

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**

Comunidad de Propietarios. Mejoras de accesibilidad pags.3-4

La justicia anula los acuerdos adoptados por la junta de una comunidad de vecinos por convocar y hacer la reunión de forma telemática pags.5-6

Información de Actualidad págs. 7-12

Como afectan las modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 a las Comunidades de Propietarios .

Formación Continuada págs. 13-21

Vivienda de alquiler y nueva tasa de basuras pags.13-14

Incremento en la cuota de la Comunidad de Vecinos pag.15

El Supremo zanja un conflicto vecinal: obliga a un propietario a quitar el cañizo de la terraza que quitaba las vistas al mar a otro vecino pag.16

Molestias y ruidos en la comunidad de vecinos pags.17-20

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

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.23

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

Pablo Vallecillos Carrillo

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

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MEJORAS DE ACCESIBILIDAD

Las comunidades estarán obligadas a hacer mejoras en la accesibilidad si algún vecino lo necesita.



El Consejo de Ministros ha aprobado recientemente un anteproyecto de reforma de las leyes de Dependencia (Ley de promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia) y Discapacidad (Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social) que **modifican directamente la Ley de Propiedad Horizontal**, el cual contempla obligar a las Administraciones competentes a ofrecer **ayudas económicas para realizar obras de accesibilidad en edificios de viviendas** y también obligar a la comunidad de vecinos de cada edificio a solicitar estas ayudas si alguna de las personas residentes así lo solicita.

Estas mejoras supondrían obras o la instalación de servicios que mejoren la accesibilidad de los residentes, como pueden ser ascensores, rampas u otros dispositivos mecánicos y electrónicos, siempre y cuando “resulten necesarios para garantizar los ajustes razonables de materia de accesibilidad”, tal y como especifica el texto en la nueva normativa que se está tramitando.

Este anteproyecto también cambiaría la cuantía económica que la comunidad debe abonar, rebajándola del 75% al 70% del total del coste, mientras que el 30% restante correrá a cargo de las Administraciones Públicas. Aunque, la nueva norma destaca que el importe anual abonado por los propietarios no debe exceder las 12 mensualidades ordinarias.

Esta misma reforma establece la persona a la que se le reconoce “cualquier grado de dependencia”, será directamente catalogada con una discapacidad de 33%, con el objetivo de simplificar algunos trámites. Además, se prohíbe a las compañías de seguros descartar a las personas con discapacidad.

El ministro de Derechos Sociales, también ha recalcado que se va a eliminar el plazo suspensivo máximo de dos años que hay en las prestaciones económicas para cuidados en el entorno familiar.

Otras medias que se fortalecerán son la asistencia personal, la ayuda a domicilio y la ayuda telemática o telefónica.

Según el Ministerio, en España hay 1,8 millones de personas que necesitan atención por parte del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD), mientras que más de 100.000 no pueden salir de casa por problemas de accesibilidad, ya sea por falta de rampas, ascensores o elevadores, tal y como indica el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI).

Las mejoras de accesibilidad se enfocan en eliminar barreras que limitan el acceso y uso de espacios, servicios y tecnologías para todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas, cognitivas o sensoriales. En edificios, esto incluye la eliminación de barreras arquitectónicas y la adaptación de elementos constructivos para facilitar el acceso y la movilidad. En el ámbito digital, implica asegurar que los contenidos web sean accesibles para personas con discapacidad visual, auditiva, motora o cognitiva.

Mejoras de accesibilidad en edificios:

Eliminación de barreras arquitectónicas

Esto puede incluir la instalación de rampas, ascensores, salvaescaleras, y la ampliación de puertas y pasillos.

Adaptación de espacios

Se busca crear entornos donde los elementos constructivos (como pasamanos, señalización, iluminación, etc.) faciliten la movilidad y navegación de las personas.

Accesibilidad universal

Se trata de diseñar espacios pensando en la diversidad de necesidades de las personas, para que sean utilizables por todos.

Mejoras de accesibilidad en el ámbito digital

Contenido web accesible

Esto incluye el uso de texto alternativo en imágenes, subtítulos en videos, navegación sin necesidad del ratón, fuentes legibles y contraste adecuado.

Software y aplicaciones accesibles:

Se deben desarrollar y adaptar herramientas tecnológicas para que puedan ser utilizadas por personas con discapacidad.

La justicia anula los acuerdos adoptados por la junta de una comunidad de vecinos por convocar y hacer la reunión de forma telemática



La Audiencia Provincial de Granada ha confirmado **la nulidad de los acuerdos tomados en la Junta de Propietarios** de una comunidad de vecinos porque la misma fue **convocada por**

correo electrónico y celebrada de manera telemática. Considera que tomar acuerdos sobre nombramientos de nuevos cargos y la aprobación de cuentas anuales en reuniones exclusivamente virtuales vulnera la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y son contrarios al derecho.

