

Boletín Oficial



Imve
eoí Óe is É i É si e Óí Ñnm sÑÉ e v
Im
sÉ mí mÉ Ñí m Im nsÉ i e i Ñz Ésl elm



sÉ mí nsi Ñ
sÉ mí mÉ Ñí m Im nsÉ i e i Ñz Ésl elm
De n Ci C D



Actualidad Corporativa págs. 3-6

Ley de alquileres: los inquilinos podrán quedarse en sus hogares, aunque el propietario no renueve el contrato pags.3-4

La Comunidad de vecinos puede demandar a un propietario si aparca ocupando la plaza de garaje de otro vecino pag.5

Ley de Propiedad Horizontal 2025 pag.6

Información de Actualidad págs. 7-12

Nueva Ley de Alquileres 2025 en España: Guía actualizada .

Formación Continuada págs. 13-21

Ley de Propiedad horizontal. Actualizada a 2025 pags.13-20

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 Alhorí

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

Ley de alquileres: los inquilinos podrán quedarse en sus hogares, aunque el propietario no renueve el contrato

La reciente modificación de la ley de alquileres en España ha introducido un cambio estructural en el mercado inmobiliario. Desde ahora, los inquilinos podrán permanecer en la vivienda, aunque el propietario no quiera renovar el contrato, una medida que busca reforzar la estabilidad y proteger el derecho a la vivienda.

Esta medida responde a la creciente dificultad para alquilar en las principales ciudades españolas, donde los precios no dejan de subir.

Sin embargo, también ha generado un fuerte debate entre los propietarios, quienes consideran que se restringe su capacidad de decisión sobre sus propios inmuebles.

Según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el objetivo de la reforma es brindar una mayor estabilidad a los inquilinos y salvaguardar sus derechos en un mercado cada vez más competitivo y complejo para acceder a una vivienda.



Nuevo derecho de permanencia: lo que establece la ley de alquileres

El nuevo derecho de permanencia concede a los inquilinos la facultad de continuar residiendo en la vivienda una vez que el contrato ha expirado, siempre que cumplan con sus obligaciones contractuales.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019, si la duración pactada es inferior a cinco años (cuando el arrendador es una persona física) o siete años (si es una persona jurídica), el contrato se prorrogará automáticamente hasta completar dichos plazos.

Esto implica que el inquilino podrá permanecer en la vivienda durante dicho periodo, siempre que esté al corriente en los pagos y cumpla con las condiciones del contrato original. Esta modificación tiene como objetivo proteger la estabilidad habitacional de los inquilinos y fomentar un entorno de seguridad en el arrendamiento.

Colectivos sociales han celebrado esta medida, considerándola un avance hacia la consolidación del derecho a la vivienda. Sin embargo, parte del sector inmobiliario advierte que podría disminuir la rotación de inquilinos y restringir la oferta de alquiler disponible.

La modificación de la ley de alquileres también impacta la situación de los propietarios, quienes deberán ajustarse a las nuevas normativas.

Con la entrada en vigor de esta medida, los propietarios que tenían la intención de vender la vivienda o incrementar la renta deberán adaptarse a las nuevas disposiciones y, en ciertos casos, negociar la continuidad del inquilino a un precio regulado por la ley.

Las asociaciones de propietarios han expresado su inquietud: advierten que muchos podrían optar por retirar sus inmuebles del mercado y buscar alternativas de inversión menos reguladas. Temen que esta medida restrinja la libertad de disposición y genere una disminución en la oferta de alquiler, lo que podría resultar en una presión adicional sobre los precios.

No obstante, el Ministerio de Vivienda sostiene que su prioridad es asegurar la permanencia de quienes ya residen en régimen de alquiler y prevenir desalojos por motivos económicos.

Según un informe de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), el esfuerzo hipotecario para adquirir una vivienda se asemeja al que se observaba en 2006-2007, durante el auge del sector.

