

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. 3-8**

Factura electrónica 2025 .

Información de Actualidad págs. 9-12

Ley de Propiedad Horizontal. Barbacoa en la terraza o jardín de una vivienda. págs.9-11

Gastos y derramas de la piscina de una comunidad de vecinos pag.12

Formación Continuada págs. 13-21

Comunidad de vecinos obligada a pagar por las obras de la terraza de un particular: la justicia considera que es parte de la cubierta del edificio..... págs.13-14

Cancelación de Junta de Propietarios págs.15-16

Modificación del presupuesto en la comunidad de propietarios pag.17

Convocatoria de Junta General de la Comunidad págs.18-19

Tarifa TUR de gas en 2025 pag.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

FACTURA ELECTRONICA 2025

La aprobación del reglamento para la factura electrónica está próxima, y con ello, se desplegarán obligaciones para autónomos y pymes en distintas fases hasta el ejercicio 2026.

Facturación
ELECTRÓNICA
2025

¿Qué es la factura electrónica?

La factura electrónica es el equivalente digital de una factura tradicional en papel, pero con la ventaja de ser más rápida, segura y eficiente. A diferencia de un PDF escaneado, una factura electrónica válida debe cumplir con ciertos requisitos legales, como un formato estructurado (por ejemplo, XML) y ser enviada a través de sistemas autorizados para garantizar su autenticidad e integridad.

Su objetivo principal es simplificar procesos, reducir costes y garantizar una mayor transparencia en las operaciones. Además, cumple con estrictos requisitos de autenticidad e integridad. ¿El resultado? Una gestión más eficiente y segura para empresas y autónomos.

¿Cómo se ve la factura electrónica para los autónomos?

La e-Factura, que será obligatoria para los autónomos a lo largo del ejercicio 2026, no es más que un archivo digital que se puede visualizar en PDF o XML en dispositivos como PC o smartphone. Para que sea válida, no sirve únicamente con escanear una factura tradicional, sino que debe cumplir con los estándares técnicos que determina la Agencia Tributaria.

La factura electrónica no solo es clave para evitar sanciones, sino que la generalización de su uso aporta grandes beneficios.

Beneficios y ventajas de la facturación electrónica para los autónomos

La facturación electrónica transforma la gestión de los autónomos. Más allá de cumplir con la normativa, ofrece ventajas clave:

- Reduce gastos en papel, impresión, envío y almacenamiento
- Centraliza todas las facturas en formato digital
- Facilita el acceso y consulta
- Minimiza errores
- Asegura que las facturas cumplan con los requisitos legales
- Agiliza la contabilidad
- Simplifica las declaraciones fiscales
- Contribuye a reducir el impacto ambiental

Normativa de la factura electrónica para autónomos

La factura electrónica ya no es solo una opción para los autónomos, sino que en muchos casos ya se ha convertido en una obligación legal. Desde que en 2024 se aprobó la conocida como Ley Crea y Crece, progresivamente se han ido incrementando las obligaciones de facturación electrónica entre autónomos y pymes en sus operaciones con otras empresas o profesionales.

¿Qué autónomos deben presentar facturas electrónicas?

Los autónomos que prestan servicios a organismos de la Administración Pública deben emitir sus facturas de manera electrónica. Esto es así desde el año 2015, si bien actualmente la obligatoriedad se está ampliando al ámbito privado.

Desde la Ley Crea y Crece, se contempla que todos los autónomos y empresas deben emitir facturas electrónicas. Sin embargo, la obligatoriedad será progresiva y escalonada, como veremos más adelante. Los primeros que deberán cumplir son las empresas de mayor volumen de facturación, y después les seguirán autónomos y pymes.

¿Cuál es la normativa legal de la factura electrónica para autónomos?

Los autónomos en España deben seguir las obligaciones que se regulan en el Real Decreto 1619/2012 sobre facturación en general. Sea quien sea a quien se vaya a emitir facturas, no solo para emitirlas, sino también para soportarlas.

Ley Crea y crece

La Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, es una normativa española creada para facilitar el emprendimiento. Como su propio nombre indica, se enfoca en favorecer la creación de nuevas empresas y el crecimiento empresarial. La hoja de ruta de esta legislación sitúa la digitalización como elemento clave para el desarrollo de los negocios.

