

Boletín Oficial



mn Éf

fr ífl t Ó l Ótl f í Úon tÚÓf É

tÓ n nÓ Ú n mn otÓl f l ÚÑ Ótmf mn



tÓ n ofl Ú

tÓ n nÓ Ú n mn otÓl f l ÚÑ Ótmf mn

Ef

o

DI

D

E



Actualidad Corporativa págs. 3-6

Ley de Propiedad Horizontal. La comunidad de vecinos puede subir el recibo hasta un 20% si un propietario alquila por Airbnb págs.3-4

Los propietarios pueden pedir responsabilidades por obras no autorizadas págs.5-6

Información de Actualidad págs. 7-13

Cinco cambios legales en las comunidades de propietarios para el ejercicio 2026. págs.7-11

Instalar un punto de carga en un garaje comunitario págs.12-13

Formación Continuada págs. 14-21

Ley de Propiedad horizontal confirma: obligación de pagar las obras de la fachada aunque no se esté de acuerdo págs.14-15

El Tribunal Supremo limita la capacidad de las comunidades de propietarios para prohibir instalaciones previamente toleradas págs. 16-18

Registro estatal vs. normas locales en el ejercicio 2026 págs.19-20

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: 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





n l A

h



La comunidad de vecinos puede subir los gastos comunes hasta un 20% si se alquila un piso a turistas. Solo necesitan un acuerdo por mayoría en junta para compensar el desgaste de las zonas compartidas, según la ley.

Convertir una vivienda en un alojamiento turístico ya no es solo una decisión que afecta a la economía del propietario de la misma, sino que también tiene una dimensión comunitaria.

Desde que la Ley de Propiedad Horizontal lo permite, los vecinos tienen el derecho legal de aprobar un recargo de hasta un 20% en los gastos comunes si un propietario decide alquilar su vivienda a través de plataformas como Airbnb.

Esta medida busca equilibrar el auge del turismo de corta estancia con la convivencia vecinal y el mantenimiento de los edificios. De este modo, se intenta compensar el mayor uso de las zonas comunes y asegurar que la actividad comercial no perjudique la armonía de la comunidad de propietarios.

De acuerdo al artículo 17, apartado 12 de la LPH, publicado en el BOE, la comunidad de propietarios puede aprobar, limitar, condicionar o prohibir la actividad turística dentro del inmueble.

Y si el edificio decide permitirla, también puede establecer cuotas especiales o aumentar los gastos comunes de quienes alquilan su vivienda con fines turísticos, siempre dentro del límite del 20%.

12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Para ello, la norma exige un acuerdo de tres quintas partes de los propietarios y del total de las cuotas de participación. Además, no puede aplicarse con efecto retroactivo; es decir, no se puede penalizar lo que ya se venía haciendo antes del acuerdo.

En la práctica, esto significa que si el alquiler turístico de un piso genera más ruido, desgaste o gastos, la comunidad puede repercutir parte de ese coste. Una medida que, según algunos administradores de fincas, busca "dar margen a los vecinos sin necesidad de litigios interminables".

España es uno de los países europeos con más viviendas dedicadas al turismo. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), tan solo en el ejercicio 2025 había más de 350.000 pisos con uso turístico registrados, un 7% más que el año anterior. Mientras tanto, en ciudades como Madrid, Barcelona o Málaga, la escasez de vivienda y los precios disparados del alquiler siguen marcando la norma.

El Banco de España calcula que desde el año 2015 el peso del alquiler turístico ha contribuido a encarecer el alquiler residencial hasta en un 10% en zonas de alta demanda. Paralelamente, el Ministerio de Vivienda advierte que el 40% de los jóvenes españoles ya dedica más del 40% de sus ingresos al alquiler, una cifra que supera con creces los niveles recomendados por la Unión Europea.

La LPH aclara también que estos acuerdos obligan a todos los propietarios, incluso a los ausentes, siempre que hayan sido debidamente convocados y no manifiesten su oposición en el plazo legalmente establecido.

REQUISITOS PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO*

- 1 CÉDULA DE HABITABILIDAD
- 2 AMUEBLADA Y PROVISTA
- 3 SEGURO RC
- 4 SUMINISTROS
- 5 VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN
- 6 BAÑOS SUFICIENTES
- 7 IDENTIFICACIÓN VUT



*Los requisitos varían según la localidad y la comunidad autónoma donde se ubica la vivienda. Recuerda consultar siempre con tu administración para iniciar el trámite.