El estudio destaca que las tensiones no se limitan a las grandes ciudades: la presión se extiende a localidades medianas y a áreas donde la demanda de compra no puede concretarse por falta de financiación.

En este escenario, el alquiler se convierte en el principal foco de tensión, con incrementos de entre un 9 % y un 15 % interanual.

LA COMUNIDAD DE VECINOS PUEDE DEMANDAR A UN PROPIETARIO SI APARCA OCUPANDO LA PLAZA DE GARAJE DE OTRO VECINO

Los conflictos entre vecinos por las plazas de garaje son uno de los problemas más frecuentes en las comunidades de propietarios.

Desde coches que invaden parcialmente la plaza contigua hasta vehículos que ocupan zonas comunes, las disputas en los aparcamientos suelen ser motivo de tensiones y reclamaciones, por ello la comunidad, con el permiso de la junta de propietarios, puede interponer una demanda contra quien incumpla las normas.



Ante una situación de este tipo, el presidente de la comunidad debe actuar, bien por iniciativa propia o a petición del afectado. Lo que tiene que hacer es enviarle un escrito formal a este propietario indicándole que si no deja de aparcar en parte de tu plaza del garaje, la comunidad podrá demandarlo, señalan los expertos.

El administrador recuerda que invadir la plaza de otro vecino supone un incumplimiento de los estatutos comunitarios y, por tanto, la comunidad está legitimada para intervenir en defensa del afectado.

Vía legal para reclamar al vecino que aparca en otra plaza de garaje

Desde la entrada en vigor de la nueva ley orgánica 1/2025 para la mediación de conflictos civiles y mercantiles, se establece que antes de recurrir a los tribunales se debe intentar primero una mediación o negociación previa.

Esta mediación previa busca aliviar la carga judicial y promover la resolución amistosa de los conflictos, aunque, el proceso puede ser lento.

Si el vecino infractor persiste en su actitud tras el aviso formal y el intento de mediación, el presidente de la comunidad podrá interponer una demanda, siempre con la autorización de la junta de propietarios.

Ley de Propiedad Horizontal 2025

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) aprobada en enero de 2025 en España entró en vigor desde el pasado 3 de abril, y su última revisión se hizo pública en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 24 de julio de 2025. Esta normativa española incluye varias novedades a tener muy en cuenta en el día a día en forma de **actualizaciones** e incluso algunos **matices** que las **comunidades de vecinos** deben conocer.

Entre las medidas más destacadas se encuentran **promover la digitalización en la gestión de comunidades, aclarar las multas por impagos de cuotas u obras no autorizadas, la regulación de los pisos turísticos por medio de acuerdos de toda la comunidad de propietarios** (tres quintas partes deben aprobarlos para regularlo), **la instalación de paneles solares en zonas comunes o las ayudas para la rehabilitación de edificios**, entre otras situaciones.

También se contempla la **eliminación obligatoria** (previa petición de mayores de 70 años o discapacitados) **de barreras arquitectónicas**, además del tema de la **morosidad y las alternativas para luchar contra ella**.



El **artículo 21 de la LPH** versa sobre el **impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje**. Permite reclamar deudas pendientes menores a 2.000 euros por una directiva que obliga a todo propietario a contribuir a los gastos comunes del edificio.

La ley dice que además de reclamarse la deuda por vía judicial, se elimina el derecho a voto del propietario moroso en las juntas, y se puede llegar incluso al embargo de bienes.

Las citadas decisiones frente a los morosos se toman en el seno de una junta de propietarios; primero hay que reclamar la deuda y luego se comunica a la persona deudora por vía notarial o burofax, para que quede una constancia legal. Si persiste la morosidad, se puede solicitar el embargo de bienes, tanto financieros como inmuebles, más acumulación de intereses por mora. Además, se puede hacer pública en el interior de la comunidad la identidad de los deudores y los términos de su deuda, siempre y cuando no se vulnere la Ley de la Protección de Datos.