Esta normativa establece algunas novedades, ajustes, beneficios y obligaciones para empresas. Una de las claves más conocidas es que se permite crear, en determinados supuestos, una sociedad con un capital social de 1 euro, cuando lo mínimo eran 3.000 euros.

Además de otras novedades más, se establece como obligatoria la factura electrónica. Así, se espera mejorar la trazabilidad de las facturas, reducir la morosidad y los costes. Los autónomos pueden beneficiarse en varios aspectos de esta medida.

Con la ayuda de un software de facturación pueden adaptarse con facilidad y sin grandes desembolsos. Por suerte, hay soluciones intuitivas que permiten aprender muy pronto cómo generar facturas electrónicas.

Cambios normativos entre 2024 y 2026.

La Orden HAC/1177/2024, en vigor desde octubre de 2024, establece los requisitos técnicos y funcionales de la facturación electrónica. En cuanto a los plazos para comenzar a estar obligados, si bien inicialmente el reglamento establecía como plazo julio de 2025, actualmente las fechas han cambiado:

Los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (empresas, sociedades anónimas, sociedades limitadas y otras formas jurídicas que deben cumplir con las obligaciones fiscales correspondientes al Impuesto sobre Sociedades) deberán comenzar a utilizarla el 1 de enero de 2026.

El resto de los obligados tributarios (autónomos, pymes y otras entidades que, aunque deben cumplir con obligaciones de facturación, no están sujetas al Impuesto sobre Sociedades) tienen como plazo límite el 1 de julio de 2026.

Si bien los autónomos que facturen menos de 8 millones de euros podrán tener más margen para hacer el salto a la factura electrónica, se podrán beneficiar de sus ventajas antes de esa fecha de forma voluntaria.

¿Cuándo será obligatorio el uso de la factura electrónica para los autónomos?

La factura electrónica se irá haciendo obligatoria de manera escalonada y por fases, extendiéndose por varios años. El objetivo es facilitar a los negocios la incorporación de este cambio tan importante, que exige de nuevos procesos y un despliegue de recursos.

Previsiblemente, antes de finalizar 2026, todos los negocios (incluyendo autónomos) deberán informar a la Agencia Tributaria de sus facturas. Los destinatarios deberán comunicar aceptación o rechazo, así como la fecha de pago.

¿A quién se tienen que emitir facturas electrónicas?

Obligaciones para el 2025.

Estaba previsto que el 1 de julio de 2025 la obligatoriedad de emitir facturas electrónicas se extendiera a todas las empresas, con independencia de su tamaño. La normativa preveía que todos los autónomos, pymes o grandes organizaciones deberían emitir y recibir facturas electrónicas para esa fecha, fuera cual fuera su volumen de facturación anual.

Diversos retrasos en el desarrollo reglamentario de la normativa han retrasado la implantación generalizada de la facturación electrónica hasta 2026.

Obligaciones para el 2026.

A partir de 2026, y si no hay nuevos retrasos, todas las empresas y autónomos estarán obligados a emitir facturas electrónicas, independientemente de su volumen de facturación (desde el 1 de enero las empresas con facturación superior a 8 millones de euros y desde el 1 de julio, todos los demás). Además, también deberán soportar todas las facturas y presentar tanto emitidas como recibidas con este formato electrónico.

A partir de esa fecha será obligatoria también la conservación de las facturas de manera digital durante un periodo mínimo de 4 años, accesibles para su inspección si se requiere. Asimismo, se recomienda la integración de la facturación electrónica con otros sistemas, como la contabilidad o la declaración de impuestos, para facilitar su gestión y reducir errores.

¿Cómo adaptarse al uso de la factura electrónica siendo autónomo?

Adaptarse a la factura electrónica como autónomo es sencillo y esencial. Es necesario comprender las exigencias legales y también en qué consiste la factura electrónica.