Según la sentencia de octubre de 2024, el conflicto comienza cuando dos de los propietarios de los inmuebles del edificio impugnaron la validez de varios acuerdos tomados en la junta de vecinos. Concretamente, fue el nombramiento del presidente de la comunidad y el administrador de fincas, la aprobación de las cuentas anuales y que las juntas se pudieran convocar y celebrar por correo electrónico.

Los acuerdos fueron considerados nulos con el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Granada, en su sentencia del 15 de diciembre de 2022. Para ello se hizo mención a que el artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que la asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito firmado por el propietario. El tribunal consideró que la celebración de la reunión por vía telemática no se ajustó a estos requisitos y que su implementación tendría que haberse aprobado por unanimidad.

La Comunidad de Prioritarios reclamó la decisión a través de un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Granada. Para ello, argumentaron que la celebración de la junta por vía telemática estaba más que justificada, ya que se celebró durante la pandemia de COVID-19.

La Audiencia consideró que el Real Decreto-Ley 8/2021 de 4 de mayo, de medidas urgentes por la crisis sanitaria, permitía que las reuniones se celebrasen de forma telemática únicamente para tratar acuerdos urgentes para obras y mejoras esenciales.

Las decisiones ordinarias, como la aprobación de cuentas o el nombramiento de cargos, no estaban dentro de los acuerdos considerados urgentes. Y añadió que en el presente caso, no ha quedado acreditada la razón de urgencia ni puede tenerse por tal la conflictiva relación de los actores con la comunidad.

En este sentido, la comunidad de vecinos argumentaba que dichos acuerdos se convalidaron en una Junta posterior, por lo que no podía considerarse como irregular.

La Audiencia rechazó este argumento al considerar que la supuesta ratificación de acuerdos no puede convalidar una Junta no celebrada e inexistente, máxime cuando el propio actor votó en contra de dicha ratificación.

La Audiencia Provincial, por tanto, ratificó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia anulando los acuerdos. Hizo hincapié en que los mismos no pueden ser adoptados por vías no previstas en la Ley de Propiedad Horizontal sin el consenso unánime de todos los propietarios.

JUNTAS DE PROPIETARIOS

En ellas se toman decisiones muy importantes para todos los vecinos como:

- La aprobación de las cuentas (Ingresos y gastos) del ejercicio.
- La aprobación de las cuotas correspondientes a cada propiedad a aplicar en el siguiente ejercicio.
- La renovación de los órganos de gobierno que rigen la comunidad.

La asistencia es un derecho que todos los propietarios pueden (y deben) ejercitar.



Como afectan las modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 a las Comunidades de Propietarios

1. Introducción

La Ley de Propiedad Horizontal en 2025 experimentará modificaciones significativas destinadas a adaptarse a las nuevas realidades sociales, económicas y tecnológicas. Estas reformas buscan mejorar la convivencia en las comunidades de propietarios y optimizar la gestión de los recursos comunes. A continuación, analizaremos las principales modificaciones y cómo afectarán a la comunidad.



2. Impulso a la Sostenibilidad y Eficiencia Energética

Una de las reformas más destacadas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 es el fomento de la sostenibilidad en las comunidades de propietarios. Entre las novedades se incluyen:

- Facilidades para la instalación de paneles solares compartidos: Con la aprobación de solo un tercio de los propietarios, se podrán instalar sistemas de autoconsumo energético en zonas comunes. Esta medida busca reducir el impacto ambiental y disminuir los gastos energéticos de las comunidades.
- Obligatoriedad de auditorías energéticas: Los edificios con más de 20 años deberán someterse a revisiones periódicas para cumplir con los estándares de eficiencia energética establecidos por la normativa europea.

Estas iniciativas no solo contribuyen al cuidado del medio ambiente, sino que también representan un ahorro económico a largo plazo para los propietarios.

3. Mejora en la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas

La nueva Ley de Propiedad Horizontal en 2025 amplía los derechos de las personas con movilidad reducida, facilitando la realización de obras de accesibilidad en las comunidades. Las principales modificaciones son:

- Eliminación de barreras arquitectónicas: Será obligatorio aprobar y ejecutar estas obras cuando sean solicitadas por un único propietario, siempre que el coste no supere las 12 mensualidades de la cuota comunitaria.
- Incremento de ayudas públicas: Se refuerzan los incentivos económicos para acometer este tipo de reformas, facilitando su ejecución.

Estas medidas buscan garantizar la accesibilidad universal, promoviendo entornos más inclusivos y adaptados a las necesidades de todos los residentes.

4. Digitalización de la Gestión Comunitaria

La digitalización es otro de los ejes centrales en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en 2025. Las comunidades de propietarios deberán adaptarse a las nuevas tecnologías para mejorar la transparencia y eficiencia en la gestión. Entre las novedades se encuentran:

- Convocatorias y actas digitales: Se permite el uso exclusivo de medios electrónicos para convocar juntas y distribuir actas, siempre que todos los propietarios estén de acuerdo.
- Votaciones telemáticas: Las comunidades podrán implementar sistemas de votación online, especialmente útiles para propietarios que residen fuera del inmueble.
- Obligatoriedad de registro de datos: Las comunidades deberán mantener un registro digital actualizado con datos de contacto de los propietarios para garantizar una comunicación efectiva.