INFORMACIÓN de Actualidad

Nueva Ley de Alquileres 2025 en España: Guía Actualizada

La Nueva Ley de Alquileres 2025 llega para revolucionar el mercado de arrendamientos temporales y de temporada en España.

Introducción

¡NUEVA LEY DE ALQUILER!

A partir del 1 de julio de 2025, cualquier anuncio de alquiler de corta duración que se publique online deberá incluir un NRA, un código que garantiza que el contrato cumple con la normativa.

Esta reforma, impulsada por el Real Decreto 1312/2024 y el Reglamento (UE) 2024/1028, busca traer transparencia y protección al sector, evitando fraudes y asegurando que los contratos temporales sean realmente temporales.

Cambios de la Nueva Ley de Alquileres 2025

La Ley de Alquileres 2025 introduce cambios significativos para regular los arrendamientos de temporada y temporales en España. Estos son los puntos clave:

- **Número de Registro de Alquiler (NRA):** Desde el 1 de julio de 2025, todos los anuncios online de alquileres de corta duración deben incluir un NRA, un código único emitido por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).
- **Ventanilla Única Digital:** Una plataforma centralizada para registrar inmuebles y obtener el NRA, accesible con certificado electrónico.
- **Mayor control de temporalidad:** Los contratos de alquiler temporal deben justificar una causa objetiva (trabajo, estudios, salud, etc.) con documentación específica.
- **Obligaciones para plataformas:** Plataformas como Airbnb o Booking deben verificar el NRA y transmitir datos al MIVAU periódicamente.
- **Sanciones por incumplimiento:** Anunciar sin NRA puede resultar en la retirada del anuncio y multas, que varían según la comunidad autónoma.

Estos cambios afectan a propietarios, gestores de alquileres turísticos, inquilinos y plataformas digitales. A continuación, desglosamos el marco legal que sustenta esta reforma.

Marco Legal

NUEVA LEY DE ALQUILERES 2025: LO QUE NECESITAS SABER



NRA OBLIGATORIO
1/7/2025



VENTANILLA
ÚNICA DIGITAL



JUSTIFICACIÓN
DE TEMPORALIDAD



SANCIONES POR
INCUMPLIMIENTO

RD 1312/2024 y Reglamento (UE) 2024/1028

El Real Decreto 1312/2024 tiene un ámbito de aplicación limitado a España, mientras que el Reglamento (UE) 2024/1028 se aplica en toda la Unión Europea.

En el caso español, se establece la obligación de registro (NRA), junto con la verificación y transmisión de datos por parte de las plataformas, así como la retirada de anuncios que no cuenten con registro. La Nueva Ley de Alquileres 2025 se basa en dos normativas principales:

Real Decreto 1312/2024:

- Crea el Registro Único de Arrendamientos, un sistema centralizado para registrar todos los alquileres temporales y de temporada.
- Establece la Ventanilla Única Digital como herramienta para solicitar el NRA.
- Define los requisitos para justificar la temporalidad de los contratos, evitando que se usen como alternativa a los arrendamientos de vivienda habitual.

Reglamento (UE) 2024/1028 :

- Armoniza la regulación de alquileres de corta duración en la Unión Europea.
- Obliga a las plataformas digitales a recopilar y compartir datos con las autoridades nacionales, garantizando transparencia.
- Establece estándares para la verificación de anuncios y la retirada de aquellos que no cumplan con la normativa.

Ambas normativas refuerzan el control sobre el mercado de alojamiento temporal, especialmente en zonas turísticas como Barcelona, Madrid o Málaga, donde los alquileres de temporada han crecido exponencialmente. Según el Tribunal Supremo, los contratos temporales sin justificación clara pueden reclasificarse como arrendamientos de vivienda habitual, lo que implica mayores ascendentes legales y mayores

protecciones para inquilinos.