Una vez sentadas las bases, estos son los pasos clave para hacerlo sin complicaciones:

- Obtener un software de facturación electrónica
- Configurar el certificado digital
- Familiarizarse con el nuevo formato de facturas
- Asegurarse de almacenar los datos de forma segura
- Mantener actualizada la base de datos
- Comunicarse con proveedores y clientes para hacer el salto digital

Con estos pasos, no solo se cimple con la normativa, sino que se mejorará la eficiencia de su gestión administrativa.

Consejos para que los autónomos implementen la factura electrónica

Es importante que la incorporación de la factura electrónica se lleve a cabo con una serie de buenas prácticas. Así se podrá cumplir la ley con mayor seguridad, y además como autónomo ganará tiempo, gracias a los recursos y tips adecuados.

- Exige a los clientes la factura electrónica
- Utiliza una plataforma de facturación electrónica confiable
- Protege los datos personales con seguridad informática
- Mantén registros organizados de tu facturación
- Infórmate de manera regular sobre novedades en las legislaciones
- Apóyate o pide asesoría a un experto en contabilidad

¿Qué programas se pueden utilizar para facturar electrónicamente?

En el mercado hay muchas soluciones de facturación para empresas, sin embargo, debe asegurarse de optar por un programa intuitivo, en la nube, integrable con el resto de herramientas que utilice y escalable.

Formatos recomendados para la facturación electrónica

Los formatos recomendados para la facturación electrónica están diseñados para garantizar la validez legal y la compatibilidad con las autoridades fiscales. Los más comunes son:

- Facturae, basado en el lenguaje XML
- PDF con firma electrónica
- EDI (Intercambio Electrónico de Datos, por sus siglas en inglés)
- UBL(Universal Business Language)

En España Facturae es el formato estandarizado, utilizado tanto por empresas como por autónomos. Es compatible con la Agencia Tributaria y asegura la autenticidad e integridad de la factura.

¿Qué consecuencias puede traer a futuro el no utilizar la factura electrónica siendo autónomo?

El autónomo que no incorpore la facturación electrónica tal como marca la ley podría enfrentarse a sanciones. Esto no es aconsejable, ya que es un problema legal, y además puede acarrear costosas multas al negocio, de hasta 10.000 euros.

Además, no adaptarse a este nuevo formato de facturación puede impedir la obtención de ayudas como el Kit Digital. Por suerte, este programa puede facilitar la digitalización y, por tanto, implementar la facturación electrónica.

Asimismo, no cumplir con el reglamento de facturación podría afectar a la confianza de los clientes. En última instancia, la obligación es de emitir y soportar facturas en esta modalidad, así que afecta a ambas partes.

¿Habrá autónomos exentos de presentar facturas electrónicas?

No habrá autónomos exentos como tales, pero sí que habrá ciertas excepciones en cuanto a la obligatoriedad. Para facturas de importes menores de 5.000 euros, por ejemplo, la Agencia Tributaria puede indicar reglamentariamente la exención de emitir facturas electrónicas.

Por otro lado, se puede dar un retraso en la obligatoriedad en ciertos supuestos, más allá de la generalidad de incorporar las medidas a partir de 2026, según el volumen de negocio.



Ley de Propiedad Horizontal. Barbacoa en la terraza o jardín de una vivienda

En la temporada de verano es muy habitual realizar barbacoas en las terrazas y jardines de los pisos y viviendas. Un clásico que genera muchas dudas en las comunidades de propietarios, por el ruido generado y el miedo al humo o a que haya un incendio derivado de un mal uso de la barbacoa.



En este sentido, durante el verano está prohibido hacer fuego en áreas recreativas, pero no existe una normativa que especifique si podemos hacerlo en nuestra vivienda. Solo habrá que pedir permiso al Ayuntamiento si quiere instalar una barbacoa de obra que pueda modificar la fachada.

En el resto de casos no habrá problemas con la administración.

Sin embargo, sí puede haber inconveniente con los vecinos, ya que el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que, 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.

- La Ley de Propiedad Horizontal no regula el uso de las barbacoas
- La comunidad de vecinos puede crear una norma si se vota por unanimidad

¿Qué pueden hacer los vecinos?.