La adopción de estas herramientas digitales facilitará la gestión y promoverá una mayor participación de los propietarios en la toma de decisiones.

5. Regulación del Alquiler Turístico en Comunidades

El auge del alquiler turístico ha generado tensiones en muchas comunidades de propietarios. La Ley de Propiedad Horizontal en 2025 introduce medidas para regular esta actividad:

- Mayorías más accesibles para limitar el uso turístico: Bastará con una mayoría simple para restringir o regular el uso turístico de las viviendas dentro de la comunidad.

- Cuotas adicionales: Las comunidades pueden imponer cuotas más altas (hasta un 20% más) a los propietarios que destinen sus viviendas a alquiler turístico, siempre que se apruebe en junta.

Estas reformas buscan equilibrar los intereses de los propietarios y mantener la armonía en las comunidades.

6. Endurecimiento de Sanciones por Incumplimientos

La nueva Ley de Propiedad Horizontal en 2025 endurece las sanciones para quienes incumplan los acuerdos comunitarios o la normativa vigente:

- Multas por impagos de cuotas: Las comunidades podrán aplicar intereses de demora más altos y agilizar los procesos de reclamación judicial.

- Penalizaciones por obras no autorizadas: Se refuerzan las herramientas legales para exigir la reposición al estado original de las zonas afectadas por obras no aprobadas.

Estas nuevas medidas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 buscan garantizar el cumplimiento de las normas y acuerdos establecidos, promoviendo una convivencia respetuosa y ordenada.

7. Nuevas Herramientas para Combatir la Morosidad

La morosidad es uno de los principales problemas que enfrentan las comunidades de propietarios. La Ley de Propiedad Horizontal en 2025 introduce nuevas herramientas para combatir este problema:

- Medidas disuasorias: Las comunidades podrán establecer intereses superiores al interés legal para los deudores morosos.

- Suspensión de servicios no esenciales: Temporalmente, se podrá dejar de prestar ciertos servicios y negar el uso de instalaciones comunes que no son indispensables, como gimnasios, jardines y piscinas, hasta que la deuda sea pagada.

Estas medidas buscan incentivar el cumplimiento de las obligaciones económicas por parte de los propietarios y garantizar la sostenibilidad financiera de la comunidad.

8. Normativas para Reformas en Comunidades de Vecinos

Las reformas en comunidades de vecinos son un aspecto clave en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025, ya que buscan mejorar la eficiencia en la toma de decisiones y garantizar el adecuado mantenimiento de los inmuebles. Entre las principales modificaciones se incluyen:

- Facilitación de la aprobación de reformas estructurales: Se reduce el número de votos necesarios para aprobar obras de mejora en la comunidad, especialmente aquellas que incrementen la eficiencia energética o la accesibilidad.
- Mayor control sobre reformas privadas que afecten zonas comunes: Los propietarios deberán notificar con mayor antelación cualquier obra que pueda afectar la estructura del edificio o el uso de las áreas comunes.
- Normativas específicas para la instalación de ascensores: Se establecen plazos y condiciones para la instalación de ascensores en comunidades que aún no cuenten con ellos, priorizando la accesibilidad de los residentes.

9. Aumento de la participación de los propietarios en las decisiones

Una de las reformas más destacadas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 es la facilitación de la participación de los propietarios en la toma de decisiones comunitarias. Hasta ahora, en muchas comunidades, la falta de asistencia a las juntas de propietarios ha dificultado la aprobación de medidas importantes para la mejora del edificio. Entre los cambios más importantes se incluyen:

- Votaciones telemáticas: Se permitirá la participación de los propietarios mediante sistemas de votación online, lo que facilitará la toma de decisiones sin necesidad de presencia física.
- Reducción de mayorías para ciertos acuerdos: Para fomentar la adopción de medidas relacionadas con la sostenibilidad o accesibilidad, se reducirán las mayorías necesarias para su aprobación.
- Mayor control en la delegación de votos: Se establecerán mecanismos de control para garantizar que la delegación de voto sea transparente y no beneficie a unos pocos propietarios en detrimento de la comunidad.

10. Acceso a subvenciones y ayudas gubernamentales

Con la nueva Ley de Propiedad Horizontal en 2025, las comunidades de propietarios tendrán un acceso más fácil a subvenciones y ayudas económicas para la rehabilitación de edificios y la mejora de infraestructuras comunes. Las principales modificaciones incluyen:

- Simplificación de trámites: Se agilizará el proceso de solicitud de subvenciones para obras de accesibilidad, eficiencia energética y rehabilitación de fachadas.
- Aumento del porcentaje subvencionado: Algunas ayudas cubrirán hasta el 50 % del coste total de la obra, dependiendo de la naturaleza de la mejora.
- Prioridad a comunidades con mayor número de propietarios vulnerables: Se otorgará especial atención a aquellas comunidades donde haya personas mayores o con movilidad reducida.