Calendario y Cronograma de Implementación

La implementación de la Nueva Ley de Alquileres 2025 sigue un calendario claro:

- **2 de enero de 2025:** Entra en vigor el RD 1312/2024. Los propietarios pueden registrar sus inmuebles voluntariamente en la Ventanilla Única Digital.
- **1 de julio de 2025:** El NRA se convierte en obligatorio para todos los anuncios online de alquileres temporales o de temporada.
- **31 de diciembre de 2025:** Fecha límite para que las plataformas digitales adapten sus sistemas a la transmisión periódica de datos al MIVAU.

Requisitos para el Alquiler Temporal y de Temporada en 2025

Para que un contrato se considere alquiler de temporada o temporal, debe cumplir estos requisitos:

Causa objetiva:

- Trabajo (ej.: traslado temporal por un proyecto laboral).
- Estudios (ej.: curso académico de 9 meses).
- Salud (ej.: tratamiento médico en otra ciudad).
- Obras (ej.: reformas en la vivienda habitual).
- Vacaciones (ej.: alquiler turístico de corta duración).

Duración ligada a la causa:

El contrato no puede superar el tiempo necesario para la causa justificada (máximo 12 meses en la mayoría de los casos).

Prueba documental:

- Matrícula universitaria (estudiantes).
- Contrato laboral o carta de empresa (trabajadores desplazados).
- Informe médico (tratamientos de salud).
- Licencia de obra (reformas).
- Reserva confirmada (alquileres turísticos).

NRA obligatorio:

Desde el 1 de julio de 2025, cualquier anuncio online debe incluir el NRA, obtenido a través de la Ventanilla Única Digital.

Si no se justifica la temporalidad, el contrato podría reclasificarse como arrendamiento de vivienda habitual, lo que implica mayores derechos para el inquilino, como prórrogas automáticas de hasta 5 años.

Requisitos para un Contrato de Alquiler Temporal

- Causa objetiva justificada.
- Duración específica y razonable.
- Documentación acreditativa.
- NRA registrado (post 1/7/2025).

Ventanilla Única Digital y NRA

Obtener el Número de Registro de Alquiler (NRA) es un proceso sencillo pero requiere preparación. Sigue estos pasos:

Prepara la documentación:

- Identificación del propietario (DNI, NIE o pasaporte).
- Referencia catastral de la vivienda.
- Documentos que acrediten la capacidad del inmueble (ej.: cédula de habitabilidad).
- Justificación de la finalidad del alquiler (ej.: contrato laboral, matrícula).

Accede a la Ventanilla Única Digital:

- Usar un certificado electrónico o Cl@ve PIN
- Regístrate como propietario o gestor autorizado.

Solicita el NRA:

- Completar el formulario online con los datos del inmueble y la causa del alquiler.
- Subir la documentación requerida.
- Recibir el NRA en un plazo de 5–10 días hábiles.

Publica el NRA:

- Incluir en todos los anuncios online (Airbnb, Booking, Idealista, etc.).
- Mantener el registro actualizado si cambian las condiciones del alquiler.

Obligaciones de Plataformas y Canales de Anuncio

Las plataformas digitales de alquiler, como Airbnb, Booking o Vrbo, tienen nuevas responsabilidades bajo la Nueva Ley de Alquileres 2025:

- **Verificación del NRA:** Desde el 1 de julio de 2025, deben comprobar que cada anuncio incluye un NRA válido.
- **Transmisión de datos:** Deben enviar al MIVAU información periódica sobre los alquileres registrados.
- **Retirada de anuncios:** Los anuncios sin NRA deben eliminarse de inmediato.

Por su parte, los portales de anuncios clasificados (ej.: Milanuncios) no están obligados a verificar el NRA, pero los arrendadores deben incluirlo para cumplir la normativa. El incumplimiento recae principalmente en el propietario, pero las plataformas deben garantizar que su infraestructura técnica cumpla con el Reglamento (UE) 2024/1028.

