatro trimestre del año 2024, lo que ha provocado que el precio apenas haya aumentado un 2%, hasta los 410 euros mensuales, según un informe publicado.

En estos momentos hay una mayor oferta de habitaciones disponibles frente a hace un año en 33 capitales de provincia.

Las mayores caídas del volumen de oferta disponible se han dado en Teruel (-31%), San Sebastián (-29%), Santa Cruz de Tenerife (-27%), Palencia (-25%), Bilbao (-24%), Girona (-22%), Córdoba (-20%), Burgos (-19%), Vitoria (-19%) y Sevilla (-15%).

El mayor incremento de oferta se ha producido en Logroño (114%), Ceuta (86%), Málaga (85%), Ciudad Real (73%), Valencia (72%) y Huelva (71%).

Entre el resto de los mercados más dinámicos, la mayor subida de oferta disponible se ha dado en Alicante, donde el stock de habitaciones es un 32% más elevado que hace un año. Le siguen Madrid (17%) y Barcelona (12%).

Los precios en las capitales han sido mayoritariamente alcistas, y solo se han reducido en Sevilla (-5%), Granada (-3%) y Teruel (-2%), mientras que se han mantenido sin cambios en 15 capitales.

La mayor subida, por su parte, se ha dado en Palencia, con un ascenso del 25%, seguido por Málaga (21%), Ávila (20%), Segovia (20%), Madrid (18%), Logroño (17%) y Barcelona (17%).

Entre los grandes mercados, tras las subidas de Málaga, Madrid y Barcelona, aparece la de San Sebastián (15%), Alicante (14%) y Palma (12%). Con subidas de un solo dígito está Bilbao (5%) y Valencia (1%).

Barcelona es la ciudad con los alquileres de habitaciones más caros de España, ya que alcanzan los 620 euros mensuales de media. Le siguen Madrid (565 euros), Palma (500 euros) y San Sebastián (487 euros).

Entre los grandes mercados restantes, los precios más caros se sitúan en las habitaciones de Málaga (485 euros), Bilbao (420 euros), Valencia (405 euros), Alicante (400 euros) y Sevilla (350 euros).

Precio por comunidades autónomas

CC.AA.	€/mes habitación agosto 2024	€/mes habitación agosto 2023 (1 año)	€/mes habitación agosto 2019 (5 años)	€/mes habitación agosto 2015 (9 años)
Cataluña	611 €	565 €	464 €	310 €
Baleares	576 €	474 €	-	-
Madrid	552 €	502 €	388 €	324 €
País Vasco	543 €	464 €	345 €	314 €
Navarra	512 €	476 €	-	221 €
España	488 €	445 €	310 €	258 €
Canarias	423 €	423 €	280 €	221 €
Comunitat Valenciana	420 €	367 €	282 €	205 €
Andalucía	367 €	332 €	255 €	220 €
Cantabria	358 €	-	-	-
Aragón	349 €	352 €	277 €	243 €
Asturias	330 €	288 €	245 €	212 €
Galicia	326 €	292 €	218 €	187 €
Región de Murcia	311 €	296 €	245 €	195 €
La Rioja	305 €	-	-	-
Castilla y León	284 €	267 €	230 €	208 €
Castilla-La Mancha	269 €	249 €	205 €	177 €
Extremadura	239 €	226 €	185 €	169 €

Cáceres es la ciudad donde el alquiler de una habitación es menos costoso, con 227 euros mensuales de media. A continuación, se encuentran Zamora y Ciudad Real (con 230 euros en ambas ciudades).

El número de personas interesadas en cada habitación se ha mantenido sin alteraciones a nivel nacional, aunque han sido 10 las capitales en las que ese número ha descendido: Logroño (-41%), Málaga (-38%), Valencia (-38%), Toledo (-28%), Badajoz (-21%), Ciudad Real (-18%), Barcelona (-11%), Madrid (-7%), Pamplona (-7%) y Granada (-2%). La mayor subida, por el contrario, se ha producido en Burgos (167%), Melilla (166%) y Zamora (140%).

Entre el resto de los grandes mercados el número de personas interesadas por habitación ha crecido con fuerza en Sevilla (100%), Bilbao (72%) y San Sebastián (58%), mientras que el aumento ha sido más moderado en Palma (17%) y Alicante (9%).

Zonas calientes para la oferta

Cerca de la mitad de la oferta de habitaciones en alquiler (el 49%) se encuentra situada en las ciudades de Madrid (19% del total), Barcelona (14%), Valencia (9%), Málaga (3%), Sevilla y Granada (2% en ambos casos).