Este tipo de reformas de la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 buscan facilitar el mantenimiento y la modernización de los edificios sin que los propietarios tengan que afrontar elevados costes.

11. Mayor protección para los propietarios ante abusos de la comunidad

Otro aspecto importante de la nueva Ley de Propiedad Horizontal en 2025 es la mayor protección a los propietarios frente a decisiones arbitrarias o abusos cometidos por la comunidad. Algunas de las nuevas medidas incluyen:

- Regulación de los acuerdos comunitarios: Cualquier acuerdo que implique un gasto desproporcionado para un grupo reducido de propietarios podrá ser impugnado con mayor facilidad.
- Derecho a información clara y accesible: Se exigirá que todos los documentos financieros y actas de reuniones sean accesibles para los propietarios en todo momento, a través de plataformas digitales.
- Plazos de reclamación más largos: Los propietarios dispondrán de más tiempo para presentar reclamaciones ante decisiones que consideren injustas.

Estas medidas buscan garantizar que la gestión de la comunidad se realice de manera equitativa y con total transparencia.

12. Implementación de nuevas tecnologías en la gestión de comunidades

La digitalización de los procesos administrativos será uno de los puntos clave en la nueva Ley de Propiedad Horizontal en 2025. La integración de herramientas tecnológicas facilitará la administración y mejorará la comunicación entre los propietarios. Algunas de las innovaciones que se impulsarán incluyen:

- Uso de plataformas digitales para la gestión de incidencias y consultas.
- Implementación de sistemas de videoconferencia para reuniones de vecinos.
- Automatización de pagos y generación de recibos electrónicos.

13. Aumento de la responsabilidad de los administradores de fincas

Con los cambios en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025, se incrementará la responsabilidad de los administradores de fincas en la gestión de comunidades. Se exigirán mayores garantías de profesionalidad y cumplimiento de las normativas vigentes. Entre los cambios más importantes destacan:

- Obligatoriedad de contar con formación específica en administración de fincas.
- Mayor control en la gestión de fondos comunitarios para evitar fraudes.
- Sanciones más severas en caso de negligencia administrativa.

14. Nuevas mayorías para la toma de decisiones

Una de las principales modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 será la redefinición de las mayorías necesarias para aprobar distintos tipos de acuerdos comunitarios. Los principales cambios incluyen:

- Reducción de la mayoría requerida para obras de accesibilidad y eficiencia energética.
- Mayorías reforzadas para decisiones que impliquen grandes gastos comunitarios.
- Facilitación de acuerdos para la regulación del alquiler turístico en la comunidad.

Con estas medidas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 se busca equilibrar los intereses de los propietarios y hacer que la toma de decisiones sea más ágil y efectiva.

15. Resolución de conflictos mediante arbitraje

Para evitar largos procesos judiciales, la nueva Ley de Propiedad Horizontal en 2025 incentivará la resolución de conflictos mediante arbitraje y mediación. Algunas de las novedades incluyen:

- Creación de organismos de mediación específicos para comunidades de propietarios.
- Facilitación de acuerdos extrajudiciales para la resolución de disputas.
- Sanciones para aquellas partes que se nieguen a participar en un proceso de mediación sin justificación válida.

Estas iniciativas en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 buscan reducir la carga judicial y fomentar la resolución pacífica de conflictos dentro de las comunidades.

16. Conclusión

Las modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 traerán consigo una serie de cambios que afectarán la gestión de todas las comunidades de propietarios en España. Desde la digitalización de procesos hasta nuevas herramientas para combatir la morosidad, estas reformas buscan mejorar la convivencia y garantizar una administración más eficiente y justa.

Para adaptarse a estos cambios, contar con el apoyo de un administrador de fincas profesional es clave.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Vivienda de alquiler y nueva tasa de basuras

Información

Tasa de basuras

A partir del 10 de abril, todos los ayuntamientos de las ciudades españolas con más de 5.000 habitantes estarán obligados a aplicar una nueva tasa de basuras.

El objetivo es cumplir con los compromisos europeos en materia de gestión de residuos, aunque esto ha despertado cierta polémica.

La nueva tasa de basuras responde al principio de "quien contamina, paga". Es un tributo municipal que busca financiar servicios como la recogida, transporte y tratamiento de residuos urbanos, así como el mantenimiento de vertederos. Está contemplada en la Ley 7/2022 sobre residuos y suelos contaminados, que incorpora una directiva europea de 2018 para avanzar hacia una economía circular. Entre los objetivos marcados por la Unión Europea, se exige que para el ejercicio 2025 al menos el 55 % de los residuos se reutilicen o reciclen, un porcentaje que deberá alcanzar el 65 % en el año 2035.

Aunque algunos municipios ya contaban con tasas similares, la novedad es su obligatoriedad en todo el país para localidades de más de 5.000 habitantes, que comienza a partir del 10 de abril, al cumplirse tres años de la entrada en vigor de la ley.