Obligaciones de Plataformas vs. Propietarios

Los responsables de las plataformas deben verificar el NRA, transmitir los datos y retirar los anuncios que no estén registrados antes del 1 de julio de 2025.

Por su parte, los propietarios tienen la obligación de obtener el NRA, incluirlo en los anuncios y justificar la temporalidad también con fecha límite del 1 de

julio de 2025.

Sanciones por Incumplimiento y Retirada de Anuncios

El incumplimiento de la Nueva Ley de Alquileres 2025 tiene consecuencias graves:

- **Retirada de anuncios:** Las plataformas deben eliminar cualquier anuncio sin NRA a partir del 1 de julio de 2025.
- **Sanciones administrativas:** Las multas varían según la comunidad autónoma, pero pueden oscilar entre 3,000 y 90,000 euros en casos graves .
- **Reclasificación del contrato:** Si no se justifica la temporalidad, el contrato puede considerarse de vivienda habitual, lo que otorga al inquilino derechos adicionales (prórrogas, limitaciones de renta).

Según el Consejo General del Poder Judicial ([Sentencia del Tribunal Supremo, 20/06/2024, Caso No. 456/2024, marcador hipotético]), la falta de justificación documental puede derivar en la nulidad de cláusulas temporales, afectando la duración y condiciones del contrato.

Consecuencias del Incumplimiento de la Nueva Ley de Alquileres 2025

No cumplir con la Nueva Ley de Alquileres 2025 puede acarrear problemas serios para propietarios, gestores y plataformas digitales. Desde sanciones económicas hasta la retirada de anuncios, las consecuencias son claras y están diseñadas para garantizar que los arrendamientos temporales y de temporada cumplan con los requisitos establecidos por el Real Decreto 1312/2024 . A continuación, desglosamos las principales consecuencias y cómo evitarlas.

Retirada Inmediata de Anuncios

A partir del 1 de julio de 2025, cualquier anuncio de alquiler temporal o de temporada publicado online sin el Número de Registro de Alquiler (NRA) será retirado de inmediato por las plataformas digitales, como Airbnb, Booking o Idealista. Esta obligación recae en las plataformas, que deben verificar la presencia del NRA según la Orden VAU/653/2025 . Para los propietarios, esto significa una pérdida directa de visibilidad y, potencialmente, de ingresos, especialmente en zonas turísticas como Barcelona, Mallorca o Costa del Sol.

Sanciones Administrativas

Anunciar un alquiler de temporada sin el NRA o sin justificar adecuadamente la temporalidad puede derivar en sanciones económicas.

La cuantía varía según la comunidad autónoma, pero la Ley de Vivienda 2023 establece multas que pueden oscilar entre 3,000 y 90,000 euros, dependiendo de la gravedad del incumplimiento. Por ejemplo, en Madrid o Cataluña, donde el mercado de alquileres temporales es muy activo, las autoridades están reforzando la inspección para garantizar el cumplimiento.

Reclasificación del Contrato como Vivienda Habitual

Si un contrato de alquiler de temporada no justifica adecuadamente la causa objetiva (trabajo, estudios, salud, obras, vacaciones), puede ser reclasificado como arrendamiento de vivienda habitual. Según el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha confirmado que la falta de documentación acreditativa puede anular cláusulas temporales, afectando gravemente los intereses del propietario.

Impacto en Plataformas Digitales

Las plataformas como Airbnb o Booking también enfrentan consecuencias si no cumplen con la Nueva Ley de Alquileres 2025. Si no verifican el NRA o no transmiten datos periódicos al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), pueden recibir sanciones por parte de las autoridades europeas, según el Reglamento (UE) 2024/1028. Esto podría traducirse en restricciones operativas o multas que afecten su funcionamiento en la UE.

