

Boletín Oficial



*Imue
eóí Óeir É i Érie Óí Ñnm rÑÉe u
Im
rÉ mí mÉ Ñí m Im nrÉi e i Ñz Érl elm*



*rÉ mí nri Ñ
rÉ mí mÉ Ñí m Im nrÉi e i Ñz Érl elm
De n Ci C D*



Actualidad Corporativa págs. 3-7

El Supremo impide que una comunidad de vecinos cobre el ascensor a las personas que no votaron si querían ponerlo pags.3-4

Nueva norma para los propietarios en 2025 pags.5-7

Información de Actualidad págs. 8-13

Ley de Propiedad Horizontal: novedades y claves para las comunidades de vecinos en 2025 pags.8-10

Cambios en la Ley de Propiedad Horizontal: nueva regulación de energías renovables. pags.11-13

Formación Continuada págs. 14-21

Ley de Propiedad horizontal. Actualizada a 2025 pags.14-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.21

Consultorio Formativo págs.22-23

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.23

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

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhori

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfco-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

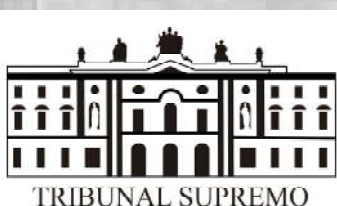
Web: www.atp-interfco.com



ACTUALIDAD

Corporativa

El Supremo impide que una comunidad de vecinos cobre el ascensor a las personas que no votaron si querían ponerlo



El Tribunal Supremo anula un acuerdo de 2018 que pretendía imponer el gasto a dos vecinos eximidos desde el año 1994, al considerar que se vulneraba un derecho adquirido y protegido por la Ley de Propiedad Horizontal.

El Tribunal Supremo ha vuelto a pronunciarse con firmeza sobre los límites de las comunidades de propietarios a la hora de modificar acuerdos previos.

En una sentencia reciente, la Sala de lo Civil ha dejado claro que los pactos adoptados con arreglo a derecho y que generan derechos adquiridos no pueden ser revocados de forma unilateral. El caso afecta a dos vecinos exentos desde 1994 de contribuir a los gastos del ascensor, y a quienes la comunidad pretendía hacer pagar más de dos décadas después, amparándose en un cambio legal. El Alto Tribunal les da la razón y anula el acuerdo adoptado en 2018 por vulnerar un derecho consolidado.

La polémica se remonta al año 1994, cuando la comunidad de propietarios aprobó por mayoría la instalación del ascensor. Fue una decisión legal, tramitada como una innovación no exigible bajo el marco normativo vigente entonces, que requería el apoyo de un tercio de los propietarios y más del 50 % de las cuotas para su aprobación. Se cumplió esa mayoría, seis votos a favor que sumaban el 58,81 %, pero con una condición esencial: únicamente pagarían aquellos que hubieran votado a favor de la obra. Los vecinos disidentes, entre ellos los ahora demandantes, quedaron exonerados expresamente de cualquier pago, tanto de instalación como de mantenimiento.

Pasados 24 años, la situación dio un giro. En el año 2018, la comunidad celebró una nueva junta en la que acordó cargar el coste del ascensor a todos los vecinos, incluidos los que habían sido eximidos. Se basaron en la reforma introducida por la Ley

8/2013, que modificó la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) e impuso la accesibilidad universal como criterio prioritario. El ascensor pasó así de ser una mejora opcional a una obligación legal.

Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que la comunidad actuó fuera del marco legal al imponer esos pagos sin contar con la unanimidad necesaria. La sentencia explica que, las normas posteriores no pueden aplicarse con carácter retroactivo cuando afecten a situaciones jurídicas consolidadas. En otras palabras, el acuerdo de 1994 generó derechos firmes que solo pueden modificarse si todos los propietarios, incluidos los beneficiarios de la exención, lo aceptan expresamente.

"El simple hecho de que una ley posterior otorgue nueva naturaleza jurídica a un elemento común no implica que se pueda dejar sin efecto una exención válidamente acordada", señala el fallo. Por tanto, la decisión de 2018 es nula de pleno derecho, y los dos vecinos seguirán sin tener que asumir gasto alguno relacionado con el ascensor.

Cómo deben actuar las comunidades si quieren revisar acuerdos previos

Este pronunciamiento del Tribunal Supremo introduce una advertencia clara para cualquier comunidad que desee modificar viejos acuerdos: no basta con una mayoría. Si se trata de derechos adquiridos mediante un acuerdo unánime, como en este caso, cualquier modificación debe contar con la misma unanimidad. Y si no la hay, el acuerdo carece de validez jurídica.

Numerosos profesionales de la administración de fincas coinciden en que lo primero es verificar si la exención consta en el acta original de forma clara y si ha sido aplicada durante años sin impugnaciones. También es crucial que los vecinos beneficiarios estén al día en sus pagos ordinarios, requisito indispensable para que su voto tenga validez en cualquier nueva junta.

Convocar una junta extraordinaria con el orden del día bien detallado, recoger por escrito todas las posturas y documentar cuidadosamente las posibles disidencias en acta son pasos esenciales. Cualquier defecto en el proceso podría derivar en la impugnación del acuerdo.