Cada ayuntamiento podrá decidir los criterios para calcular el importe. En Madrid, por ejemplo, los recibos se empezarán a emitir en julio de 2025. La normativa establece que el sujeto pasivo de la tasa es quien disfruta del servicio, es decir, el ocupante del inmueble, por lo que, en principio, serán los inquilinos quienes deban asumir el pago.

La Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) ha expresado su preocupación por la "regulación dispar" en la que se enmarca la ley. "Cada ayuntamiento decide el criterio a partir del cual define su tasa", señalan desde la secretaria general de la FEMP.

Algunas localidades la calcularán en función del consumo de agua, otras del valor catastral o del número de residentes. Desde la FEMP, piden evitar la discrecionalidad y respetar la autonomía local para no generar desigualdades entre territorios.



Marco legal y situación

- Aplicación Ley 7/2022, que en su art. 84 establece el impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos.
- Impuesto cedido a las CC.LL.
- En Murcia, se gestiona a través del Consorcio de Residuos (COREM)
- Subida Consorcio: 195.000 a 450.000 € = **+130,77%**
- Subida costes totales: 587.932 a 842.932 € = **+43,37%**

El coste medio de la tasa ronda los 80 euros anuales, aunque las cifras varían notablemente. Algunas son fijas y otras dependen de varios factores como el número de empadronados, la ubicación del inmueble o el consumo de agua.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) advierte de que el sistema debe ser sencillo para la ciudadanía. Entiende que es fundamental evitar procedimientos complejos como el uso de bolsas específicas y propone que las tasas se adapten de la forma más individualizada posible, para evitar que quienes reciclan correctamente se vean perjudicados por quienes no lo hacen. También sugiere establecer bonificaciones para colectivos vulnerables, como desempleados, pensionistas o familias numerosas.

Mientras el PSOE y otros grupos de la izquierda apoyan el impuesto como herramienta para fomentar el reciclaje y penalizar a quienes no lo practican, el Partido Popular ha impulsado en el Senado una proposición de ley para suprimir la obligatoriedad del cobro. El PP argumenta que la directiva europea no obliga expresamente a aplicar esta tasa ni exige que los ciudadanos asuman el coste total del servicio. En su lugar, plantea explorar otros mecanismos financieros y mejorar la eficiencia de las infraestructuras existentes.

INCREMENTO EN LA CUOTA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

Durante el mes de abril llegan una serie de novedades importantes para algunos propietarios de viviendas en España.

Podrán ver como sus cuotas de la comunidad de vecinos aumentan. Y es que la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entró en vigor el día 3 de abril, trae modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal. Afectan a aquellos propietarios que tengan sus pisos como alquileres turísticos.



Lo primero que hay que tener en cuenta es que, desde ahora, aquellos propietarios que quieran convertir una vivienda de su propiedad en un piso de alquiler turístico tienen que contar con la aprobación de los vecinos. Concretamente, y según explican los expertos, deberán contar 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.

Una vez aprobado, la comunidad podrá decretar unas cuotas más altas para este tipo de viviendas respecto al resto. El importe podrá incrementarse en hasta un 20%, y la subida tendría la finalidad de cubrir el posible gasto extra que estas viviendas suponga de las zonas comunes y desgaste de las mismas.

Si un propietario decide convertir su vivienda en una de alquiler turístico sin la aprobación de sus vecinos, las consecuencias pueden ser muy graves. El presidente de la comunidad, ya sea por iniciativa propia o por la de cualquiera de los demás vecinos, podrá pedir el cese de dicha actividad. Y, en el caso de que dueño del piso continúe con la misma, se podrán tomar las acciones judiciales oportunas.

El Supremo zanja un conflicto vecinal: obliga a un propietario a quitar un cañizo de la terraza que quitaba las vistas al mar a otro vecino



En el año 2018 una vecina afectada denunció a la empresa propietaria del inmueble, que había colocado una valla de cañizo en la pared divisoria de ambas propiedades, alegando que sin consentimiento previo de la Junta de Propietarios se había alterado un elemento común y, por tanto, violaba la Ley de Propiedad Horizontal.

El Tribunal Supremo ha resuelto finalmente la disputa abierta por los propietarios de dos inmuebles en una comunidad de propietarios de Menorca. La instalación de un cañizo en una terraza que le quitaba las vistas al mar a su vecina y que ahora el Alto Tribunal ha resuelto obligando a la demandada a retirarlo.

Inicialmente, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Ciutadella de Menorca falló a favor de la empresa propietaria denunciada, pues una vez examinadas las fotografías que aportó, resolvió que no se apreciaba que dicho cerramiento supusiera una alteración del elemento común, «puesto que la valla se hallaba colocada en la parte privativa de la parcela de la demandada, no sobre el muro de división de ambas propiedades, y no excedía de lo que puede considerarse una solución constructiva mínima, imprescindible y no agresiva destinada a impedir la visión ajena», según recoge la sentencia consultada.