Los vecinos, a través del presidente de la comunidad, pueden pedir no hacer barbacoas si les resulta molesto o consideran que es peligroso, incluso pueden iniciar trámites legales para acabar prohibiendo esta acción expresamente en los estatutos. En definitiva, se tendrá permitido hacer barbacoas en terrazas, jardines o balcones si a los vecinos no les importa.

¿Cómo se puede evitar el humo?

El humo se puede convertir en el principal inconveniente para que los vecinos permitan hacer una barbacoa en la terraza o el balcón, especialmente si la vivienda se encuentra en una planta baja o intermedia, ya que puede resultar muy molesto para los que viven arriba. Afortunadamente, este problema tiene solución si usamos la parrilla adecuada. Existen dos tipos muy recomendables para estos casos:

- Barbacoas de carbón. Estas barbacoas tienen un diseño y un sistema de ventilación que permiten, por un lado, controlar la combustión de carbón, generando el calor necesario para cocinar, y, por otro, evitar que la grasa o líquidos que puedan escurrir de la parrilla entren en contacto con el carbón o las brasas, por lo que no se generan humos.

- Barbacoas eléctricas. Esta opción puede ser más económica que la anterior, aunque toque que da el carbón a la comida. En este caso, la fuente de calor es una resistencia eléctrica que se encuentra entre la parrilla y un recipiente en el que hay que añadir agua para que las grasas no generen humo. Funcionan por cable, con lo que también hay que asegurarse de tener un enchufe cerca o un buen alargador. Existen diferentes tamaños y algunas de ellas son portátiles y desmontables.

¿Las barbacoas están prohibidas en las zonas comunes?

En la vivienda propia, cada uno es responsable de hacer una barbacoa teniendo en cuenta todas las medidas de precaución: el humo, el jaleo o la frecuencia con la que se realice. No obstante, si los estatutos de la comunidad en la que se reside dice lo contrario, no se podrá realizar dicha actividad en la zona privativa.

"Pueden existir casos en que los estatutos recojan alguna norma en cuanto a las barbacoas, como también el tipo que se puede utilizar. Depende de cada comunidad".

"Si lo quisiéramos aprobar con una norma de carácter estatutario, sería necesario un acuerdo de unanimidad. Siempre apelamos al sentido común y a las normas de convivencia, ser flexibles y que únicamente vayamos a la vía judicial cuando no queda otro remedio".

A la hora de realizar las barbacoas en las zonas comunes, todo cambia. Para beneficiarse del uso de estos lugares habría que pedir permiso en una junta de la comunidad. En la reunión de vecinos, esta propuesta sería la orden del día y tendría que contar la unanimidad de los vecinos y del presidente.

¿Se Puede hacer una barbacoa en la terraza de un ático?.

Otro caso a tener en cuenta son los áticos. Los propietarios de estos inmuebles podrían realizar las barbacoas, puesto que no tiene residentes en el piso de arriba, a no ser que los estatutos recojan lo contrario. Eso sí, se debe alejar la parrilla, por ejemplo, de los árboles cercanos que tenga el edificio o de cualquier peligro de incendio.

¿Qué hacer si un vecino te molesta con su barbacoa?.

El humo, el ruido o el olor de la barbacoa son los principales factores que pueden molestar entre los vecinos. El primer paso a dar antes de emprender acciones legales es tratar de hablar de manera amistosa con el implicado. En muchas ocasiones, esta fórmula resuelve el problema sin que tenga que intervenir nadie más. En el caso de no funcionar, se presenta una queja formal ante la comunidad o el ayuntamiento.

Este tipo de situaciones puede llevar al perjudicado a recibir una multa o prohibiciones por parte de las autoridades locales. La infracción oscila entre 10.000 y 100.000 euros.

Gastos y derramas de la piscina de una comunidad de vecinos

Los propietarios están obligados a contribuir al pago para el mantenimiento y posibles reparaciones de servicios comunes, independientemente del uso que hagan de las instalaciones comunitarias.

En toda comunidad de vecinos, es frecuente hacer frente a gastos extraordinarios como las derramas. Según la Ley de Propiedad Horizontal, esta consiste en una cuota extraordinaria recaudada para hacer frente a un determinado gasto que no estaba previsto entre los gastos comunes.