La suma de las 40 capitales de provincia en las que menos habitaciones hay solo supondría el 12% del total del parque disponible.

4T 2024 | Alquiler de habitaciones en piso compartido Precios por habitación, evolución de la oferta y la demanda

Capital	Oferta habitaciones (%)	Demanda habitaciones (%)	Precio 4T 24 (€/mes)	Anual (%)
España	22%	0%	410	2%
Barcelona	12%	-11%	620	17%
Madrid	17%	-7%	565	18%
Palma	2%	17%	500	12%
Donostia-San Sebastián	-29%	58%	487	15%
Málaga	85%	-38%	485	21%
Pamplona	42%	-7%	430	8%
Bilbao	-24%	72%	420	5%
Valencia	72%	-38%	405	1%
Vitoria-Gasteiz	-19%	59%	400	0%
Santa Cruz de Tenerife	-27%	37%	400	0%
Girona	-22%	62%	400	0%
Alicante	32%	9%	400	14%
Las Palmas de Gran Canaria	-6%	20%	392	3%
Ceuta	86%	21%	360	9%
Tarragona	5%	19%	350	0%
Sevilla	-15%	100%	350	-5%
Santander	6%	48%	350	0%
Melilla	31%	166%	350	0%
Logroño	114%	-41%	350	17%
Cádiz	-8%	22%	350	0%
Guadalajara	52%	46%	335	2%
Toledo	57%	-28%	330	14%
A Coruña	9%	5%	330	3%
Zaragoza	29%	25%	320	0%
Valladolid	14%	101%	315	15%
Soria	35%	8%	300	2%
Segovia	-1%	50%	300	20%

Demanda: porcentaje de personas interesadas por habitación

Fuente: idealista/data • Descargar los datos • Creado con Datawrapper

Propietario de inmueble arrendado Novedades Fiscales para el ejercicio 2025

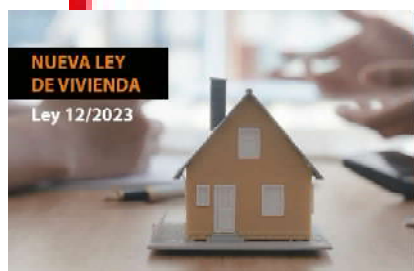
Si es propietario en alquiler, ya habitual de sus un alquiler de es crucial que las novedades en vigor en el



de una vivienda sea como vivienda inquilinos o en larga duración, esté informado de fiscales que entrarán ejercicio 2025.

A continuación se exponen qué cambios se deben tener en cuenta para la próxima declaración de la renta, especialmente si es propietario de una vivienda alquilada o la ha tenido disponible para alquiler en algún momento del ejercicio 2024.

La nueva Ley de Vivienda y sus efectos fiscales: ¿Qué cambia a partir de 2024?



El tema de la fiscalidad de las viviendas alquiladas ha sido ampliamente discutido en los últimos años.

En este sentido, la nueva Ley de Vivienda que entró en vigor el 26 de mayo de 2023 trajo consigo importantes modificaciones que afectan directamente a los propietarios de viviendas alquiladas, especialmente en lo que respecta a las reducciones fiscales aplicables sobre los rendimientos obtenidos por el alquiler.

A pesar de que la ley se aprobó en el año 2023, sus efectos fiscales no fueron efectivos hasta el 1 de enero de 2024, por lo que la próxima declaración de la renta (que se presenta entre abril y junio de 2025, correspondiente al ejercicio 2024) es la que estará sujeta a estos cambios.

¿Qué cambios fiscales se deben tener en cuenta si tiene una vivienda alquilada?.

Hasta ahora, los propietarios de viviendas alquiladas que las cedían como vivienda habitual a sus inquilinos podían aplicarse una reducción del 60% sobre los rendimientos obtenidos del alquiler (es decir, podían tributar solo sobre el 40% de los ingresos obtenidos). Sin embargo, con la entrada en vigor de la nueva normativa, esta reducción del 60% se modifica, pasando a ser del 50% en la mayoría de los casos. Es decir, a partir del año 2024, los propietarios tributarán sobre el 50% de los rendimientos netos obtenidos del alquiler, en lugar de sobre el 40% como hasta ahora.



¿Cuáles son las excepciones a la nueva reducción?