Evitar Problemas

Para cumplir con la normativa y evitar sanciones, sigue estos pasos:

- **Registrar el inmueble:** Solicitar el NRA a través de la Ventanilla Única Digital antes del 1 de julio de 2025.
- **Justificar la temporalidad:** Asegurarse de que el contrato incluye una causa objetiva respaldada por documentos (ej.: matrícula universitaria, contrato laboral).
- **Incluir el NRA en los anuncios:** Publicar el código en todas las plataformas online.
- **Consultar con expertos:** Si existen dudas para garantizar que los contratos cumplan con la Ley de Arrendamientos Urbanos 2025 y evitar sanciones.

Impacto Práctico en Propietarios, Gestores e Inquilinos

La Ley de Arrendamientos Urbanos 2025 y la Nueva Ley de Vivienda 2025 transforman el mercado de alquileres temporales. A continuación, analizamos su impacto:

Propietarios

Beneficios:

- Mayor seguridad jurídica al formalizar los contratos.
- Profesionalización del sector, reduciendo la competencia desleal.

Desafíos:

- Obligación de registrar inmueble y justificar la temporalidad.
- Riesgo de sanciones por incumplimiento.
- Costes asociados a la tramitación del NRA (gestión administrativa o asesoramiento legal).

Gestores de Alquileres

Beneficios:

- Simplificación de procesos mediante la Ventanilla Única Digital.
- Mayor confianza de los clientes al cumplir con la normativa.

Desafíos:

- Necesidad de actualizar sistemas para incluir el NRA.
- Mayor carga administrativa para verificar documentación.

Inquilinos

Beneficios:

- Protección contra contratos temporales abusivos.
- Mayor transparencia en los anuncios online.

Desafíos:

- Posible reducción de la oferta de alquileres temporales en zonas turísticas.
- Aumento de precios por la profesionalización del sector.

En destinos como Mallorca o Costa del Sol, la obligatoriedad del NRA podría reducir los alquileres no regulados, aumentando los precios pero mejorando la calidad de los contratos para los inquilinos.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Ley de Propiedad Horizontal Actualizada a 2025

...// Continúa de la edición anterior //...



LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL DE 6 DE MARZO DE 2019

A continuación, repasamos punto por punto la Ley de Propiedad Horizontal publicada en el BOE: desde su aprobación en 1960 hasta el texto vigente con las últimas modificaciones.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1: Nacimiento de la Propiedad Horizontal.

Esta ley surge de la necesidad de desarrollar una normativa sobre la propiedad horizontal que, según se define en el Código Civil son diferentes pisos o locales de un edificio y sus elementos.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

Art. 2: Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal regula cinco tipos de propiedades:

Comunidades con título constitutivo.

Comunidades que cumplen los requisitos pero carecen de título constitutivo.

Complejos privados.

Subcomunidades.

Entidades urbanísticas de conservación.

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

CAPÍTULO II: DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS.**Art. 3: Los elementos privativos y comunes.**

En este artículo se determina el régimen de propiedad correspondiente a derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio independiente y a la copropiedad de los demás elementos, así como la cuota de participación y la libertad para disponer de su derecho.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Art. 4: La Acción de División.

Sobre cómo puede ejercerse la acción de división.

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Art. 5: El Título Constitutivo.

En este artículo de la LPH se describe qué debe incluir el Título Constitutivo: el documento de la comunidad de vecinos que describe el edificio, las instalaciones comunes, las cuotas de participación de cada inmueble, etc.

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo.

Art. 6: El Reglamento de Régimen Interior.

Habilita la posibilidad de desarrollar normas internas (dentro de los límites de la LPH y los estatutos del condominio).

Para regular los detalles de las normas de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Art. 7: Obras, Elementos Comunes y Privativos. Actividades Prohibidas.

Describe qué está permitido y qué no dentro de los inmuebles de cada propietario y en las zonas comunes; cuál será la actuación del presidente de la comunidad respecto al infractor, demanda y sentencia.

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.

Art. 8: La División, Agrupación y Segregación de Pisos y Locales.