Los propietarios pueden pedir responsabilidades por obras no autorizadas



Las comunidades de propietarios en España cuentan con un marco legal claro para garantizar la correcta utilización de las zonas comunes y el mantenimiento del edificio.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que cualquier obra realizada en espacios compartidos debe contar con la aprobación de la junta de propietarios, evitando de esta manera conflictos y posibles responsabilidades legales para quienes actúan de forma unilateral.

El artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los propietarios deben respetar los estatutos y acuerdos adoptados en la junta, y el destino de los elementos comunes. Esto incluye pasillos, tejados, fachadas, jardines, garajes y cualquier instalación de uso colectivo, entre otros. Realizar obras o modificaciones en estas áreas sin autorización puede dar lugar a reclamaciones judiciales, y la comunidad tiene derecho a exigir la restitución del estado original o incluso solicitar indemnización por daños.

La necesidad de contar con el acuerdo de la junta de propietarios se fundamenta en el principio de que los espacios comunes son responsabilidad compartida y su mantenimiento afecta a todos los vecinos. Por ello, cualquier intervención no autorizada puede considerarse una infracción legal. Según expertos en administración de fincas, incluso pequeñas obras, como la instalación de toldos, cerramientos de balcones o cambios en la iluminación de pasillos, requieren el visto bueno de la comunidad.

El procedimiento para reclamar la restitución del estado original o el cese de obras indebidas se puede iniciar mediante un acuerdo de la junta de propietarios. Una vez adoptado, se notifica al propietario responsable, y si este no cumple de manera voluntaria, la comunidad puede recurrir a los tribunales para exigir el cumplimiento de la normativa. En estos casos, dicha ley proporciona un respaldo legal claro para proteger los intereses colectivos frente a actuaciones individuales que puedan perjudicar al conjunto de propietarios.

El impacto económico y estético de las obras no autorizadas es un motivo frecuente de conflicto en comunidades de vecinos. Los profesionales de la administración de fincas recuerdan que muchas disputas podrían evitarse mediante la comunicación previa y la solicitud de autorización, lo que también permite coordinar adecuadamente el uso de proveedores y asegurar que las modificaciones cumplan con la normativa vigente.



Además, la Ley de Propiedad Horizontal prevé que, en casos de incumplimiento, los gastos derivados de la restitución de los elementos comunes pueden ser reclamados al propietario infractor. Esto incluye tanto el coste de las reparaciones necesarias como posibles daños ocasionados a terceros. De esta forma, la ley garantiza que los vecinos no sufran económicamente por acciones individuales que vulneren los acuerdos comunitarios.

La jurisprudencia española ha confirmado en múltiples ocasiones la validez de las reclamaciones de comunidades frente a propietarios que realizan obras sin autorización. Los tribunales suelen respaldar la necesidad de preservar la integridad de los espacios comunes y la correcta administración del edificio, reconociendo a la comunidad el derecho a exigir la paralización de las obras o la restitución del estado previo.

INFORMACIÓN de Actualidad

Cinco cambios legales en las comunidades de propietarios para el ejercicio 2026

Las comunidades de propietarios están experimentando en los últimos años una transformación importante. La evolución de la normativa, los cambios sociales y la aparición de nuevas realidades, como las viviendas turísticas, la digitalización o las exigencias de eficiencia energética, están modificando la forma en que se gestionan los edificios y se adoptan decisiones colectivas.



Muchos propietarios desconocen que la normativa que regula las comunidades de vecinos ha experimentado importantes modificaciones en los últimos años, especialmente a través de reformas de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y de otras disposiciones legales que afectan directamente a la vida comunitaria.

Conocer estos cambios es fundamental para evitar conflictos, adoptar decisiones correctamente en las juntas de propietarios y prevenir posibles impugnaciones judiciales.

A continuación, analizamos cinco cambios legales que todo propietario debería conocer en el ejercicio 2026 y que están influyendo cada vez más en el funcionamiento de las comunidades.

1. Las comunidades pueden limitar o prohibir los pisos turísticos.

Uno de los cambios más relevantes de los últimos años afecta a las viviendas de uso turístico dentro de las comunidades de propietarios.

El auge de plataformas como Airbnb o Booking provocó un aumento significativo de viviendas destinadas al alquiler turístico dentro de edificios residenciales. Esta situación generó numerosos conflictos en muchas comunidades debido a problemas como:

- ruido y molestias
- rotación constante de personas
- mayor uso de zonas comunes
- problemas de seguridad

Ante esta situación, el legislador introdujo una modificación importante en la Ley de Propiedad Horizontal.

El artículo 17.12 de la LPH establece que la comunidad de propietarios puede limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico mediante acuerdo adoptado por mayoría de tres quintas partes del total de propietarios que representen tres quintas partes de las cuotas de participación.