Con la llegada del verano, en aquellas comunidades de vecinos que disponen de piscina, muchos propietarios aprovechan la ocasión para hacer uso de esta instalación. Sin embargo, hay algunos que, por diversos motivos, rechazan la posibilidad de usar la piscina comunitaria. La duda entre los vecinos que no la utilizan, radica en la posibilidad de que pudieran negarse a pagar gastos y posibles derramas.

Sin embargo, no pueden negarse a hacer frente a esos gastos extraordinarios derivados del mantenimiento y posibles reparaciones. Es decir, todos los propietarios, independientemente del uso que hagan de las instalaciones comunitarias (como la piscina), incluso si no las usan, deben contribuir al pago de esos gastos. Así lo recoge el artículo nueve de la mencionada ley.

“Son obligaciones de cada propietario: e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”. No usar un elemento común por su sola voluntad “no es razón que exima al propietario del gasto”.

Posible excepción

Para que un propietario pudiera no contribuir a esos gastos extraordinarios, es preciso que la exoneración quede recogida en el Título Constitutivo, o en los Estatutos a través de una reforma de mismos, de modo que se excluya a esas personas del pago. Es decir, debe ser exonerado expresamente por la propia comunidad de vecinos.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Comunidad de vecinos obligada a pagar por las obras de la terraza de un particular: la justicia considera que es parte de la cubierta del edificio

Estas filtraciones procedían de una terraza descubierta ubicada en lo alto del edificio.

Los daños de dichas filtraciones han sido valorados en 4.284,30 euros.

Surge una gran polémica sobre a quién corresponde el pago por arreglar este problema; si al propietario de la vivienda o a la comunidad de vecinos.

Los magistrados han considerado probado que las filtraciones fueron provocadas por el mal estado de impermeabilización, y no por un mal mantenimiento del propietario.



Los principales afectados por dichas filtraciones han acudido a la Justicia. Explican que han aparecido humedades en el salón de su casa, justo bajo la vertical de la terraza del inmueble superior.

En la denuncia presentada, los perjudicados han incluido un informe pericial que afirma que las filtraciones se deben al mal estado de conservación de la tela asfáltica, que habría expirado su vida útil. En el informe consta que el propietario del piso superior ha llevado a cabo labores de mantenimiento, aunque insuficientes para el cese de las filtraciones.

La Audiencia Provincial de Cantabria ha condenado a la comunidad de propietarios a asumir el gasto de las reparaciones, así como la indemnización por los daños causados.

En un principio, la demanda fue desestimada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Laredo, que concluyó que era responsabilidad del propietario de la terraza quien debía hacerse cargo de su reparación.

Sin embargo, en la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Cantabria, los magistrados argumentan que si la filtración de las terrazas, que sirven de cubierta del edificio, se debe al mal estado de la estructura, del forjado o de la impermeabilización, corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación y la indemnización de los daños y perjuicios que hubiese originado el vicio o deterioro.

Han concluido que las filtraciones fueron provocadas por el mal estado de impermeabilización, y no por un mal mantenimiento o una actuación negligente del propietario, así que será la comunidad de vecinos la que deberá reparar e indemnizar los daños causados.

Responsabilidades según la Ley de Propiedad Horizontal:

Comunidad de propietarios:

La comunidad es responsable de las obras de mantenimiento y reparación necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y sus servicios, incluyendo la estanqueidad de la estructura de la terraza, que es un elemento común.

Propietario con uso privativo:

Si la filtración se debe a un daño causado por el propietario, como la perforación de la tela asfáltica al instalar un toldo, o por un mal mantenimiento del solado, el propietario será responsable de la reparación.

CANCELACIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

La junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez año para aprobar los presupuestos y cuentas.



La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que corresponde a la junta de propietarios nombrar y remover a las personas que ocupen los cargos mencionados previamente; aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles; aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca; aprobar o reformar los estatutos -determinar las normas de régimen interior-; y conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad.

Esta se reunirá por lo menos una vez año para aprobar los presupuestos y cuentas y también en las ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios -o un número de estos que representen al 25% de las cuotas de participación-.

Es habitual que muchos propietarios no se presenten a estas reuniones pero, **¿qué ocurre si no asisten porque no les han convocado?.**
¿Se pueden impugnar las juntas de vecinos?.