Aunque la reducción estándar de los rendimientos obtenidos por el alquiler será del 50%, hay algunas excepciones que permiten aplicar porcentajes de reducción superiores. Esto beneficiará a aquellos propietarios que cumplan con ciertos requisitos establecidos por la normativa. Entre estos requisitos, se incluyen:

Reducción del precio de alquiler: Si el propietario reduce el precio del alquiler en un 5% en relación con la renta previamente pactada, podría beneficiarse de una reducción mayor.

Alquiler a jóvenes: Los contratos de alquiler firmados con inquilinos jóvenes también podrían beneficiarse de una reducción incrementada.

Alquiler social: En el caso de que el propietario de la vivienda aplique el alquiler social, también podrá acceder a una mayor reducción fiscal.

Si cumple con alguno de estos requisitos, podrá optar por una reducción que puede llegar hasta el 90% de los rendimientos obtenidos, dependiendo de las condiciones específicas del alquiler.

¿Cómo se aplican estas novedades fiscales según el contrato de alquiler?

A partir del 1 de enero de 2024, las modificaciones fiscales afectan de manera diferente a los contratos de alquiler, dependiendo de cuándo fueron firmados. Existen dos escenarios que los propietarios deben tener en cuenta:

Contratos de alquiler firmados antes del 26 de mayo de 2023: Si el contrato de alquiler fue firmado antes de esta fecha y sigue en vigor, no se verá afectado por los cambios introducidos en la Ley de Vivienda. Estos contratos se benefician de un régimen transitorio, lo que significa que se seguirá aplicando la reducción del 60% en sus rendimientos, como se hacía hasta ahora.

Contratos de alquiler firmados después del 26 de mayo de 2023: Si el contrato de alquiler se firmó después de esta fecha, entonces se aplicarán las nuevas reducciones fiscales, es decir, la reducción del 50% sobre los rendimientos obtenidos, salvo que se cumpla con alguno de los requisitos que mencionamos anteriormente para obtener una reducción mayor.

Recomendaciones para propietarios de viviendas alquiladas

Si es propietario de una vivienda en alquiler, es importante tener en cuenta lo siguiente a la hora de preparar su próxima declaración de la renta en 2025:

Verificar la fecha de firma del contrato de alquiler: Es fundamental saber si el contrato se firmó antes o después del 26 de mayo de 2023, ya que esto determinará la reducción fiscal aplicable a sus rendimientos.

Revisar si cumple con los requisitos para aplicar una reducción mayor: Si ha aplicado descuentos en el alquiler a sus inquilinos, o ha firmado contratos con jóvenes o para alquiler social, podrá beneficiarse de reducciones fiscales superiores al 50%.

Consultar con un asesor fiscal: Como las novedades fiscales son complejas y varían según la situación de cada propietario, es recomendable que consulte con un asesor fiscal para asegurarse de que está cumpliendo correctamente con las nuevas normativas y aproveches todas las deducciones posibles.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Cambios en las Comunidades de Vecinos



A partir del 3 de abril de 2025, entra en vigor una modificación

clave en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que impactará directamente en la regulación del alquiler turístico en España. Este cambio se ha impulsado tras dos sentencias del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo el pasado mes de octubre, que permitía el cese inmediato de cualquier actividad turística en un inmueble si la comunidad de vecinos, con una mayoría de tres quintos, decide acordarlo en junta.

Gracias a esta nueva ley, ningún propietario podrá establecer un piso turístico en su inmueble hasta contar con la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, con un apoyo de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Así mismo, el presidente de la comunidad, ya sea por iniciativa propia o por la intervención de algún vecino, puede exigir al propietario del piso que cese su actividad, aplicando las medidas jurídicas pertinentes en caso de negativa.

Andalucía es una de las comunidades autónomas que más turistas reciben cada año en España. En 2024 el número de turistas en esta zona alcanzó los 36,2 millones de personas, un auge del 5,5% en cifras interanuales.

Esta situación, si bien aporta importantes beneficios a los servicios de la zona, parece haberse traducido en una mayor tensión inmobiliaria para la población local, lo que ha llevado a la administración autonómica a tomar cartas en el asunto y establecer un acuerdo que permita una mejor convivencia.

El cambio normativo responde a la creciente preocupación por la proliferación de viviendas de uso turístico y su impacto en la convivencia vecinal. Según los profesionales del sector, la modificación de la ley pretende dar a las comunidades de propietarios un mayor control sobre la actividad turística en sus edificios, permitiéndoles regular la presencia de apartamentos turísticos en función de su impacto en el entorno.