Este mismo acuerdo también permite establecer un incremento de hasta el 20 % en los gastos comunes para las viviendas que desarrollen esta actividad.

La jurisprudencia ha ido consolidando este criterio. El Tribunal Supremo ha señalado en diversas resoluciones que las comunidades pueden establecer limitaciones a determinadas actividades cuando afectan a la convivencia o al uso normal de los elementos comunes.

No obstante, estas limitaciones deben respetar determinados principios jurídicos:

- no pueden aplicarse con carácter retroactivo
- deben adoptarse mediante acuerdo válido en junta
- deben respetar la normativa autonómica sobre viviendas turísticas

Este tema se ha convertido en uno de los principales focos de conflicto en las comunidades de propietarios en los últimos años.

2. Nuevas obligaciones en materia de accesibilidad.

Otro cambio importante tiene que ver con la accesibilidad universal en los edificios.

La normativa española ha ido reforzando progresivamente el derecho de las personas con discapacidad o movilidad reducida a acceder a sus viviendas en condiciones de igualdad.

El artículo 10.1.b de la Ley de Propiedad Horizontal establece que las obras necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad son obligatorias para la comunidad.

Esto incluye actuaciones como:

- instalación de ascensores
- eliminación de barreras arquitectónicas
- instalación de rampas
- adaptación de portales o accesos

Estas obras tienen carácter obligatorio cuando su coste anual repercutido, descontadas las ayudas públicas, no supera doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Incluso en los casos en que se supere ese límite, los propietarios directamente beneficiados pueden asumir el exceso para que la obra se lleve a cabo.

La jurisprudencia ha reforzado este criterio. La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 destacó que el derecho a la accesibilidad debe interpretarse de forma amplia para garantizar la igualdad de las personas con discapacidad.

Este tipo de actuaciones, que en el pasado podían considerarse mejoras voluntarias, hoy se consideran en muchos casos obras obligatorias para la comunidad.

3. Mayor control sobre las obras realizadas por los propietarios.

Un tercer aspecto que ha cobrado especial relevancia en los últimos años es el control de las obras que los propietarios realizan dentro de sus viviendas.

El artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el propietario puede modificar los elementos arquitectónicos de su vivienda siempre que:

- no altere la seguridad del edificio
- no modifique la estructura
- no perjudique los derechos de otros propietarios
- no altere elementos comunes

Sin embargo, en la práctica son frecuentes situaciones en las que algunos propietarios realizan obras que afectan a elementos comunes sin autorización de la comunidad.

Entre los casos más habituales encontramos:

- cerramientos de terrazas
- instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada
- apertura de nuevas ventanas
- modificación de balcones

Los tribunales han sido muy claros en este punto: los elementos comunes del edificio no pueden modificarse sin autorización de la comunidad.

La Sentencia del Tribunal Supremo 163/2020, de 11 de marzo, recuerda que cualquier actuación que afecte a la configuración exterior del edificio requiere acuerdo comunitario.

En caso contrario, la comunidad puede exigir la reposición del elemento afectado a su estado original.

4. Aumento de las derramas y nuevas obligaciones de rehabilitación energética.

La lucha contra el cambio climático y las políticas europeas de eficiencia energética están teniendo un impacto directo en las comunidades de propietarios.

En los próximos años se prevé un aumento significativo de las obras destinadas a mejorar la eficiencia energética de los edificios, como por ejemplo:

- aislamiento térmico de fachadas
- sustitución de ventanas
- mejora de sistemas de calefacción
- instalación de energías renovables

Muchas de estas actuaciones están impulsadas por programas de ayudas públicas vinculados a los fondos europeos.

Sin embargo, incluso con subvenciones, estas obras suelen implicar importantes derramas para los propietarios.

La Ley de Propiedad Horizontal distingue entre:

- obras necesarias para la conservación del edificio
- mejoras voluntarias

Las obras necesarias pueden aprobarse por mayoría simple, mientras que determinadas mejoras requieren mayorías cualificadas.

La jurisprudencia ha señalado que las actuaciones destinadas a garantizar la habitabilidad o la seguridad del edificio deben considerarse obras necesarias, incluso cuando su coste sea elevado.

5. Digitalización de las comunidades y nuevas formas de participación.

El último cambio relevante tiene que ver con la digitalización de la gestión comunitaria.

Cada vez es más habitual que las comunidades utilicen herramientas tecnológicas para mejorar su funcionamiento.