Sin embargo, en una segunda sentencia se estima el recurso de apelación interpuesto por la vecina afectada y revocó la sentencia de primera instancia, estimando la demanda y condenando a la empresa propietaria del inmueble. La Audiencia Provincial de Palma de Mallorca consideró que la instalación objeto del proceso afectaba a un elemento común y, por tanto, su modificación requería del consentimiento de la comunidad de propietarios. Asimismo, señaló que la instalación del cañizo y su estructura en el muro de separación «contraviene la normativa aplicable, cuya observancia no puede quedar dispensada por la apreciación de que se trate de una obra mínima para preservar la intimidad cuando afecta al derecho de la propietaria actora limitando su ejercicio».

La propietaria condenada, disconforme con el fallo judicial de la Audiencia Provincial, recurrió el mismo, no obstante, el Tribunal Supremo ha confirmado la sentencia recurrida que obliga a esta propietaria a retirar la instalación del cañizo. Los magistrados argumentan que la instalación afecta a un elemento común y, sobre estos elementos, el propietario no puede realizar alteraciones unilaterales ni al margen de la comunidad. En este sentido, recuerdan que el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, recoge lo siguiente: «En el resto del inmueble (el propietario) no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgente deberá comunicarlo sin dilación al administrador».

En su argumentación, el Alto Tribunal expone que la colocación de la valla de brezo altera la configuración exterior al aumentar «de forma considerable» la altura visual del muro y modificar la estética original del conjunto, que era más ligera y abierta, en armonía con la ubicación de la comunidad y las casas que la componen situadas en la isla de Menorca, «y por lo que se observa en las fotografías aportadas, en una zona agreste y muy próxima al mar».

En consecuencia, subraya el tribunal, «afecta negativamente los derechos de la demandante, ya que reduce las vistas al mar de las que disponía antes de su colocación, limitando el uso y disfrute de su propiedad».

Molestias y ruidos en la comunidad de vecinos

1. Introducción.



La convivencia en una comunidad de vecinos puede verse afectada por diversos factores, siendo los ruidos en la comunidad de vecinos uno de los problemas más comunes y perturbadores.

Estos inconvenientes no solo generan malestar, sino que también pueden derivar en conflictos legales si no se gestionan adecuadamente.

2. Identificación de los tipos de ruidos en tu comunidad de vecinos.

Para abordar eficazmente los problemas de ruidos en una comunidad de vecinos, es esencial identificar su origen y naturaleza. Los ruidos pueden clasificarse en:

- Ruidos estructurales: Proviene de elementos comunes como ascensores, sistemas de calefacción o tuberías.
- Ruidos por actividades domésticas: Incluyen música alta, electrodomésticos en funcionamiento o fiestas.
- Ruidos por mascotas: Ladridos constantes o movimientos bruscos de animales domésticos.
- Ruidos externos: Obras en edificios colindantes o tráfico intenso.

Identificar correctamente el tipo de ruido facilita la implementación de soluciones adecuadas y específicas para cada caso.

3. Importancia del diálogo inicial con el vecino causante de ruidos.

Antes de emprender acciones formales, es recomendable mantener una conversación amistosa con el vecino responsable de los ruidos en la comunidad de vecinos. En muchos casos, el causante no es consciente de las molestias que genera y una comunicación directa puede resolver el problema de manera efectiva.

Al abordar el tema, es importante:

- Elegir el momento adecuado: Buscar un momento oportuno para ambas partes, evitando situaciones de tensión.
- Ser respetuoso y empático: Expresar las molestias de manera calmada y comprensiva.
- Proponer soluciones: Sugerir medidas concretas que puedan reducir el ruido sin generar conflictos.

Este enfoque puede prevenir escaladas innecesarias y fomentar una convivencia armoniosa.

4. Intervención del presidente y administrador de fincas en conflictos por ruidos

Si el diálogo directo no produce resultados, es pertinente informar al presidente de la comunidad y al administrador de fincas sobre los ruidos en la comunidad de vecinos. Estos representantes tienen la responsabilidad de mediar en conflictos y buscar soluciones que beneficien a todos los propietarios.

Las acciones que pueden emprender incluyen:

- Reuniones de mediación: Facilitar encuentros entre las partes involucradas para alcanzar acuerdos.
- Notificaciones formales: Enviar comunicados escritos al vecino infractor solicitando el cese de las molestias.
- Aplicación de normativas internas: Recordar y, en su caso, hacer cumplir las normas de convivencia establecidas en los estatutos de la comunidad.

La intervención temprana de estos representantes puede evitar que los conflictos escalen y garantizar el bienestar de la comunidad.

5. Normativa legal aplicable a los ruidos en la comunidad de vecinos

En España, la regulación sobre ruidos se encuentra en la Ley de Propiedad Horizontal y en diversas ordenanzas municipales que establecen límites de decibelios y horarios permitidos. Es fundamental conocer la normativa local para determinar si los ruidos en tu comunidad de vecinos exceden los niveles permitidos.