Derogado desde el 28/06/2013 por la última actualización de la LPH.

Art. 9: Las Obligaciones de los Propietarios.

En este punto se señalan las nueve obligaciones de los propietarios de cada inmueble del edificio como respetar las instalaciones, conservar la finca, etc.

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.

Art. 10: La Realización de Obras por la Comunidad.

En el artículo 10 de la LPH se regulan las obras, trabajos y actuaciones obligatorias que deban llevarse a cabo en el edificio.

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

Art. 11: Nuevas Instalaciones, Servicios y Mejoras.

Derogado desde el 28/06/2013 por la última actualización de la LPH.

Art. 12: Construcción de Nuevas Plantas y Alteración de la Estructura o Fábrica del Edificio.

Derogado desde el 28/06/2013 por la última actualización de la LPH.

Art. 13: Órganos de Gobierno. Cargos y Funciones.

Se establecen cuáles son los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios (presidente, administrador, secretario y junta), qué funciones tiene cada uno, cómo se nombran y cada cuánto tiempo y a quién acudir en caso de conflicto.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

Art. 14: Facultades de la Junta de Propietarios.

Explicita las seis funciones concretas que tiene la Junta de propietarios dentro de la comunidad de vecinos.

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

Art. 15: Asistencia y Votaciones en Junta.

En este artículo se organiza la asistencia de los propietarios a la junta, la representación en caso de ausencia y el modo de proceder en caso de usufructo.

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Art. 16: La Convocatoria de las Juntas.

Regula cuándo y quién convoca a la junta o cómo pueden pedirla cualquiera de los propietarios del condominio.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Art. 17: Los Acuerdos de la Junta de Propietarios.

Aquí se limitan los acuerdos de la Junta de propietarios a doce reglas, como la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones, servicios comunes, instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, etc.

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.

Art. 18: La Impugnación Judicial de los Acuerdos.

Define los tres supuestos en los que se puede impugnar ante un tribunal un acuerdo de la Junta de Propietarios, quién puede participar en la impugnación, cuándo caduca la acción y la no suspensión de los acuerdos hasta la disposición del juez.

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Art. 19: El Libro y Contenido de las Actas.

Describe cuáles deben ser y qué deben contener los documentos donde se recojan las decisiones de la Junta de propietarios.

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

Art. 20: Obligaciones del Administrador.

Se registran las seis funciones que debe cumplir la persona que ostenta el cargo de administradora de la propiedad.

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

Art. 21: La Reclamación a Morosos.

Sobre cómo proceder en caso de que uno de los propietarios de la comunidad acumule deudas.

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

Art. 22: Deudas de la Comunidad.

Este artículo se añadió al texto de la Ley de Propiedad Horizontal a partir de la reforma de 1999 y en él se determina cómo proceder ante las deudas frente a terceros de la comunidad.

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

Art. 23: La Extinción de la Propiedad Horizontal.

Determina los supuestos en los cuales desaparece la propiedad horizontal o IPH: cuando se destruye el edificio o cuando se convierte en una propiedad ordinaria.

Primero. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

CAPÍTULO III: DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS COMPLEJOS.

Art. 24: Complejos Inmobiliarios.

En este artículo se regulan específicamente las situaciones donde existe una pluralidad de parcelas o edificios que forman parte de un conjunto.

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

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 Noviembre/Diciembre de 2025, seguimos 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 Enero/Febrero de 2026. 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.- Según la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, la acción de división sólo podrá ejercitarse:

- a) como un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio independiente y a la copropiedad de los demás elementos.
- b) en aquellas circunstancias exigidas en la legislación.
- c) por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

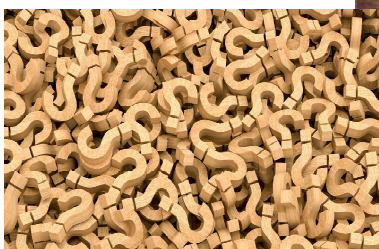
2.- El título constitutivo regulado en la LPH es:

- a) el documento que habilita la posibilidad de desarrollar normas internas en la comunidad de propietarios.
- b) el documento de la comunidad de vecinos que describe el edificio, las instalaciones comunes, las cuotas de participación de cada inmueble, etc...
- c) el documento que señala las obligaciones de los propietarios de cada inmueble del edificio.