Entre las prácticas que están comenzando a extenderse destacan:

- envío electrónico de convocatorias
- comunicación con propietarios por correo electrónico
- acceso online a la documentación comunitaria
- celebración de juntas telemáticas o híbridas

Aunque la Ley de Propiedad Horizontal no regula de forma expresa las juntas telemáticas, la interpretación jurídica actual considera que pueden celebrarse siempre que se respeten los derechos de participación de los propietarios.

La experiencia adquirida durante la pandemia ha demostrado que estas reuniones pueden facilitar la participación de propietarios que residen en otras ciudades o países.

No obstante, para evitar problemas jurídicos es fundamental garantizar:

- correcta convocatoria de la junta
- identificación de los asistentes
- transparencia en las votaciones
- correcta redacción del acta

La digitalización de las comunidades de propietarios es una tendencia que probablemente continuará desarrollándose en los próximos años.

Conclusión

Las comunidades de propietarios están evolucionando rápidamente debido a cambios sociales, tecnológicos y normativos. Cuestiones como las viviendas turísticas, la accesibilidad universal, la eficiencia energética o la digitalización están transformando la forma en que se gestionan los edificios y se adoptan decisiones colectivas.

En este contexto, conocer las principales novedades legales resulta fundamental tanto para los propietarios como para los órganos de gobierno de la comunidad.

Contar con asesoramiento profesional especializado resulta cada vez más importante para garantizar que los acuerdos comunitarios se adopten correctamente y evitar posibles impugnaciones judiciales.

INSTALAR UN PUNTO DE CARGA EN UN GARAJE COMUNITARIO

La electrificación del parque automovilístico avanza a gran velocidad en España, y con ella surge una de las dudas más comunes entre quienes dan el salto al coche eléctrico: ¿es necesario pedir permiso para instalar un punto de recarga en un garaje comunitario?. La respuesta, lejos de la confusión habitual, es sencilla y está respaldada por la Ley de Propiedad Horizontal.

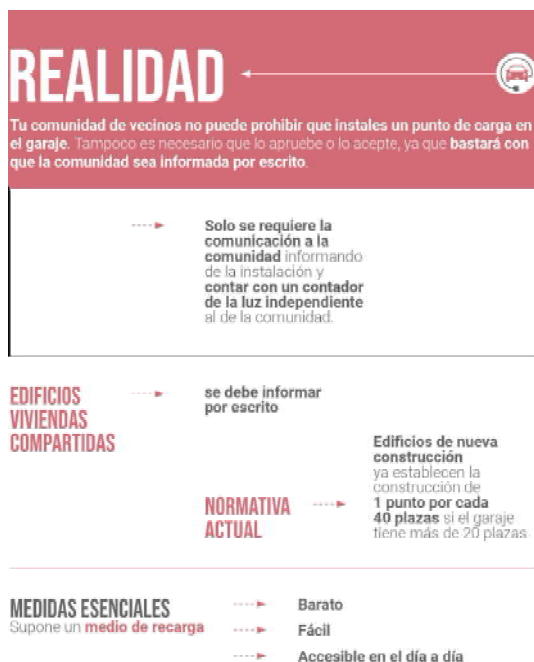


La normativa vigente establece que no es necesario obtener autorización vecinal para instalar un cargador en una plaza de garaje individual.

El artículo 17.5 de la norma es claro: basta con comunicar previamente la intención de instalar un punto de recarga para uso privado. Este punto legal ha sido clave para impulsar la movilidad eléctrica, eliminando trabas burocráticas y facilitando que cada vez más propietarios apuesten por instalar su cargador doméstico.

Sin embargo, aunque el permiso de los vecinos no sea obligatorio, sí existen requisitos técnicos y legales que deben cumplirse. El cargador debe instalarse en una plaza de uso exclusivo y nunca podrá conectarse al suministro comunitario.

Para evitar conflictos, la ley exige que cada instalación disponga de un contador independiente asociado al suministro del propietario. De esa forma, el consumo queda perfectamente delimitado y la convivencia, asegurada.



En casos excepcionales, si la comunidad considera que la instalación puede afectar a elementos estructurales o suponer un riesgo, puede solicitar informes técnicos que evalúen la viabilidad del proyecto.

La normativa no solo protege los derechos del propietario, sino que además promueve la seguridad y una convivencia responsable. El marco legal es claro: comunicar, instalar correctamente y asumir el consumo.

Aunque el procedimiento legal sea sencillo, antes de instalar un punto de recarga es imprescindible comprobar que el garaje es compatible con este tipo de instalación. Para ello, un técnico electricista cualificado debe evaluar aspectos como la potencia disponible, el tipo de conexión (monofásica o trifásica) y el estado de la instalación eléctrica en general. También analizará la distancia hasta el contador y la viabilidad del recorrido del cableado sin afectar al suministro de otras plazas ni a las zonas comunes. Esta evaluación es esencial para garantizar tanto la seguridad como la eficiencia del sistema.