El Tribunal Supremo recuerda, además, que los propietarios que hayan sido privados de su derecho de voto por error, por ejemplo, al ser considerados morosos cuando no lo eran, pueden recurrir los acuerdos adoptados si lo hacen dentro del plazo legal establecido. La transparencia, la correcta notificación de las convocatorias y el respeto escrupuloso a las reglas de votación son, por tanto, fundamentales para evitar conflictos judiciales que, como en este caso, acaban resolviéndose en la última instancia.

e e e i

Vivir en comunidad es una opción compleja. Reuniones, cuotas, normas... Pero este año 2025, algo ha cambiado silenciosamente y podría impactar directamente en la economía de los propietarios, en la propiedad y hasta en los planes de ingresos extra.



ā

R

Desde el 3 de abril de 2025, cualquier propietario que quiera destinar su vivienda al alquiler turístico deberá obtener primero el consentimiento de la comunidad de vecinos. Así lo establece la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal, que modifica de forma importante el régimen de uso de los inmuebles.

Para ello, se necesitará la aprobación de una mayoría cualificada: concretamente, tres quintas partes del total de propietarios, que además representen ese mismo porcentaje del valor de las cuotas de participación del edificio.

Esto significa que si no se alcanza esa mayoría en junta de propietarios, el uso turístico del inmueble no podrá llevarse a cabo legalmente. No bastará con el deseo del dueño o con cumplir las normativas autonómicas: la decisión colectiva será vinculante.

La intención de esta norma es evitar el descontrol en las comunidades donde proliferan las viviendas de uso turístico, algo que ha generado tensiones crecientes en muchas zonas urbanas y turísticas del país.

Una de las grandes novedades de esta ley es que el presidente de la comunidad tendrá la facultad de actuar de inmediato cuando detecte que un vecino alquila su vivienda para fines turísticos sin autorización. Lo podrá hacer por iniciativa propia o tras la solicitud de uno o varios propietarios.

En estos casos, el presidente podrá exigir el cese inmediato de la actividad, sin necesidad de convocar una nueva junta ni esperar a trámites adicionales. Este poder refuerza la capacidad de respuesta ante usos que puedan considerarse molestos o perjudiciales para la convivencia.

Además de la prohibición del uso turístico, los propietarios que incumplan esta norma se enfrentarán a un recargo del 20 % en los gastos comunes del edificio. Esta medida busca penalizar el uso no autorizado del inmueble e incentivar el respeto a la voluntad de la comunidad.

Pero las consecuencias no se quedan ahí. Las comunidades autónomas podrán imponer multas de hasta 600.000 euros por vulneración de la normativa turística, una cifra que disuade incluso a los arrendadores más decididos.

9

La medida no tiene efecto retroactivo. Aquellos pisos que ya estuvieran alquilándose con fines turísticos antes del 3 de abril de 2025 no necesitarán recabar el permiso comunitario. Pero cualquier nueva actividad iniciada a partir de esa fecha sí estará sujeta a esta exigencia.

Esta excepción se ha establecido para no perjudicar a quienes ya tenían en marcha una actividad legal antes del cambio legislativo. Sin embargo, cualquier modificación, reactivación o nuevo contrato estará condicionado a la nueva normativa.

El auge de las viviendas de uso turístico ha generado un fuerte malestar vecinal en muchas ciudades. Ruidos, fiestas, entradas y salidas constantes o falta de seguridad son algunas de las quejas habituales. La modificación de la ley pretende responder a estas preocupaciones crecientes.

Con esta reforma, se otorga mayor capacidad de decisión a las comunidades de vecinos, que hasta ahora tenían un papel muy limitado frente a este tipo de situaciones.

La reforma concreta que “será necesario 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, para establecer o suprimir el uso turístico de las viviendas”.

Además, se añade que esta decisión puede tomarse incluso si no está recogida en los estatutos, lo que evita vacíos legales o interpretaciones ambiguas. Y da al presidente la autoridad para frenar usos irregulares inmediatamente.

Esta modificación se apoya en una doctrina establecida por el Tribunal Supremo, que en sentencias anteriores ya reconocía el derecho de las comunidades de vecinos a limitar o impedir el uso turístico si así lo decidían con una mayoría cualificada.

Ahora, esa doctrina se ha convertido en ley, eliminando dudas sobre la capacidad legal de las comunidades para regular estos usos y reforzando su poder de decisión.

A partir de ahora, cualquier propietario que quiera poner en marcha un alquiler turístico deberá asegurarse primero de que cuenta con el respaldo suficiente de sus vecinos. Sin ese apoyo, podría perder tiempo, dinero e incluso enfrentarse a sanciones económicas considerables.

La planificación será clave, ya que muchos edificios pueden oponerse de forma automática por principios de convivencia o por experiencias pasadas negativas con otros inquilinos turísticos.

Esta norma refuerza la democracia interna de los edificios residenciales. Ya no basta con el criterio individual ni con cumplir requisitos autonómicos: ahora, la opinión de la mayoría de vecinos se impone como filtro necesario para este tipo de actividad económica.

El cambio supone un giro en la relación entre propiedad privada y vida comunitaria, poniendo en valor la corresponsabilidad de todos los que conviven en un mismo edificio.