La LPH establece en su artículo 18.2 que "estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto". Por tanto, un propietario de una comunidad que no haya recibido notificación alguna podrá solicitar la nulidad de los acuerdos adoptados al haberse producido una situación de indefensión.

No obstante, para impugnar los acuerdos de la junta, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

La normativa vigente señala que "esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios".

¿Y si no se ha convocado a un propietario moroso?.

Un vecino moroso que ha asistido a la junta no podrá impugnar las decisiones que se tomen en ella -al no tener derecho a voto-, sin embargo, si que podría cancelarlas si no ha sido convocado a esta reunión.

El artículo 15.2 de la LPH establece lo siguiente: "los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley". De esta forma, aunque no tenga voto, el vecino moroso debe ser invitado a las juntas, ya que sino, puede dar lugar a la nulidad de los acuerdos adoptados durante la reunión.

¿Cómo se impugna una junta de vecinos?

Para impugnar una junta se podrá realizar una reclamación formal ante la comunidad o incluso interponer una demanda judicial si no se llega a un acuerdo. Además de la falta de convocatoria, se pueden impugnar los acuerdos tomados en una junta en los siguientes supuestos:

- Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

El plazo para impugnar la junta depende de la naturaleza del hecho. Por ejemplo, si el acuerdo es contrario a la ley o los estatutos, el propietario cuenta con un año para recurrir. En cambio, si se trata de otro tipo de acuerdo, el plazo suele ser de tres meses.

Modificación del presupuesto en la comunidad de propietarios

La aprobación de los presupuestos debe realizarse anualmente.



La comunidad de propietarios es **"la entidad compuesta por todos los vecinos, propietarios de pisos y locales integrantes de un edificio, y viviendas unifamiliares con zonas comunes, que gestiona sus derechos y deberes"**.

Una de las tareas complejas en las comunidades de propietarios consiste en aprobar los presupuestos. La aprobación de estos debe realizarse anualmente y, para ello, tiene que alcanzarse la **mayoría simple** en la junta de propietarios, es decir, se necesita el **voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes o representados**. En esta línea, la Ley de Propiedad Horizontal establece que corresponde a la junta de propietarios aprobar los presupuestos y, para ello, "se reunirá por lo menos una vez al año".

El presupuesto previsto para el ejercicio económico se calcula teniendo en cuenta los gastos previstos para el año en cuestión y la cantidad total necesaria para cubrir cada uno de ellos:

- ➔ Gastos de suministros: luz, agua, gas, calefacción, etc.
- ➔ Gastos de mantenimiento y conservación: limpieza, mantenimiento, reparaciones, etc.

- ➔ Costes de servicios comunitarios: portería, jardinería, etc.
- ➔ Gastos financieros: préstamos, intereses, pagarés, etc.

Asimismo, también se deberán prever los gastos extraordinarios que la comunidad tendrá que asumir durante el ejercicio. Una vez calculados y aprobados en la junta anual, los gastos se distribuirán entre los propietarios en función de su coeficiente de participación.

¿Se puede cambiar un presupuesto aprobado?.

Algunos profesionales del sector sostienen que sí que se puede cambiar un presupuesto aprobado en la comunidad de propietarios. La junta, al igual que aprueba un determinado presupuesto, también puede dejarlo sin efecto, adoptando uno nuevo, el cual será igualmente válido.

La LPH establece que "serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario".

Convocatoria de Junta General de la Comunidad

Con carácter general los propietarios por sí no pueden convocar Junta General de la Comunidad sin el concurso del presidente

JUNTAS DE PROPIETARIOS

Señala el art. 16.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal que «la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión...» Pero, ¿quiénes pueden ser promotores de la reunión?. Las audiencias provinciales hasta ahora no tenían un criterio unívoco, optando en ocasiones por habilitar a los propietarios que representan la cuarta parte o el 25 % de la cuotas de participación para convocar directamente la Junta, incluso sin necesidad de acudir al presidente (ejemplo AP Zaragoza, Sec. 2.^a, 223/2019, de 12 de junio. Recurso 19/2019, AP Navarra, Sec. 3.^a, 257/2019, de 10 de mayo. Recurso 560/2017) y otras por exigir previamente requerimiento expreso al presidente para que convoque la misma (AP Las Palmas, Sec. 5.^a, 241/2012, de 24 de mayo. Recurso 248/2011).