El técnico, además, recomienda la ubicación óptima del cargador, teniendo en cuenta la longitud del cable y el acceso del vehículo al punto de conexión.

Aunque la autorización de la comunidad no es necesaria, mantener una comunicación fluida con los vecinos resulta especialmente útil. Informar por escrito y aportar un presupuesto detallado evita suspicacias y facilita la convivencia. Incluso puede presentarse la información en una junta para resolver dudas, aunque no sea un trámite obligatorio.

En algunos casos, puede surgir la oportunidad de llegar a acuerdos colectivos: desde compartir parte de la instalación hasta planificar una infraestructura común que permita futuras conexiones de otros vecinos. Si varios propietarios están interesados, una instalación conjunta puede abaratar costes y simplificar la gestión.

Cuando varios vecinos van a instalar cargadores, puede valorarse la opción de sistemas compartidos con balanceo de carga, capaces de repartir la potencia disponible entre varios usuarios sin saturar la red eléctrica del edificio. Además, estos sistemas suelen incorporar funciones avanzadas como control por RFID o programación por horarios.

¿Qué dice la Ley de Propiedad Horizontal?

La Ley de Propiedad Horizontal distingue, como es sabido, entre elementos privativos (la vivienda, el interior de la plaza de garaje) y elementos comunes (el ascensor, las cubiertas, la escalera comunitaria, el garaje y las zonas de rodadura para llegar a las plazas, los forjados, techos, paredes e instalaciones generales).

Tradicionalmente, cualquier intervención en elementos comunes exigía autorización de la comunidad. Así lo establece el artículo 7.1 LPH y así lo han venido aplicando los tribunales durante años.

Sin embargo, la propia ley introdujo en su reforma una excepción expresa para un supuesto muy concreto: la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

El artículo 17.5 LPH establece que, cuando un propietario quiera instalar un punto de recarga para uso privativo en su plaza de garaje individual, solo es necesaria la comunicación previa a la comunidad, siempre que el coste de la instalación y del consumo eléctrico sea asumido íntegramente por el interesado.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

La Ley de Propiedad Horizontal confirma: obligación de pagar las obras de la fachada aunque no se esté de acuerdo

De acuerdo al art.10.1, si la obra es necesaria para el mantenimiento o la seguridad del edificio, la derrama es obligatoria para todos los vecinos.

Artículo diez.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la Imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

Una de las situaciones más tensas en cualquier comunidad de vecinos es el anuncio de una reforma importante en la fachada, el presupuesto es elevado y hay propietarios que no están de acuerdo con el gasto. Sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal establece en su Artículo 10, que los propietarios están obligados a costear las obras de conservación y mantenimiento del inmueble sin necesidad de un acuerdo previo de la Junta.

¿Cuándo es obligatoria una obra?

La ley establece que no hace falta votar cuando los trabajos sean necesarios para garantizar la seguridad, habitabilidad y accesibilidad del edificio. Esto incluye el reparar grietas, humedades o elementos de la fachada que puedan desprenderse; rampas o ascensores solicitados por vecinos mayores de 70 años o con discapacidad; así como si el Ayuntamiento ordena la rehabilitación tras una inspección técnica.

En estos casos, la Junta solo se reúne para decidir cómo se reparte la derrama y los plazos de pago, pero no para decidir si la obra se hace o no.

¿Qué sucede si el propietario se niega a pagar?

Si algún propietario decide no abonar la derrama por considerar que es excesiva o innecesaria, se podría enfrentar a un escenario legal bastante complicado, ya que la comunidad tiene herramientas muy potentes para cobrar estas deudas.

Lo más importante que se debe entender es el concepto de deuda preferente. Esto significa que el dinero que se debe a la comunidad va por delante de casi cualquier otra deuda que se tenga. Si la situación llega al límite, es el propio piso o local el que sirve como garantía legal para saldar la cuenta, lo que pone en riesgo el patrimonio de forma directa.

Además, este ‘privilegio’ de la comunidad para cobrar no solo afecta a lo que se debe hoy, sino que se tiene un alcance retroactivo muy amplio. Legalmente, la vivienda responde por las deudas acumuladas durante toda la anualidad en curso y también por los tres años anteriores.

¿Y si llega a los tribunales?