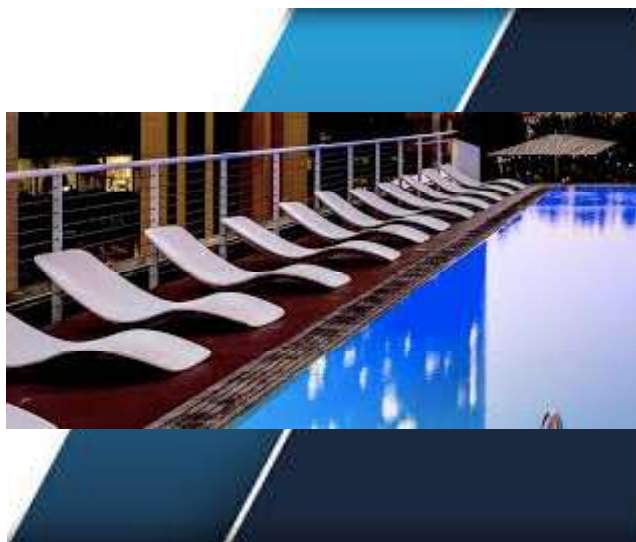
El incumplimiento de esta normativa puede acarrear sanciones significativas. En función de la comunidad autónoma, los propietarios que alquilen sus viviendas con fines turísticos sin la aprobación requerida podrán enfrentarse a multas que alcanzan hasta los 600.000 euros. Además, las comunidades de propietarios podrán imponer recargos de hasta un 20% en los gastos comunes a los propietarios que destinen su vivienda al alquiler turístico, siempre que así lo acuerden en junta.

Esta modificación legal no afectará a los pisos turísticos ya en funcionamiento antes del 3 de abril de 2025. No obstante, cualquier nueva vivienda destinada a este uso deberá contar con la autorización de la comunidad de vecinos para evitar sanciones.

Responsabilidad de los daños ocasionados por el desbordamiento de la piscina comunitaria

Una comunidad de vecinos se libra de pagar más de 5.700 euros a una vecina por los daños que causó en su vivienda el desbordamiento de la piscina comunitaria.

La comunidad no es la responsable de los daños, ya que la piscina se desbordó por el error de un trabajador de la empresa contratada para el mantenimiento de la misma.



Una de las fuentes de conflicto que se crean en las comunidades de vecinos son los daños causados en las viviendas y quién tiene que pagarlos.

En muchas ocasiones los propietarios reclaman el dinero a la comunidad llegando incluso a los tribunales. Y este ha sido el caso de una comunidad que se ha librado de pagar los 5.723,80 euros que le reclamaba la propietaria de una de las viviendas por los daños ocasionados en su propiedad por un desbordamiento de la piscina comunitaria.

Según los detalles publicados en la sentencia de septiembre de 2024, el conflicto surge tras el desbordamiento de la piscina de la comunidad ubicada en la azotea del edificio. Este causó graves daños en la vivienda de una de las vecinas que reclamó a la comunidad una compensación de 5.723,80 euros.

La vecina aseguraba que era la comunidad quien debía hacerse cargo de los daños causados por el desbordamiento en su vivienda, pero esta se negaba a pagarlos argumentando que el accidente lo había provocado un trabajador de la empresa encargada del mantenimiento de la piscina, que olvidó cerrar la válvula de llenado de la piscina, lo que provocó el desbordamiento.

La demanda fue admitida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Granada. Este consideró que al establecer los artículos 1902 y 1903 del Código Civil que la responsabilidad no es solo de quien causa un daño, sino

también de aquellos que deben responder por las acciones de sus empleados o contratados, la comunidad era responsable de los daños.

La comunidad de propietarios no conforme con esta decisión interpuso un recurso de apelación en el que alegaban que no debían ser los responsables, ya que el

mantenimiento de la piscina estaba a cargo de una empresa externa, y que el juzgado había interpretado erróneamente los artículos 1902 y 1903 del Código Civil, al aplicarles una interpretación extensiva a ellos. Sostuvo además que los responsables, por tanto, eran la empresa y su aseguradora, puesto que el trabajador que causó el daño no dependía de la comunidad.

El recurso fue admitido por la Audiencia Provincial de Granada que consideró que la comunidad solo es responsable de los daños en los elementos privativos de las viviendas cuando las causas sean imputables a ella.

En este caso deja clara que la relación entre la comunidad y la empresa contratada no implicaba una responsabilidad directa en virtud del artículo 1903 del Código Civil, ya que se descarta la responsabilidad por la vía de la "culpa in vigilando", por incumplir el deber general de control y supervisión de los trabajos, al considerar que dicha situación se produjo por cuestiones ajenas tanto a la actora como a la Comunidad demandada.