3.-¿ Dónde se reflejan los acuerdos de la Junta de Propietarios?.

- a) se reflejan en el tablón de anuncios de la Comunidad de Propietarios.
- b) se reflejan en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad.
- c) se reflejan en una comunicación escrita que se remite a cada propietario.

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

¿ Los propietarios pueden exigir a la comunidad de vecinos los daños causados por goteras?.

Respuesta

Uno de los inconvenientes más comunes en los edificios son los problemas relacionados con las filtraciones y humedades.

Esta situación es un desafío para muchos propietarios, dado que la reparación de goteras implica un proceso prolongado y, sobre todo, incertidumbres acerca de quién debe asumir los costos.

El debate sobre si el responsable de cubrir los gastos es el propietario de la vivienda afectada o la comunidad de propietarios ha sido resuelto mediante una regulación específica, la cual ha sido confirmada oficialmente en el BOE.

Según lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, los gastos derivados de reparar las filtraciones y humedades deben ser asumidos por la comunidad de propietarios. Esta obligación no requiere de un acuerdo para su ejecución, dado que se considera un mantenimiento esencial para garantizar lo estipulado en el artículo 10.

De acuerdo al artículo, la comunidad está obligada a realizar “los trabajos y obras necesarios para conservar adecuadamente el inmueble y sus instalaciones comunes”. Esto abarca las acciones destinadas a preservar la habitabilidad, seguridad y accesibilidad universal del edificio.

Desde la práctica profesional, los costos de reparación de filtraciones ocasionadas por el deterioro de elementos estructurales, como la impermeabilización o el forjado, son responsabilidad de la comunidad.

Las precisiones introducen matices significativos, ya que la titularidad y la condición jurídica de los distintos elementos del edificio son fundamentales para determinar quién debe asumir las responsabilidades. La normativa, además, contempla algunas excepciones que es pertinente señalar.

Un caso común es el de los estatutos comunitarios que establecen que las reparaciones en terrazas de uso privativo sean exclusivamente responsabilidad del propietario.

Una interpretación errónea podría generar conflictos. Por ello, es esencial que los vecinos comprendan el contenido del reglamento comunitario y consulten con expertos o administradores de fincas.

Pregunta

¿Qué obras, arreglos o modificaciones puede acometer un propietario en su terraza sin tener que rendir cuentas a la comunidad de vecinos?

Respuesta

La terraza o balcón es de uso privativo del propietario o inquilino, pero forma parte de la fachada del edificio, por lo que no se podrá hacer todo lo que se quiera. Hay que irse a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) para tener claro lo que podemos hacer o no.

En el artículo 7.1 de la LPH dice lo siguiente:

“1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

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

En el citado artículo, deja claro que se pueden modificar los elementos arquitectónicos siempre que no se menoscabe la estructura general, la configuración o el estado exterior del edificio. Es decir, pintar las barandillas de otro color cambiará la estética del edificio, que por normativa debe preservarse.

Por tanto, cada propietario no podrá pintar las barandillas del color que quiera, porque entonces no se respetará la estructura del edificio.

Solo se podrá pintar por tanto en el color original o en el acordado por los propietarios de la urbanización. De hecho, podría darse el caso que el pintado de estas barandillas o barrotes de los balcones y terrazas corran a cargo de la comunidad si así se acuerda. Incluso, hay sentencias que concluyen que al ser un elemento común de uso privativo corresponde a la comunidad en su conjunto asumir este coste.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- b

3.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

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

Web: www.atp-interfico.com