Además, si el caso escala aún más, las consecuencias para el vecino ‘moroso’ son inmediatas:

- Privación de servicios: La comunidad puede prohibirte el uso de zonas comunes como la piscina o el gimnasio.
- Pérdida de voto: Podrá hablar en las juntas, pero no tendrá derecho a voto.
- Embargo preventivo: Si se opone judicialmente a la reclamación, el juez puede embargar sus bienes de forma preventiva.
- Intereses y sanciones: La deuda generará intereses desde el primer día y, si la demora causa multas administrativas a la comunidad, serás él quien responda individualmente por ellas.

Incluso si la derrama es alta, la ley protege el buen estado del edificio por encima del deseo individual. Si cree que la obra no es necesaria, la recomendación es solicitar un dictamen técnico o arbitraje, pero nunca dejar de pagar por cuenta propia, ya que el riesgo de acabar con el piso embargado es real y mucho más costoso que la propia obra.

El Tribunal Supremo limita la capacidad de las comunidades de propietarios para prohibir instalaciones previamente toleradas



La Sala Primera del Tribunal Supremo, en su **Sentencia núm. 103/2026, de 29 de enero**, ha declarado la **nulidad del acuerdo** adoptado por una comunidad de propietarios que **prohibía el uso de una salida de humos** existente desde hacía años en un local comercial,

al considerar que dicha decisión vulnera la doctrina de los actos propios y el principio de buena fe, configurando un ejercicio desleal del derecho en el ámbito de la propiedad horizontal.

Este pronunciamiento refuerza la seguridad jurídica en las relaciones entre comunidades y propietarios, al delimitar los supuestos en los que la comunidad no puede oponerse legítimamente a situaciones previamente toleradas.

El litigio tiene su origen en la impugnación de un acuerdo comunitario mediante el cual se exigía al propietario de un local la retirada de una salida de humos instalada décadas atrás.

Dicha instalación había sido inicialmente autorizada a favor de un arrendatario con carácter personal y temporal. Sin embargo, una vez extinguida dicha relación contractual, la comunidad no exigió su retirada ni impidió su uso durante más de diez años, permitiendo su utilización continuada por sucesivos ocupantes.

Posteriormente, tras la adquisición del local por un nuevo titular y la realización de obras de adaptación conocidas y toleradas por la comunidad, esta adoptó un acuerdo prohibiendo el uso de la instalación y ordenando su desmontaje.

El propietario impugnó el acuerdo al amparo del artículo 18.1.c) de la Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH), al considerar que el mismo suponía un ejercicio abusivo del derecho comunitario.

El Tribunal Supremo confirma la nulidad del acuerdo comunitario al apreciar la vulneración del principio de buena fe consagrado en el artículo 7.1 del Código Civil, que establece que los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

La sentencia recuerda que la doctrina de los actos propios impide que quien ha generado una apariencia jurídica mediante su conducta previa pueda posteriormente actuar en contradicción con ella cuando ello cause perjuicio a quien confió legítimamente en dicha situación.

La Sala destaca los siguientes **elementos determinantes**:

- ➡ La comunidad permitió el uso continuado de la salida de humos durante un prolongado período sin oposición.
- ➡ No exigió su retirada pese a tener conocimiento de su existencia.
- ➡ Toleró la realización de obras destinadas a su adaptación.
- ➡ Solo adoptó el acuerdo prohibitivo tras la finalización de dichas obras y la consolidación de la situación.

En consecuencia, el **Tribunal concluye** que la actuación comunitaria constituye un supuesto de ejercicio desleal del derecho, determinando la nulidad del acuerdo conforme al artículo 18.1.c) LPH.

El artículo 18.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que los acuerdos de la junta de propietarios son impugnables si "supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho".

El Tribunal descarta la existencia de una servidumbre adquirida por usucapión, al no concurrir los requisitos exigidos por el artículo 537 del Código Civil, que requiere una posesión en concepto de titular del derecho real durante el plazo legalmente establecido.

No obstante, la Sala subraya que la inexistencia de un derecho real consolidado no legitima a la comunidad para actuar de forma contradictoria con su propia conducta previa.

La nulidad del acuerdo se fundamenta en la infracción del principio de buena fe y en la vulneración de la confianza legítima generada por la conducta comunitaria.

La sentencia refuerza la doctrina jurisprudencial conforme a la cual el ejercicio de un derecho puede resultar inadmisibile cuando contradice una conducta previa generadora de confianza legítima.

En este sentido, el Tribunal Supremo señala que el **ejercicio tardío de los derechos comunitarios resulta incompatible con el principio de buena fe cuando:**

- ➡ Existe una prolongada tolerancia de la situación.
- ➡ El propietario ha realizado inversiones confiando en su legalidad.
- ➡ La comunidad ha mantenido una conducta omisiva que consolida una apariencia jurídica legítima.