Quienes estén pensando en alquilar su piso como vivienda de uso turístico deberán informarse bien antes de dar el paso. Será imprescindible consultar los estatutos de la comunidad, convocar una junta y someter la propuesta a votación.

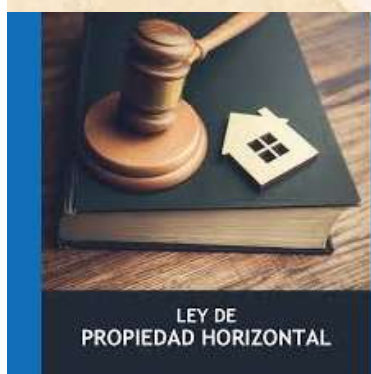
En muchos casos, será más seguro buscar otro tipo de arrendamientos o explorar modelos de negocio que no requieran la aprobación vecinal. Lo importante es no dar por hecho que se puede hacer lo que se quiera con la propiedad.

Con la entrada en vigor de esta ley, muchas comunidades se verán obligadas a abordar el debate. Algunas decidirán permitir el uso turístico, otras lo prohibirán de inmediato. Lo que está claro es que el silencio ya no será una opción.

A partir de la entrada en vigor de la nueva norma, habrá numerosas reuniones de vecinos. Porque el futuro de muchos pisos, y sus ingresos, se decidirá en una sala común, a mano alzada y con recuento de cuotas.



Ley de Propiedad Horizontal: novedades y claves para las comunidades de vecinos en 2025



La convivencia en comunidades de propietarios es fuente habitual de dudas y conflictos. Para dar respuesta a estas situaciones, la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) regula desde hace décadas los derechos y obligaciones de vecinos y comunidades en España, habiendo sido objeto de varias modificaciones y actualizaciones a lo largo de sus más de 60 años de vida.

La última reforma importante, aprobada en enero de 2025 y en vigor desde el 3 de abril, fue revisada por última vez en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 24 de julio de 2025, e introduce novedades relevantes que afectan a multitud de propietarios de comunidades.

Digitalización en la gestión de comunidades

Una de las grandes apuestas de la nueva LPH es la modernización en la gestión de comunidades. Se fomenta la digitalización de trámites y comunicaciones, lo que permitirá agilizar convocatorias, notificaciones y actas, evitando retrasos y reduciendo costes administrativos.

Morosidad: medidas más duras contra los vecinos que no pagan

El artículo 21 de la LPH se centra en el impago de cuotas y gastos comunes, uno de los problemas más habituales. La ley refuerza las herramientas contra la morosidad:

La comunidad puede imponer intereses superiores al legal o limitar temporalmente el uso de servicios e instalaciones (siempre que no afecte a la habitabilidad).

El propietario moroso pierde el derecho a voto en la Junta.

Se permite la reclamación judicial de deudas inferiores a 2.000 € mediante un proceso monitorio especial, sin necesidad de abogado ni procurador.

En casos persistentes, la comunidad puede solicitar el embargo de bienes del deudor, tanto financieros como inmuebles.

Estas medidas buscan proteger a las comunidades, evitando que los vecinos cumplidores carguen con el peso de quienes no pagan.

Obras no autorizadas: responsabilidades y sanciones

La nueva redacción confirma que los propietarios pueden exigir responsabilidades por obras no autorizadas que afecten a la estructura, estética o seguridad del edificio.

Esto refuerza el principio de que las decisiones individuales no pueden perjudicar al conjunto de la comunidad.

Viviendas turísticas: decisión de la comunidad

La ley aclara uno de los puntos más conflictivos de los últimos años: la proliferación de pisos turísticos.

Para que un vecino pueda destinar su vivienda a uso turístico, se requiere el acuerdo de 3/5 de los propietarios, que representen también 3/5 de las cuotas.

La comunidad puede además establecer cuotas especiales de gastos o incrementarlas hasta un 20 % en estas viviendas.

Energía sostenible: paneles solares y puntos de recarga

La transición energética también llega a las comunidades:

- Paneles solares en zonas comunes: requieren el voto favorable de la mayoría simple de propietarios, siempre que el coste no supere dos mensualidades ordinarias de gastos comunes tras subvenciones.

- Puntos de recarga para vehículos eléctricos (art. 17.5 LPH): cualquier propietario puede instalarlos en su plaza de garaje individual sin necesidad de autorización, bastando con comunicarlo a la comunidad y asumiendo los costes de instalación y consumo.

Estas medidas facilitan el autoconsumo y la movilidad eléctrica, eliminando trabas que antes frenaban proyectos de eficiencia energética.

Accesibilidad: derecho reforzado de mayores y personas con discapacidad

Otra novedad clave: la comunidad está obligada a eliminar barreras arquitectónicas (como instalar ascensores o rampas) cuando lo soliciten propietarios mayores de 70 años o personas con discapacidad, siempre que el coste anual no supere 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes o exista financiación pública suficiente.

Convivencia: actividades molestas y mascotas

La LPH también regula aspectos cotidianos que generan fricciones:

Se refuerza la acción de cesación frente a actividades molestas, insalubres, nocivas o ilícitas.

Incluso puede prohibirse el uso del ascensor con mascotas si la comunidad lo considera una actividad molesta o insalubre.