Algunos aspectos clave de la legislación incluyen:

- Horarios de descanso: Generalmente, se establecen franjas horarias durante las cuales se deben minimizar los ruidos, como durante la noche y primeras horas de la mañana.
- Límites de decibelios: Se especifican niveles máximos de ruido permitidos, variando según la zona y el horario.

El incumplimiento de estas normativas puede conllevar sanciones económicas y legales para el infractor.

6. Acciones legales disponibles ante ruidos persistentes.

Cuando los ruidos en una comunidad de vecinos persisten a pesar del diálogo y las intervenciones internas, es necesario recurrir a las vías legales para proteger el derecho al descanso y a una convivencia pacífica.

Las comunidades de propietarios pueden ejercer distintas acciones legales con base en la Ley de Propiedad Horizontal y otras normativas aplicables.

Las principales acciones legales incluyen:

- Requerimiento notarial o burofax: Para dejar constancia formal de la situación y exigir el cese inmediato del comportamiento molesto.
- Demanda civil de cesación: Si las molestias continúan, la comunidad puede presentar una demanda solicitando el cese de la actividad, el resarcimiento por daños y perjuicios, e incluso la privación del uso de la vivienda en casos muy graves.
- Denuncia ante el Ayuntamiento: Especialmente útil si el ruido infringe las ordenanzas municipales sobre contaminación acústica.
- Acción penal por alteración del orden público: En casos extremos donde el ruido sea constante y grave, se puede recurrir a la vía penal.

El respaldo legal debe estar bien documentado, con informes acústicos, testimonios de vecinos y registros de incidencias.

7. Medidas preventivas para evitar ruidos en la comunidad de vecinos

La mejor forma de evitar conflictos por ruidos en la comunidad de vecinos es establecer medidas preventivas que fomenten la buena convivencia desde el principio. Las comunidades pueden adoptar normas internas específicas y promover el respeto mutuo a través de la información y la participación.

Algunas medidas preventivas recomendadas son:

- Incluir cláusulas sobre ruidos en el reglamento interno: Establecer horarios de silencio, límites de decibelios y consecuencias en caso de incumplimiento.
- Reuniones informativas periódicas: Fomentar la comunicación entre vecinos y la concienciación sobre la importancia del respeto al descanso ajeno.
- Uso de cartelería disuasoria en zonas comunes: Informar de las normas básicas sobre niveles de ruido en ascensores, patios o zonas recreativas.
- Mediación temprana en los primeros indicios de conflicto: No dejar que la situación se deteriore antes de intervenir.

8. Responsabilidad de los propietarios sobre los inquilinos ruidosos

Uno de los aspectos más delicados en los casos de ruidos en la comunidad de vecinos es cuando el infractor no es el propietario del inmueble, sino un inquilino. En estos casos, la responsabilidad recae sobre el propietario de la vivienda, quien está obligado a garantizar que su arrendatario respete las normas de la comunidad.

El propietario debe:

- Informar al inquilino sobre las normas internas de convivencia.
- Responder ante la comunidad si el arrendatario genera molestias.
- Colaborar con el administrador y el presidente en la solución del conflicto.

Si el arrendador se muestra pasivo ante la conducta de su inquilino, la comunidad puede tomar medidas legales también contra él.

9. El papel del Administrador de Fincas en la gestión de conflictos por ruidos

El Administrador de Fincas desempeña un papel clave en la gestión de los conflictos relacionados con ruidos en la comunidad de vecinos. Su labor consiste en mediar entre las partes, aplicar el reglamento de la comunidad, y, si es necesario, iniciar los trámites legales correspondientes.

Entre sus funciones destacan:

- Recoger denuncias e incidencias documentadas.
- Gestionar las notificaciones formales al vecino infractor.
- Asesorar legalmente a la comunidad en los pasos a seguir.
- Coordinar con técnicos especialistas para realizar informes acústicos.
- Facilitar la participación vecinal en la toma de decisiones en junta.

Gracias a su experiencia y conocimientos técnicos, el Administrador de Fincas garantiza una gestión profesional y eficaz que resuelve conflictos con rapidez, respetando los derechos de todos los vecinos.

10. Uso de tecnología para medir y controlar los ruidos en tu comunidad de vecinos

Actualmente, la tecnología ofrece herramientas muy útiles para documentar y controlar los ruidos en la comunidad de vecinos. Estos recursos permiten registrar las molestias de forma objetiva y aportar pruebas válidas en procedimientos administrativos o judiciales.

Algunas herramientas eficaces incluyen:

- Sonómetros digitales: Miden los niveles de decibelios y permiten comparar los resultados con los límites establecidos por la normativa.
- Aplicaciones móviles para registrar ruidos: Algunas apps permiten crear registros de audio con geolocalización y hora exacta, útiles para documentar incidencias.
- Informes periciales acústicos: Elaborados por técnicos especializados, son fundamentales en juicios o mediaciones formales.

11. Conclusión

Los ruidos en la comunidad de vecinos son una de las causas más habituales de conflicto en las comunidades de propietarios, pero también una de las más evitables y resolubles si se actúa con diligencia y profesionalidad. La clave está en la prevención, el respeto mutuo y, cuando es necesario, en una gestión firme y adecuada del problema.