Se trata por tanto de delimitar la legitimación y facultad, directa y/o subsidiaria, de los comuneros con el quorum indicado para convocar junta general. En recientes sentencias del Tribunal Supremo (TS, Sala Primera, de lo Civil, 867/2025, de 2 de junio. Recurso 1443/2020 y TS, Sala Primera, de lo Civil, 868/2025, de 2 de junio. Recurso 2058/2021) ha fijado un criterio definitivo que zanja la cuestión bajo la siguiente argumentación:

a) El art. 16.1 LPH faculta a los comuneros que representan la cuarta parte o el 25 % de cuotas para «pedir» la convocatoria no convocar directamente.

b) El destinatario de la petición debe ser el presidente quien ostenta la facultad directa para convocar, por tanto no los comuneros. Siempre deben los propietarios requerir previamente de manera fehaciente al Presidente para que este convoque.

c) Solo si el presidente no lo hace, y «en defecto» de éste, subsidiariamente, ante la respuesta negativa y/o la pasividad de aquél y tras concederle un plazo «razonable» (veinte (20) días por ejemplo) podrán los propietarios convocar Junta, indirectamente.

«La expresión «en su defecto» no puede entenderse como una fórmula vacía ni como un mero recurso estilístico: en el lenguaje jurídico tiene un sentido técnico claro, que remite a la subsidiariedad, es decir, a la habilitación de un sujeto secundario para actuar solo cuando el principal no lo hace. Por tanto, la legitimación de los promotores para convocar no es directa, sino condicionada a la previa inacción del presidente». TS, Sala Primera, de lo Civil, 868/2025, de 2 de junio. Recurso 2058/2021

d) Incumplidos estos requisitos la junta celebrada por los propietarios debe ser declarada nula e invalidados todos los acuerdos adoptados en ella, en caso que sea impugnada judicialmente.

Las dudas en la práctica se suscitaban sobre todo ante circunstancias extraordinarias, por ejemplo cuando existía controversia con el presidente que pudiera motivar su cese o cuando la actividad comunitaria estaba paralizada o bloqueada, en estas situaciones se podría considerar una quiebra del principio democrático del funcionamiento que rige las comunidades, regla de la mayoría, privarles de esta facultad a los propietarios.

En conclusión el Tribunal Supremo considera que «el presidente es una figura central en el mecanismo normativo de la convocatoria», en nada obstaculiza el funcionamiento de la comunidad que se exija a los comuneros que desean celebrar junta que dirijan una petición previa al presidente para que ejerza su obligación de convocar la junta, si no lo hace o no quiere hacerlo, solo en este caso los comuneros estarían legitimados por sí solos para convocarla.

En todo caso, y en numerosas ocasiones es un problema de difícil solución si no colabora el presidente y el administrador de la comunidad, la convocatoria haga quien la haga debe reunir los requisitos que establecen los artículos 9, 12 y 16 LPH, en otro caso estará viciada de nulidad no por falta de legitimidad sino por defectos procedimentales.

Tarifa TUR de gas en 2025



Los hogares y las Comunidades de Propietarios con la tarifa TUR deben mantenerla y, si están en el mercado libre, les conviene comprobar lo que ahorrarían sin tuvieran la tarifa TUR.

¿Es la TUR lo mejor para pagar menos gas?

La Tarifa de Último Recurso (TUR) experimenta una nueva bajada para el tercer trimestre de 2025. Para un hogar con un consumo anual de 9000 kWh, esta reducción en el kWh consumido supondría pasar de pagar 581 euros a 554 euros (una reducción del 4,7% en la factura anual), aunque en la práctica no se notará tanto ya que en el periodo estival el consumo es bajo. La parte fija de la factura, que no se modifica, tiene más peso en la factura.