Este criterio se enmarca en la prohibición del abuso del derecho recogida en el artículo 7.2 del Código Civil, que impide el ejercicio desleal de los derechos subjetivos.

La Sentencia 103/2026 consolida una doctrina de gran relevancia práctica en el ámbito de la propiedad horizontal, al establecer que:

- ➡ La tolerancia prolongada de una comunidad puede limitar su capacidad de oposición futura.
- ➡ La conducta omisiva puede generar una situación jurídicamente protegida basada en la confianza legítima.
- ➡ El ejercicio tardío y contradictorio de los derechos comunitarios puede ser declarado abusivo.

Los acuerdos comunitarios pueden ser anulados por infracción del principio de buena fe, incluso en ausencia de derechos reales adquiridos.

El ejercicio tardío de los derechos, conocido jurisprudencialmente como retraso desleal, ocurre cuando un titular retrasa la reclamación de su derecho durante tanto tiempo que genera en la otra parte la confianza legítima de que no lo ejercerá. El Tribunal Supremo español limita esta práctica si vulnera la buena fe.

REGISTRO ESTATAL VS. NORMAS LOCALES EN EL EJERCICIO 2026

Desde este ejercicio 2026, cualquier propietario que alquila su vivienda por días, semanas o meses se mueve en un entorno mucho más regulado: el registro estatal vs. normas locales ya no es teoría, sino algo que afecta a tu día a día.

Al Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital se suman licencias autonómicas, límites municipales y lo que decida cada comunidad de vecinos.

En este contexto, no basta con “tener papeles”. Se necesita entender cómo encajan registro estatal vs. normas locales para evitar sanciones o que los anuncios desaparezcan de las plataformas.

Significado en la práctica registro estatal vs. normas locales

Cuando hablamos de registro estatal vs. normas locales en 2026, en realidad hablamos de tres capas que operan a la vez:

1. Capa estatal (registro estatal):

- Real Decreto 1312/2024 y Orden VAU/1560/2025 crean el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, que centralizan datos de alquileres de corta duración.

- Cada vivienda de alquiler de corta duración tiene un Número de Registro Único (NRUA/NRA).

2. Capa autonómica:

- Regula licencias de viviendas de uso turístico (VUT), categorías, requisitos de superficie, zonificación, límites por barrio, etc.

3. Capa local / comunidad de propietarios:

- Ayuntamientos (ordenanzas, zonas tensionadas, topes o moratorias).

- Comunidad de vecinos, que desde 2025 puede limitar o prohibir pisos turísticos con mayorías reforzadas (reforma de la Ley de Propiedad Horizontal).

El choque registro estatal vs. normas locales aparece cuando un propietario cumple con el NRUA y el modelo estatal, pero no con la licencia autonómica, las restricciones municipales o los acuerdos de la comunidad.

Qué exige el registro estatal en el ejercicio 2026

La parte registro estatal del binomio registro estatal vs. normas locales se apoya en tres pilares:

- Número de Registro Único (NRUA/NRA) para cada vivienda.
 - Si ofreces un alojamiento de corta duración a través de plataformas con motor de reservas, necesitas un número de registro por unidad (piso completo, apartamento, habitación...).
- Obligación anual de información (modelo NRUA).
 - La Orden VAU/1560/2025 aprueba un modelo informativo anual para reportar la actividad de 2025 y siguientes.
 - Primera presentación: febrero de 2026, con datos de arrendamientos de 2025.
 - Se presenta preferentemente por la Ventanilla Única Digital o la sede de Registradores, también en papel en el Registro de la Propiedad.
- Información que se debe tener controlada.
 - Identificación del inmueble y su NRUA/NRA.
 - Fechas de cada estancia.
 - Finalidad (turismo, trabajo, estudios, salud...).
 - Número de personas alojadas.
 - Indicar si hubo o no actividad durante el año.
- Plataformas obligadas a colaborar

Las plataformas tipo Airbnb, Booking o similares deben:

 - Mostrar y validar el número de registro.
 - Transmitir datos anonimizados de actividad a la Ventanilla Única.

Normas locales: licencias, límites y comunidad de propietarios

La otra mitad del dilema registro estatal vs. normas locales son las reglas que ponen comunidades autónomas y ayuntamientos:

Licencias de vivienda turística o de uso turístico (VUT).

Muchas comunidades exigen licencia específica, con requisitos de superficie, ventilación, accesibilidad, etc.

Suelen tener una validez limitada (por ejemplo, cinco años) y obligación de renovación.

Zonas tensionadas y cupos:

En áreas con presión residencial, los ayuntamientos pueden restringir nuevas licencias o fijar cuotas por barrio.