La importancia de la vía extrajudicial: mediación y arbitraje

Es fundamental destacar que la nueva normativa no solo endurece ciertas medidas, sino que también promueve la resolución de conflictos de manera amistosa. Antes de iniciar acciones judiciales, que pueden ser largas y costosas, se debe considerar la utilización de Medios Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), que además es requisito previo para poder luego instar una demanda judicial en las cuestiones más habituales que afectan a las Comunidades de Propietarios.

El propio artículo veintiuno de la Ley sobre propiedad horizontal contempla expresamente que las reclamaciones de gastos comunes y otras cuestiones relacionadas pueden ser objeto de mediación, conciliación o arbitraje. Acudir a estas vías no solo es una muestra de buena fe, sino que a menudo permite alcanzar soluciones más rápidas, económicas y satisfactorias para todas las partes, preservando la buena convivencia en la comunidad, un objetivo esencial en el ámbito de la propiedad horizontal.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en 2025 marca un paso importante más hacia la modernización de las comunidades de vecinos, con medidas más duras contra la morosidad, mayor control sobre viviendas turísticas y más facilidades para la sostenibilidad y la accesibilidad.

Cambios en la Ley de Propiedad Horizontal: nueva regulación de energías renovables

El Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio, ha introducido una modificación importante en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que refuerza la seguridad jurídica para la instalación de sistemas de energías renovables en comunidades de propietarios.



La reforma afecta al artículo 17.1 LPH, incorporando de forma expresa la aerotermia y la geotermia dentro de las tecnologías que pueden aprobarse en junta con la misma mayoría que ya se aplicaba a otras energías renovables. El objetivo, según el preámbulo de la norma, es facilitar la electrificación de la climatización y contribuir a la eficiencia energética de los edificios.

Además del cambio legislativo, en el documento que ponemos a disposición de nuestros asociados se recogen criterios recientes de los tribunales sobre cuestiones clave para el ejercicio profesional, como:

- Naturaleza jurídica de las plazas de aparcamiento en régimen de propiedad horizontal.
- Capacidad de las comunidades de propietarios para intervenir como parte en procedimientos judiciales.
- Plazos de prescripción y caducidad en distintas acciones relacionadas con la propiedad horizontal.
- Posibilidad de formular reconvencción por parte de las comunidades de propietarios.

Modificación del art. 17.1 de la LPH introducida por el Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio.

A continuación referimos la modificación del citado artículo, así como otras cuestiones de interés que los tribunales han abordado recientemente.

1.- Inclusión expresa de la aerotermia y la geotermia en la regulación de las energías renovables según modificación del art. 17.1 de la LPH introducida por el Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio.

El RDL 7/2025, de 24 de junio, por el que se aprueban medidas urgentes para el refuerzo del sistema eléctrico ha modificado el párrafo primero del art. 17.1 LPH incluyendo expresamente entre las energías renovables a la aerotermia y geotermia. El motivo se aprecia en su Preámbulo, apartado III "Electrificación", párrafos 19 y 20 cuando señala que "En cuanto a la electrificación de climatización, se incorporan dos medidas que facilitan la adopción de instalaciones de bombas de calor, como pueden ser la aerotermia y geotermia. En primer lugar, se actualiza la Ley de Propiedad Horizontal para clarificar que el marco para la toma de decisiones en la junta de propietarios con respecto a la instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables incluye también estas tecnologías. Con ello, se aporta seguridad jurídica y se facilita la electrificación de la climatización en estos ámbitos".

2.-Naturaleza jurídica de las plazas de aparcamiento.

La naturaleza jurídica de los garajes viene expuesta con precisión por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en su STS de 24 de diciembre de 1990 (TOL 1729598):

En todo caso, la cuota o porcentaje destinado a la plaza de aparcamiento constituye un elemento fundamental para determinar la participación en la comunidad y hay que analizar la relación entre cuota y plaza como señala la SAP de Zaragoza de 02-12-2024.

“La pretensión de la demanda, defensa de su derecho de propiedad en base al art 348 CC, se ha de enmarcar en el ámbito de la propiedad horizontal. Lo relevante en el caso es que la parte demandante adquirió una cuota o porcentaje de un local destinado a garaje, un espacio concreto y bastante para el aparcamiento y maniobrabilidad de un vehículo dentro de un local en el que también hay zonas comunes. En estos casos, como indica la STS de 10-1-2008 nº 1387, de titularidad de cuotas, puede haber una armonía o igualdad entre cuota y plaza, en el sentido de que la ocupación de espacio que la plaza implica se corresponda con la cuota ideal asignada, pero también una discordancia entre la cuota asignada y la plaza vendida, lo cual vendrá determinado en función de la totalidad de cuotas establecidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal y la realidad de los espacios delimitados, teniendo en cuenta que la previsión de las plazas en el título puede ser de distintas cuotas que se traducirá en la realidad en dimensiones diferentes, pero que no han de impedir a ninguno de los copropietarios el uso previsto”.

3.- Cuestiones procesales como, entre otras, las siguientes:

• Capacidad para ser parte de las comunidades de propietarios.