En el mercado libre siguen sin haber por el momento tarifas que mejoren ni que se acerquen a la tarifa regulada TUR. Los hogares que están en el mercado libre, que son un 60%, deberían contratar la tarifa regulada TUR porque pueden estar pagando precios que duplican la tarifa regulada en algunos casos.

Objetivo: recortar las facturas de energía

Así las cosas, el mercado libre no ofrece por el momento ofertas atractivas que animen a su contratación. En la actualidad, la TUR resulta un 24% más barata que la mejor de las tarifas en el mercado libre (y hasta un 50% más barato si lo comparamos con las tarifas mediocres). Solo estaría justificado que se quede en el mercado libre si tiene una buena tarifa que, aunque sea algo más elevada que la tarifa TUR, le garantice un precio fijo interesante que se vaya a mantener al menos durante parte del invierno que viene. En caso de que la TUR siga mejorando, siempre podrá retornar a ella.

De hecho, es bastante habitual que los consumidores salgan al mercado libre no de forma consciente y voluntaria, sino confundidos por llamadas comerciales que aparentan ser de la comercializadora habitual cuando, en realidad, proceden de otra. Por eso OCU insiste en que se persiga de forma decidida el fraude en la comercialización del gas y la electricidad.

El comparador de OCU estará siempre actualizado para que compruebe si tiene una tarifa razonable y valores en qué momento le puede interesar asegurar un precio fijo del gas para el próximo invierno...

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.-¿ Qué sucede si un propietario no puede asistir a una Junta de Vecinos porque no ha sido convocado?.

- a) La LPH establece que, podrá solicitar la nulidad de la Junta de Vecinos si reúne el 25% de las cuotas de participación.
- b) La LPH establece que, solo podrá impugnar las decisiones tomadas en la Junta de Vecinos si suponen un grave perjuicio para alguno de los propietarios.
- c) La LPH establece que, un propietario de una Comunidad que no haya recibido notificación alguna podrá solicitar la nulidad de los acuerdos adoptados al haberse producido una situación de indefensión.

2.- La Comunidad de Propietarios se reunirá al menos una vez al año para aprobar el presupuesto previsto para el ejercicio económico. Para ello:

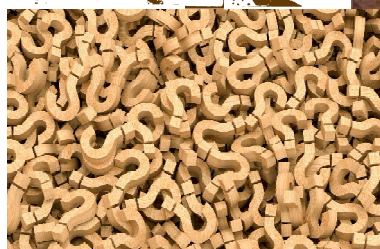
- a) tiene que alcanzarse la mayoría simple en la junta de propietarios, es decir, el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes o representados.
- b) tiene que alcanzarse el voto favorable por unanimidad de todos los propietarios.
- c) tiene que alcanzarse el voto favorable del 20% de los propietarios.

3.- La Ley de Propiedad Horizontal, faculta para convocar Junta de Propietarios a:

- a) única y exclusivamente al presidente de la comunidad.
- b) el presidente o el vicepresidente de la comunidad.
- c) los comuneros que representan la cuarta parte o el 25% de las cuotas de participación.

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 qué consiste la prohibición que se establece a partir del 3 de abril de 2025, en las comunidades de propietarios?.

Respuesta

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 (LAU), en los términos establecidos en la normativa sectorial turística (autonómica), deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios.

Pregunta

¿Cuál es la actividad a la que se refiere la letra e) del art. 5 de la Ley 29/1994 (LAU)?.

Respuesta

Es la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Dicha actividad está excluida del ámbito de aplicación de de LAU, y sometida a la normativa autonómica correspondiente.



Pregunta

¿Cómo se consigue la autorización de la comunidad de vecinos para el ejercicio de la actividad turística?.

Respuesta

El acuerdo expreso por el que se apruebe 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, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Es decir, la autorización/aprobación deberá contar con el apoyo del 60% de los propietarios, que, a su vez, representen el 60% de las cuotas de participación.

Asimismo, la misma mayoría se requerirá para el acuerdo que limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad turística.

Pregunta

¿A qué tipo de alojamientos turísticos afectará la aprobación de las comunidades de propietarios?.

Respuesta

En general, afectará a todos aquellos que se encuentren en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, y que se registren como turísticos a partir del 3 de abril de 2025.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

3.- c



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