Contar con el apoyo de un administrador de fincas especializado, garantiza que cada situación se aborde con el rigor y la sensibilidad que merece.

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.-Entre los principales objetivo marcados por la unión Europea para la nueva tasa de basuras, se encuentra:

- a) que esta tasa se transforme en un tributo municipal.
- b) evitar procedimientos complejos y establecer bonificaciones.
- c) que para 2025 al menos el 55% de los residuos se reutilicen o reciclen, debiendo alcanzar el 65% en 2035.

2.- Con la entrada en vigor de la nueva Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia, se producen modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal para aquellos propietarios que conviertan su vivienda en un piso de alquiler turístico, para lo cual deberán contar con:

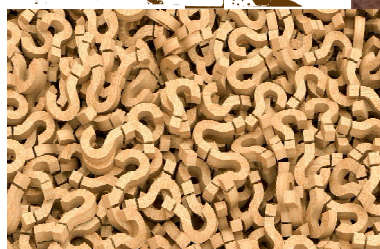
- a) el voto favorable de la tres quintas partes del total de los propietarios que representes las tres quintas partes de las cuotas de participación.
- b) el voto favorable por unanimidad de todos los propietarios.
- c) el voto favorable del 20% de los propietarios.

3.- En España, la normativa aplicable a los ruidos en la comunidad de vecinos, se encuentra regulada en la Ley de Propiedad Horizontal que entre otros aspectos clave incluye:

- a) reuniones de mediación y aplicación de normativas internas.
- b) horarios de descanso y límites de decibelios.
- c) reuniones informativas periódicas y cláusulas sobre ruidos en el reglamento interno de la comunidad.

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

En una comunidad de propietarios, ¿puede prohibirse el cerramiento de una terraza para ganar espacio en una vivienda?

Respuesta



ACTIVIDADES Y
USOS PROHIBIDOS
EN LAS
COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS

Hacer esta obra sí que es legal. Si estamos ante un caso en el que el cerramiento no afecta a la fachada o estructura del edificio, en este caso el cerramiento no requiere de licencia o permiso alguno. Por el contrario, si afecta a la fachada sí que habrá que tener en cuenta la Ley de Propiedad Horizontal. En su artículo 7.1 deja claro 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 si molesta a otros vecinos.

Sin embargo, el artículo 10.3 b) LPH abre la puerta a este tipo de reforma señalando que, el cerramiento de una terraza requiere en todo caso aprobación administrativa y del resto de propietarios. En primer lugar, hay que comprobar si está permitido o no en el estatuto de la comunidad de vecinos. Si lo está, el siguiente paso es comunicarlo al presidente de la comunidad dejando constancia también de la fecha de inicio de obras. Según la Ley de Propiedad Horizontal, para que el cerramiento pueda llevarse a cabo, ha de ser aprobado por, al menos, 3/5 partes de los propietarios del edificio. Aquel que se niegue a su instalación, tendrá un plazo de 30 días para comunicarlo a la comunidad.

Una vez que se han cumplido todos los trámites legales con la comunidad de vecinos, hay que seguir los pasos pertinentes según lo dispuesto por el ayuntamiento de tu localidad. También es conveniente comunicarlo a la compañía del seguro de hogar cuanto antes, dando parte tanto del contenido como del continente de la misma, para que este habitáculo quede integrado en la póliza por si llegado el caso, pudiera servir de utilidad.

Pregunta

1. ¿Quién puede ver las imágenes de seguridad de una comunidad de vecinos?.
2. ¿Puede un vecino pedir acceso a las grabaciones?.
3. ¿Cuánto tiempo se pueden almacenar las imágenes?.
4. ¿Cómo garantizar el cumplimiento de la normativa en 2025?.

Respuesta

1. En 2025, la normativa sigue siendo estricta sobre el acceso a las grabaciones de seguridad. Solo pueden acceder a las imágenes:

- El administrador de fincas o el presidente de la comunidad, si la junta de propietarios lo ha autorizado.
- La empresa de seguridad contratada, en caso de que la comunidad haya delegado la gestión de la videovigilancia.
- Las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, en caso de denuncia o investigación judicial.

2. Los vecinos no pueden acceder libremente a las grabaciones, ni siquiera si son parte de la junta directiva.

Un vecino puede solicitar ver sus imágenes si aparece en ellas, pero la comunidad no está obligada a mostrarlas si hay más personas en la grabación.

No puede instalar cámaras que graben espacios comunes sin autorización de la comunidad.

3. El plazo máximo para almacenar grabaciones sigue siendo de 30 días.

Excepción: Si hay una denuncia en curso, las imágenes pueden guardarse hasta que la policía o el juzgado lo requiera.

4. Redactar un documento de seguridad sobre la gestión de imágenes.
Asegurar que solo personas autorizadas puedan acceder a las grabaciones.
Revisar la normativa con un experto en protección de datos.
Colocar correctamente los carteles informativos en la 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