“La STS de 22-05-2023 refleja esta categoría jurídica al afirmar que:

“La comunidad recurrente carece de personalidad jurídica y no puede considerarse un tercero frente a sus propietarios ni atribuirse, de forma separada y autónoma, como si fuese un organismo superior e independiente, derechos e intereses de los que, en su caso, resultarían titulares aquellos”.

• Prescripción y caducidad de las acciones.

“La acción entendida como el derecho a acceder a la tutela efectiva de los órganos judiciales puede extinguirse por su prescripción, es decir, por el transcurso del tiempo sin que se haya ejercitado ese derecho por su titular al presumirse entonces que éste lo ha abandonado. De ahí que pueda interrumpirse el plazo por cualquier reclamación judicial o extrajudicial del titular o por el reconocimiento de la persona afectada. La prescripción no puede ser apreciada de oficio por los tribunales y sí puede ser renunciada.

Las acciones pueden ser personales cuando tienen por objeto garantizar un derecho personal o reales cuando tienen por objeto garantizar un derecho real.

El plazo general de prescripción para el ejercicio de las acciones personales es de cinco años (artículo 1964 Código Civil) salvo que se indique otra cosa. Así en materia de propiedad horizontal la STS de 4-11-2021 ha dispuesto que el plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas por gastos generales de una comunidad de propietarios es el de cinco años que fija específicamente el art. 1966.3 CC.

En ocasiones es difícil distinguir entre una acción real o personal como se aprecia en la SAP de Madrid de 05-02-2025.

“Y así según la Jurisprudencia (SSTS de 11 de noviembre de 2002 y 6 de febrero de 2012 que recoge la SAP de Madrid de 26 de mayo de 2022) las acciones ejercitadas en el ámbito de la propiedad horizontal para obtener el reintegro de espacios comunes de titularidad comunitaria que son o han sido ocupados por algún copropietario son acciones reivindicatorias tendentes a recuperar el dominio de un concreto espacio, que teniendo naturaleza común, ha sido objeto de apropiación por parte de un copropietario y tienen naturaleza real y por tanto un plazo de prescripción de treinta años del art 1963 del CC , en tanto que las acciones que pretenden únicamente la retirada de una construcción que afecta a elemento común, ejecutada sin el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios es aplicable el plazo de prescripción de quince años (hoy evidentemente el plazo serían cinco años tras la Ley 42/2015, de 5 de octubre que no afecta a este caso por su DT Quinta), al tratarse de una acción centrada en una obligación de hacer, que es consecuencia de las relaciones obligacionales que surgen por la pertenencia del demandado a una comunidad de propietarios sometida al régimen de la LPH...”

Distinta de la prescripción es la caducidad en la que la acción se extingue por el mero transcurso del tiempo fijado por la norma. No es susceptible de interrupción por reclamación del titular, sí pueda ser apreciada de oficio por los tribunales y no es posible su renuncia.

Un ejemplo es el plazo para el ejercicio de la acción de impugnación de acuerdos sociales que caduca a los tres meses, salvo cuando se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso, la acción caduca al año (art. 18.3 LPH”).

• Posibilidad de las comunidades de propietarios de formular reconvención.

Esta posibilidad de formular reconvención se le reconoce expresamente a la Comunidad de propietarios como se explica en la STS 02-06-2025.

“(…) si la Comunidad está pasivamente legitimada para soportar la acción en la que se interesa la validez de los acuerdos, ello implica necesariamente que se la reconoce como parte interesada en la existencia o inexistencia de los efectos jurídicos derivados, y por tanto no puede negársele legitimación para sostener la posición contraria mediante demanda reconvencional. (...) Lo contrario supondría una denegación injustificada del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la CE), y una aplicación rígida y descontextualizada del art. 18.2 de la LPH, norma destinada a regular la legitimación de los propietarios, pero no a impedir que la Comunidad, como sujeto pasivamente llamado al proceso, ejerza una defensa plena, incluida la reconvención”.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Ley de Propiedad Horizontal Actualizada a 2025



La Ley de Propiedad Horizontal es clave para la convivencia en comunidades y edificios. Define las reglas para gestionar bienes comunes, tomar decisiones colectivas y cumplir derechos y deberes de los propietarios.

Entender sus principios básicos ayuda a prevenir conflictos y fomentar una convivencia pacífica.

- ➊ La Ley de Propiedad Horizontal regula las relaciones entre propietarios de inmuebles que comparten elementos comunes, basándose en el Código Civil y la Ley 49/1960.
- ➋ Ha sufrido nueve reformas, destacando las de 1999 y 2013, enfocadas en deudas comunitarias y facilitación de obras de rehabilitación.
- ➌ Detalla los roles y responsabilidades de los cargos de la comunidad, como el presidente, el administrador y el secretario.
- ➍ Establece los derechos de uso y modificación de los propietarios, así como obligaciones de conservación y respeto por las zonas comunes.

¿Qué es la Ley de Propiedad Horizontal?

La LPH o Ley de Propiedad Horizontal es la norma que regula las relaciones, derechos y obligaciones entre los propietarios o vecinos de varios inmuebles que pertenecen a la misma comunidad o edificio según la Ley 49/1960 de 21 de julio.

La LPH desarrolla el artículo 396 del Código Civil, donde se define el concepto de propiedad horizontal en la legislación española.