Además, algunas comunidades están regulando de forma más detallada el alquiler de temporada cuando se utiliza como alternativa a la vivienda habitual. Un ejemplo claro es la nueva normativa en Cataluña, que introduce requisitos concretos para los contratos temporales por trabajo o estudios.

Comunidad de propietarios:

Desde 2025, la comunidad puede limitar o prohibir pisos turísticos con mayorías reforzadas (en muchos casos, un 60 % de propietarios).

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.- Cuando debe llevarse a cabo una reforma importante en la fachada de una comunidad de propietarios, para el mantenimiento o la seguridad del edificio y el presupuesto es elevado, ¿ la derrama es obligatoria para todos los propietarios?.

- a) La LPH establece que tendrán carácter obligatorio todas aquellas reformas que hayan sido aprobadas previamente en Junta de propietarios.
- b) La LPH establece que sólo serán obligatorios aquellos trabajos que para garantizar la seguridad del edificio, hayan sido ordenados por el Ayuntamiento tras haber realizado una inspección técnica.
- c) La LPH establece que, tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, aquellos trabajos que sean necesarios para garantizar la seguridad, habitabilidad y accesibilidad al edificio.

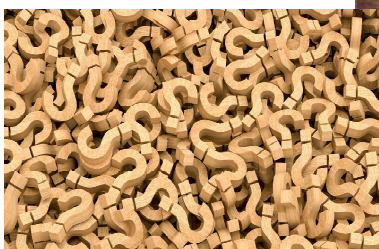
2.- El conocido jurisprudencialmente como " retraso desleal" es:

- a) el ejercicio tardío de los derechos, ocurre cuando un titular retrasa la reclamación de su derecho durante tanto tiempo que genera en la otra parte la confianza legítima de que no lo ejercerá.
- b) la conducta omisiva de un titular, la cual genera una situación jurídicamente protegida y que se basa en la confianza.
- c) la existencia de un derecho real consolidado que legitima a la comunidad de propietarios para actuar de forma contradictoria con su propia conducta previa.

3.- En el Registro Estatal vs. de normas locales en 2026, operan tres capas:

- a) registro único de arrendamientos, ventanilla única digital y licencias autonómicas.
- b) capa estatal, capa autonómica y capa local.
- c) capa local, capa municipal y capa legal.

Preguntas y Respuestas



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

comunidad propietarios

Pregunta

En una vivienda con chimenea, ¿quién debe ocuparse de la limpieza: la Comunidad o el propietario?.

Respuesta

La responsabilidad recae en función de la naturaleza del elemento: si el tiro de la chimenea es un elemento común o parte del forjado, corresponde a la Comunidad. Si es un elemento privativo o de uso exclusivo (ej. el interior del hogar y el tiro desde el tramo privativo), corresponde al propietario (salvo que los Estatutos de la Comunidad indiquen lo contrario).

Fuente Legal: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), en su redacción vigente (Art. 7, 9 y 10).

Pregunta

¿Puede el dueño de un local colocar un cuartito para un compresor en el garaje comunitario sin autorización?.

Respuesta

No. La alteración de elementos comunes, como es el espacio del garaje, para instalar un elemento privativo, requiere el acuerdo de la Junta de Propietarios. La regla general para la modificación del título constitutivo o la alteración de elementos comunes es la unanimidad.

Fuente Legal: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), en su redacción vigente (Art. 7 y Art. 17.6).

Pregunta

En una Comunidad de Propietarios hay que cambiar los ascensores. Los vecinos de la planta baja se niegan a pagar, ¿están obligados?.

Respuesta

Sí, están obligados a contribuir. El ascensor se considera un servicio general necesario para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble (accesibilidad y seguridad), por lo que el gasto es general. Solo estarían exentos si existe una cláusula de exención expresa en los Estatutos de la Comunidad.

Fuente Legal: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), en su redacción vigente (Art. 9.1.e)).

Pregunta

¿A quién corresponde pagar los gastos de las instalaciones de contadores en un edificio nuevo: a propietarios o a la constructora?.

Respuesta

Si las instalaciones (agua, luz, gas) son esenciales para el uso y habitabilidad del edificio y estaban incompletas o mal ejecutadas al entregar la obra, el gasto debe ser asumido por el Constructor/Promotor por defectos de construcción.

Si la instalación se ocasiona por acuerdo de la Comunidad de Propietarios con posterioridad a la entrega y recepción de la obra, el gasto lo asume la Comunidad.

Fuente Legal: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) (Art. 17) para vicios y defectos, y LPH (Art. 9.1.e)) para gastos posteriores.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

3.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

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

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

Web: www.atp-interfico.com