De este modo el tribunal señala que la comunidad de vecinos había cumplido con sus obligaciones y no tendrá que pagar los más de 5.000 euros que la vecina le reclamaba por los daños en su vivienda.



Reformas sin permiso en la Comunidad de Propietarios ocupando zonas comunes del edificio

La Audiencia Provincial de Madrid ha desestimado la demanda de una comunidad de vecinos a los propietarios de uno de los locales a quienes acusaban de realizar obras ocupando parte de las zonas comunes del edificio sin tener permiso para llevarlas a cabo, algo que según la Ley de Propiedad Horizontal se necesita cuando las alteraciones afecten a los elementos comunes.



Pedían que los vecinos devolvieran las zonas comunes a su estado original, pero la justicia considera que no se ha podido demostrar que estos propietarios realizasen la ampliación que decía la comunidad.

Según la sentencia de noviembre de 2024 el problema empieza con una disputa sobre la cubierta existente en el patio del edificio, junto a un local-garaje de propiedad privada. La comunidad de propietarios alegaba que los propietarios del local habían ampliado la cubierta de la zona de aparcamiento, invadiendo las áreas comunes sin contar con la autorización de la comunidad.

Por su parte los dueños del local defendían que ellos no había llevado a cabo ninguna ampliación, simplemente habían repuesto parte del techo que la comunidad había retirado sin justificación unos años antes. Para ello aseguraban que la cubierta ya existía desde hacía años y que cualquier infracción urbanística sobre la misma estaba prescrita.

En primera instancia, un juzgado de Madrid dio la razón a los dueños del local al considerar que no estaba probado que en las obras realizadas hubieran ampliado la cubierta ocupando parte de las zonas comunes. Destacaron además que la supuesta infracción urbanística que alegaba la comunidad había sido declarado prescrita por el propio Ayuntamiento de Madrid.

La comunidad apeló dicha decisión, argumentando que según el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) ningún propietario puede realizar modificaciones en elementos comunes sin el consentimiento de la comunidad. Además, consideraron que el juzgado había cometido un error en su valoración, ya que la cubierta original fue retirada tras una Inspección Técnica del Edificio (ITE), porque excedía la superficie destinada a garaje y ocupaba una parte de las zonas comunes.

Artículo séptimo.



- 1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general,

su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

Se añade el apartado 3, con efectos de 3 de abril de 2025 por la disposición final 1 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero. Ref. BOE-A-2025-76

Se modifica el párrafo tercero del apartado 2 por la disposición final 1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero. Ref. BOE-A-2000-323

Se modifica por el art. 4 de la Ley 8/1999, de 6 de abril. Ref. BOE-A-1999-7858

Tras el recurso, la Audiencia Provincial de Madrid vuelve a dar la razón a los propietarios del local, considerando que no se había podido acreditar que estos vecinos hubieran realizado ninguna ampliación, y confirman que la supuesta infracción urbanística a la que hacía referencia la comunidad estaba realmente prescrita.

En base a todo ello, la Audiencia considera que los propietarios no tendrán que revertir las obras realizadas porque no se trata de una ampliación ilegal y ratifica la prescripción de la infracción urbanística, impidiendo cualquier acción contra los propietarios.

UNA COMUNIDAD DE VECINOS EXENTA DE PAGAR A UN PROPIETARIO POR LOS SUPUESTOS DAÑOS OCASIONADOS A SUS LOCALES EN EL EDIFICIO



La Audiencia Provincial de Valladolid se ha puesto de parte de una comunidad de vecinos que se librará de pagar 99.959,80 euros por daños y perjuicios la empresa propietaria de unos locales en el edificio. Según la empresa denunciaba la comunidad había incumplido con sus obligaciones sobre el mantenimiento de los elementos comunes lo

que había ocasionado daños en estos locales.

La justicia finalmente ha desestimado su demanda al considerar que no se habían desglosado bien los daños y, por tanto, no podía determinarse el importe real a reclamar.

Según la sentencia de octubre de 2024 el problema comenzó cuando la propietaria de los locales comerciales presentó una demanda contra la comunidad de vecinos reclamando unos daños en los mismos, que según alegaba eran consecuencia de la falta de mantenimiento de los elementos comunes del edificio. Por este motivo pedía que la comunidad se hiciera cargo de estos indemnizándola con 99.959,80 euros.