La propiedad horizontal es el concepto jurídico que se refiere al conjunto de inmuebles privados que pertenecen a un edificio común, definido por el artículo 396 del Código Civil como " diferentes pisos o locales de un edificio o partes de ellos".



"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute".

Por tanto, la legislación vigente sobre la propiedad horizontal se compone del Código Civil y la Ley 49/1960. Ambas normas, junto con los títulos constituyentes, estatutos y reglamentos de cada condominio forman el reglamento que deben seguir los vecinos en régimen de propiedad horizontal.

Últimas modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal o LPH se publicó el 21 de julio de 1960 para lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital menos cuantiosa y más asequible a todos.

En los años 60, España vivió un desarrollo urbanístico marcado por el crecimiento de la población y el aumento de edificios y viviendas plurifamiliares en lugar de unifamiliares.

En este contexto, se creó la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) para ofrecer un marco legal adaptado a esta nueva realidad.

Sesenta años después, el texto ha sufrido múltiples modificaciones para ajustar el original a la nueva situación del país, donde el 65% de la población vive en pisos.

En total, la norma de Propiedad Horizontal ha sufrido nueve reformas. La más importante, fue la modificación del 08/04/1999 fruto de una Iniciativa Legislativa Popular que se llevó al Congreso de los Diputados con más de 832.000 firmas de respaldo.

Reforma de 1999 -----

La reforma de 1999 recogía las propuestas del Consejo General de Colegios de Administradores de Firms y su principal modificación fue sobre las deudas comunitarias o, coloquialmente, vecinos morosos.

Entre los cambios que se introdujeron en la LPH tras la reforma de 1999 estuvieron:

1. Reducir a dos meses la tramitación de reclamación judicial de deudas comunitarias (en vez de dos años).
2. Impedir a los vecinos deudores o morosos votar en las Juntas de Propietarios e impugnar sus decisiones.
3. Limitaciones para vecinos molestos.
4. Cambios en el sistema para adoptar acuerdos en la Junta de Propietarios: a partir de 1999, solo es necesaria la unanimidad para modificar los estatutos de la comunidad o títulos constitutivos.
5. Creación de un fondo de reserva.

Reforma de 2013 -----

La reforma de 2013 de la Ley de Propiedad Horizontal no fue una modificación de este texto propiamente, sino un conjunto de cambios colaterales a la aprobación de la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas del 26 de junio.

Los puntos destacables de esta reforma son:

1. Ampliación del periodo de Afectación Real a tres años (cuando el inmueble endeudado con la comunidad cambia de propietario, el nuevo debe hacerse cargo de las deudas pendientes hasta tres años).
2. Modificación en el régimen de mayorías para facilitar las obras de rehabilitación.

Reforma integral de la LPH -----

Expertos en derecho señalan que las reformas a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) son insuficientes.

En lugar de ofrecer soluciones claras a los problemas actuales, a veces la normativa genera más conflictos y dificultades de interpretación.

Por este motivo, se demanda una reforma integral de la LPH que aborde una modificación en profundidad del texto para responder a todos los conflictos y dificultades que se dan en las relaciones entre copropietarios..

Figuras en la Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal establece cuáles son los cargos que gobiernan una comunidad de vecinos, quiénes pueden ostentarlos y cómo deben constituirse.

La comunidad de propietarios se organiza a través de una junta o asamblea, que actúa como su órgano legislativo.

En esta junta se elige al presidente, encargado de ejecutar las decisiones tomadas (poder ejecutivo).

El presidente cuenta con el apoyo del administrador y el secretario.

1. Comunidad de propietarios

La comunidad de propietarios es el conjunto de copropietarios de los elementos comunes de un edificio donde son propietarios de un inmueble.

La comunidad de propietarios se erige en el Título Constitutivo y se regula en los Estatutos de la comunidad según el reglamento de Propiedad Horizontal.

2. Junta de propietarios.

La Junta de propietarios es el órgano de gobierno de la comunidad de propietarios. Se compone por los titulares de todos los inmuebles del edificio y toma decisiones por acuerdos mayoritarios o unánimes.

3. Presidente y vicepresidentes de la comunidad.

El presidente es el máximo representante de la comunidad de vecinos, debe ser un propietario de esta y es un cargo irrenunciable. Se encarga de gestionar los asuntos relacionados con la comunidad.

El cargo de presidente se otorga por elección, turno rotatorio o sorteo.

El vicepresidente o vicepresidentes de la comunidad sustituyen al presidente en su ausencia, vacante o incapacitación.

En caso de que no exista administrador y secretario en los estatutos, el presidente ejerce sus funciones.

4. Administrador de la comunidad.

El administrador de fincas o de comunidades es el profesional que gestiona las áreas económico-contables, de asesoría, secretaría y conservación de la comunidad a petición de la junta de propietarios.

No tiene por qué ser miembro de la junta y debe estar colegiado obligatoriamente en un Colegio Profesional de su provincia.

5. Secretario de la comunidad.

Según la ley vigente, aunque cualquier vecino de la propiedad horizontal puede ser el secretario de la Junta, también se puede delegar este cargo en un tercero externo al edificio (al igual que el administrador).

El secretario de la junta de propietarios gestiona la documentación oficial de la comunidad.

Es responsable de redactar y archivar actas, conservar documentos, y enviar comunicaciones, citaciones o notificaciones necesarias para el buen funcionamiento de la comunidad.

Cargo	Quién lo puede ostentar	Cómo se elige	Cada cuánto se renueva
Presidente de la junta de propietarios	Propietarios de un inmueble en el edificio	Mediante elección, turno rotatorio o sorteo	Cada año
Administrador de la Junta de propietarios	Cualquier persona cualificada (propietaria o no)	Por mayoría en la Junta	Sin fecha
Secretario de la junta de propietarios	Cualquier persona	Por mayoría en la Junta	Sin fecha

Tabla: Órganos de gobierno de la comunidad de vecinos. Fuente: elaboración propia

Funciones del presidente según la LPH

Los cometidos que debe cumplir el presidente de la comunidad de vecinos están reglados en el artículo 13.3 de la LPH y consisten en representar y dirigir los asuntos del edificio para su buen desempeño y las normas de convivencia de quienes viven en él.

1. Representar a la comunidad de vecinos ante la justicia.
2. Firmar los contratos de obras y servicios en nombre de la comunidad.
3. Exigir judicialmente el pago de deudas a la comunidad.
4. Convocar, dirigir y cerrar la Junta de Propietarios.
5. Detener las actividades molestas por iniciativa propia o a petición de otro miembro de la comunidad.

El papel de las juntas de propietarios en la LPH

La asamblea de propietarios o Junta es el órgano donde se gobierna la comunidad de vecinos de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Las funciones que desempeña dentro del organigrama del condominio según la LPH son:

1. Nombrar y deponer a las personas que ostentan los cargos de la comunidad de propietarios (presidencia, administración y secretaría).
2. Aprobar los presupuestos, plan de gastos y ejecuciones de obras.
3. Reformas de los estatutos de la comunidad y aprobar las normativas que la rigen.
4. Decidir sobre todos los asuntos que afecten a la comunidad de propietarios.

Derechos y Obligaciones de la comunidad de propietarios

Derechos de los miembros de la comunidad de propietarios

1. Usar y disfrutar libremente la comunidad de la que es copropietario (siempre que su comportamiento sea legal, adecuado a los estatutos y no interfiera en los derechos de sus vecinos).
2. Participar activamente en las juntas de propietarios y formar parte de las decisiones que allí se tomen.
3. Negar el pago de una derrama siempre y cuando supere las tres cuotas mensuales de gastos establecidas.
4. Modificar su vivienda siempre que no afecte al resto de copropietarios.

Obligaciones de los miembros de la comunidad de propietarios

1. Conservar su inmueble y las zonas comunes de las que es copropietario en buen estado.
2. Respetar las franjas horarias en las que no se puede hacer ruido según los estatutos de la comunidad.
3. No impedir el disfrute de las zonas comunes a los demás propietarios.
4. Responder individualmente de las posibles sanciones impuestas por demorar la ejecución de obras obligatorias para la mejora del condominio.
5. Facilitar el acceso a su vivienda al personal autorizado para realizar las obras de reparación y conservación del inmueble.

Continúa en la siguiente edición...//...

Estimado/a Lector/a:

En esta sección de nuestro Boletín Oficial, denominada **«Formación»** desarrollamos aquellos temas que consideremos de interés profesional para la actualización y formación continuada de nuestros Colegiados. El desarrollo de los temas expuestos en esta sección variará según su extensión y contenido, por lo cual algunos de ellos serán expuestos durante varias ediciones del Boletín, mientras que otros comenzarán y finalizarán en una misma edición.

En este número de nuestra publicación, correspondiente a los meses de Septiembre/Octubre de 2025, comenzamos con el desarrollo del tema **«Ley de Propiedad Horizontal. Actualizada a 2025»**, continuaremos el desarrollo del citado tema en la siguiente edición de los meses de Noviembre/Diciembre de 2025. Esperamos que el tema desarrollado haya sido de su interés y agrado.

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 cambios que se introdujeron en la LPH tras la reforma de 1999 estuvieron:

- a) Modificación en el régimen de mayorías para facilitar las obras de rehabilitación.
- b) Aprobar los presupuestos, plan de gastos y ejecuciones de obras.
- c) Impedir a los vecinos deudores o morosos votar en las Juntas de Propietarios e impugnar sus decisiones.

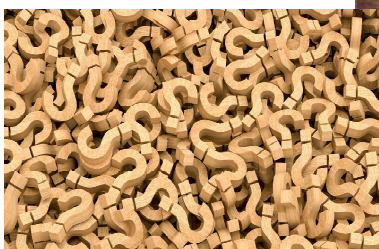
2.- Según la LPH, la Junta de Propietarios es el órgano de gobierno de la Comunidad de Propietarios y se compone por:

- a) los titulares de todos los inmuebles del edificio y toma decisiones por acuerdos mayoritarios o unánimes.
- b) el presidente, vicepresidente y administrador.
- c) los copropietarios de los elementos comunes del edificio.

3.- Los miembros de una Comunidad de Propietarios tienen una serie de derechos, entre los cuales cabe citar:

- a) conservar su inmueble y las zonas comunes de las que es copropietario, en buen estado.
- b) responder de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor.
- c) negar el pago de una derrama siempre y cuando supere las tres cuotas mensuales de gastos establecidas.