La demanda fue desestimada en primera instancia por un Juzgado de Valladolid al considerar que en años anteriores la propietaria ya había sido indemnizada por esos desperfectos. Y es que no era la primera vez que la propietaria y la comunidad se enfrentaban por casos similares. Consideró que las pruebas que se presentaron no permitían distinguir si los daños que estaba reclamando eran nuevos o los ya indemnizados, y finalmente concluyó que los mismos ya habían sido resarcidos, por lo que “no procede una nueva indemnización sobre hechos ya resueltos”.

No conforme con la resolución del Juzgado de Primera Instancia la propietaria de los locales interpuso un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial argumentando que había un error en la valoración de las pruebas por parte del juzgado. Argumentaba que cuando se realizaron las indemnizaciones anteriores ella no era la propietaria de dichos locales, sino que estaba en ellos de alquiler.

Añadió que además existían nuevos daños que se había producido después de los juicios anteriores que estaban acreditados por informes periciales, y que según lo establecido en el artículo 10 de la Ley de



Propiedad Horizontal a la comunidad de vecinos le corresponde realizar las obras necesarias de las zonas comunes para asegurar la conservación y el mantenimiento del edificio.

El juzgado, sin embargo, había determinado en su sentencia que "los informes periciales aportados por la actora no han sido ratificados en el acto de la vista ni sometidos a contradicción, lo que resta validez a su contenido". Y que "el perito de la comunidad de propietarios ratificó su informe en sede judicial, estableciendo que los daños ya fueron objeto de indemnización en los procedimientos anteriores".

Tras valorar el caso, la Audiencia confirmó la sentencia del juzgado desestimando la demanda de la empresa propietaria de los locales. Destacó que no se habían desglosado de forma correcta los daños que se reclamaban y que, por tanto, no podía determinarse qué parte podría ser objeto de reclamación.

La sentencia hace referencia a que el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que establece que "incumbe a cada parte la carga de probar los hechos que fundan sus pretensiones". Indicó además que "la falta de desglose de los daños impide la determinación del importe real a reclamar, lo que lleva necesariamente a la desestimación de la demanda".

Por todo ello se desestimó la demanda y la comunidad se libra de pagar los casi 100.000 euros reclamados por la empresa propietaria de los locales. No obstante, dejó abierta una puerta a presentar una reclamación al Tribunal Supremo solo en el caso de que se alegase interés casacional.



En el ámbito de la propiedad compartida, los derechos y obligaciones de los locales dentro de las comunidades son un aspecto fundamental de una buena convivencia. Estas responsabilidades y derechos desempeñan un papel fundamental a la hora de garantizar el buen mantenimiento de los espacios comunes.

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.-Con la entrada en vigor de la modificación de la LPH, no se podrá establecer un piso turístico en un inmueble si no se dispone de la aprobación de:

- a) la mayoría simple de los propietarios presentes en la Junta.
- b) la unanimidad de los propietarios.
- c) las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

2.- El Artículo 7 de la LPH, regula las modificaciones de elementos comunes en la comunidad de propietarios, estableciendo que:

- a) el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario.
- b) el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario y siempre que la modificación haya sido aprobada por unanimidad en la junta 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.- Según el artículo 10 de la LPH, a quién le corresponde realizar las obras necesarias de las zonas comunes para asegurar la conservación y el mantenimiento del edificio?.

- a) cada propietario realizará las obras correspondientes a los daños ocasionados en la zona común que afecte a su vivienda.
- b) a la comunidad de vecinos.
- c) las obras serán realizadas por la comunidad o por los propios vecinos indistintamente.

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

¿Qué actividades quedan prohibidas en una comunidad de propietarios según la Ley de Propiedad Horizontal?

Respuesta



El artículo 7 de la LPH prohíbe expresamente las actividades que puedan resultar molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Algunos ejemplos comunes de estas actividades incluyen:

- Ruidos excesivos: Celebración de fiestas a altas horas de la noche, música a volumen elevado o cualquier otra fuente de ruido que perturbe la tranquilidad de los vecinos.
- Olores desagradables: Emisión de olores fuertes provenientes de actividades como cocinar ciertos alimentos en grandes cantidades o acumulación de basura.
- Uso indebido de la propiedad: Destinar la vivienda a actividades comerciales no permitidas, como oficinas con alto tránsito de personas, sin la autorización correspondiente.
- Obras no autorizadas: Realización de reformas que afectan a elementos comunes sin el consentimiento de la comunidad.

Identificar y documentar estas actividades es el primer paso para abordar la problemática de los vecinos conflictivos en una comunidad.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- a
- 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