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

¿Cuales son los aspectos legales de la instalación de aire acondicionado en fachada de comunidad de propietarios?.

Respuesta

El aire acondicionado es un dispositivo indispensable para el confort en los hogares y en los espacios de trabajo, especialmente en los climas cálidos. La instalación de aire acondicionado en la fachada del un edificio puede suponer una mejora significativa de la calidad de vida de los propietarios, pero también puede generar conflictos con la comunidad de propietarios.

El presente artículo tiene como objetivo analizar los aspectos legales y técnicos de la instalación de aire acondicionado en la fachada de un edificio, con el fin de proporcionar información útil a los propietarios que estén interesados en realizar esta obra.

Regulación Legal

La instalación de aire acondicionado en la fachada de un edificio está regulada por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que en su artículo 7.2 dispone lo siguiente:

" 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 ".

Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal

El artículo 17.4 de la LPH establece que:

" Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características ".

No obstante, cuando por 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, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Artículo 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal

Por lo tanto, la instalación de aire acondicionado en la fachada de un edificio requiere, en principio, el consentimiento de la Junta de Propietarios, con la mayoría de votos del total de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación. Nadie puede utilizar la fachada u otros elementos comunes para instalar servicios individuales y mucho más si produce molestias a los demás, porque así lo prohíbe la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Sin embargo, la jurisprudencia ha admitido que la instalación de pequeños aparatos de aire acondicionado que no exigen la perforación de muros, no están sometidos al régimen de unanimidad de la Comunidad de Propietarios. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 2003, establece que «no es necesario el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios para la instalación de un aparato de aire acondicionado portátil que no requiere la realización de obras de reforma o alteración de la fachada».

Aspectos técnicos

La instalación de aire acondicionado en la fachada de un edificio debe cumplir con las siguientes condiciones técnicas:

- El aparato de aire acondicionado debe estar homologado y cumplir con las normas de seguridad vigentes.
- La instalación debe ser realizada por un profesional cualificado.
- La instalación debe respetar la estética del edificio.

En particular, es importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Tamaño y potencia del aparato: El aparato de aire acondicionado debe ser adecuado al tamaño de la vivienda o del espacio a climatizar. La potencia del aparato debe ser suficiente para garantizar un confort térmico adecuado, pero no debe ser excesiva para evitar sobrecargas en la instalación eléctrica.
- Ubicación del aparato: El aparato de aire acondicionado debe estar ubicado en un lugar adecuado para garantizar su correcto funcionamiento. En general, se recomienda colocarlo en una pared exterior, lejos de fuentes de calor o de humedad.
- Conexiones: Las conexiones del aparato de aire acondicionado deben ser realizadas por un profesional cualificado para garantizar la seguridad de la instalación.

Consecuencias de la instalación de aire acondicionado en la fachada

La instalación de aire acondicionado en la fachada de un edificio puede tener las siguientes consecuencias:

- Modificación de la estética del edificio: La instalación de un aparato de aire acondicionado puede alterar la estética del edificio. Por ello, es importante elegir un aparato que se adapte al estilo del edificio.
- Aparición de olores: Los aparatos de aire acondicionado pueden emitir olores, especialmente si no se mantienen correctamente. Por ello, es importante realizar un mantenimiento regular del aparato.
- Incremento del ruido: Los aparatos de aire acondicionado pueden generar ruido, especialmente si se encuentran en una zona propensa a la propagación de los ruidos. Por ello, es importante elegir un aparato que sea silencioso.

Resolución de conflictos

Si la instalación de aire acondicionado en la fachada del edificio genera un conflicto con la comunidad de propietarios, existen dos vías para su resolución:

- Mediación: La mediación es un proceso voluntario en el que las partes involucradas en el conflicto tratan de llegar a un acuerdo con la ayuda de un mediador.
- Proceso judicial: Si la mediación no tiene éxito, las partes pueden acudir a los tribunales para resolver el conflicto.

En caso de que el conflicto llegue a los tribunales, el juez deberá determinar si la instalación de aire acondicionado es legal y si cumple con las condiciones técnicas establecidas.

Llegados a este punto, será la Comunidad de Propietarios, asesorada convenientemente por un profesional especialista en propiedad horizontal, quien debe de llevar a cabo la acción judicial, pero cualquier comunero, de forma individual, está legitimado totalmente para ello, según jurisprudencia consolidada, a propia iniciativa, o bien porque la Junta de Propietarios muestra una actividad pasiva, de dejación, de desidia, como en ocasiones acontece.

El proceso judicial correspondiente es el proceso declarativo ordinario, como prevé la L.P.H. en materia de Propiedad Horizontal.

Conclusión

La instalación de aire acondicionado en la fachada de un edificio puede ser una solución eficaz para mejorar el confort térmico de los hogares y de los espacios de trabajo. Sin embargo, es importante tener en cuenta los aspectos legales y técnicos que se han mencionado en este artículo para evitar conflictos con la comunidad de propietarios.

Un buen asesoramiento de la mano de un profesional experto en comunidades de propietarios llegará a ser vital para conseguir el objetivo deseado y evitar conflictos innecesarios.

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

