

Boletín Oficial



il ud

*dnÚ Ñdfr z fzrfd ÑÚÉmírézdu
il
rz lÚ lz ÉÚlí il mrzfdí fÉy zridilí*



rz lÚmrfÉ

rz lÚ lz ÉÚlí il mrzfdí fÉy zridilí
Dd m Cf C D



Actualidad Corporativa págs. 3-6

Gastos de la piscina en la comunidad de propietarios pag.3

La derogación de las prórrogas extraordinarias del alquiler de vivienda habitual mantiene la confrontación entre propietarios e inquilinos para continuar con los contratos pags.4-5

El ruido en las comunidades de vecinos pag.6

Información de Actualidad págs. 7-12

¿ Puede un propietario entrar en una vivienda alquilada? pags.7-10

La ley y las mirillas digitales pag.11

Los vecinos no están obligados a pagar los gastos de la comunidad, si superan más de tres cuotas y no son esenciales pag.12

Formación Continuada págs. 13-22

Comunidad de propietarios en 2026: cambios legales y obligaciones clave..... pags.13-21

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.22

Consultorio Formativo págs.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

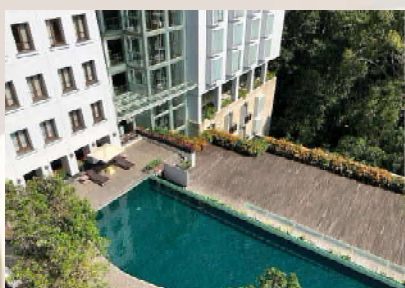
Web: www.atp-interfco.com



ACTUALIDAD

Corporativa

Gastos de la piscina en la comunidad de propietarios



Un vecino de una comunidad de propietarios solicitó que se revisaran los gastos de mantenimiento de la piscina para que, aquellos que no hicieran uso de ella también contribuyeran al pago. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Huesca ha desestimado la demanda del propietario de un local, ya que estiman que es correcto el sistema aplicado.

La sentencia del 9 de enero de 2026 explica que este vecino se quejaba de cómo se repartían los gastos comunes de portería, servicios o instalaciones como la zona deportiva y la piscina. Esta comunidad aplicaba un acuerdo alcanzado en 1992 donde establecía un reparto diferenciado, que excluía a algunos propietarios (como los de garajes y trasteros) del pago de ciertos servicios ya que no se beneficiaban de ellos.

Por ello, el hombre reclamaba al considerar que este método de reparto no respetaba los estatutos y solicitó que se cambiara, pero el Juzgado de Primera Instancia de Jaca lo rechazó al considerar que el reparto de gastos era justo y no había ninguna irregularidad.

Según la Audiencia Provincial de Huesca es responsabilidad del demandante probar que el sistema de reparto de gastos es ilegal o contrario a los estatutos, como establece el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la carga de la prueba. Y en este caso, la empresa propietaria del local no identificó errores contables importantes ni que vulnerara la LPH.

En la sentencia también se hace referencia a los artículos 9 y 14, a partir de los cuales la Audiencia apuntó que las comunidades pueden establecer sistema de reparto diferenciados si están justificados.

Por ello, consideró válido el acuerdo de la comunidad en 1992 que libraba del pago a los propietarios de garajes y trasteros, ya que no se beneficiaban de las ventajas de estas instalaciones. En consecuencia, rechazó el objetivo del propietario, aunque la sentencia no es firme y podría ser recurrida ante el Tribunal Supremo.

La derogación de las prórrogas extraordinarias del alquiler de vivienda habitual mantiene la confrontación entre propietarios e inquilinos para continuar con los contratos

La derogación del Real Decreto ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán y con ella la derogación de las prórrogas extraordinarias que contemplaba en los contratos de alquiler de vivienda habitual, mantiene la confrontación entre propietarios e inquilinos para



continuar con los contratos como consecuencia de la interpretación del alcance de sus efectos. Un informe desarrollado al respecto por profesionales de la materia explica las diferentes situaciones que se han creado y muestra soluciones jurídicas para los contratos de alquiler de vivienda habitual.

La derogación del Real Decreto ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán y con ella la derogación de las prórrogas extraordinarias que contemplaba en los contratos de alquiler de vivienda habitual, ha generado un escenario de confrontación entre inquilinos y propietarios, y varias situaciones con diferentes soluciones jurídicas.

Este escenario de confrontación provocado por la derogación del Real Decreto ley 8/2026 es consecuencia de la interpretación del alcance de los efectos de la norma, que lleva aparejada la consiguiente inseguridad jurídica. En este sentido, hay que tener en cuenta que las obligaciones que genera la norma solo son exigibles a través del contrato mientras está vigente, porque una vez derogada las posibilidades que ofrece la norma no pueden adquirir un carácter definitivo.

Un informe emitido al respecto, explica cómo queda la situación y las soluciones jurídicas en los contratos de alquiler de vivienda habitual una vez derogada la norma.

En un primer supuesto, en los contratos de alquiler de vivienda habitual con fecha de vencimiento anterior al 28 de abril en que el inquilino solicitara la prórroga extraordinaria al arrendador de forma fehaciente entre el 22 de marzo y el 28 de abril de 2026, el contrato sí se prorroga de forma extraordinaria por plazos anuales durante un máximo de dos años.

Sin embargo, en los contratos de alquiler con fecha de vencimiento anterior al 28 de abril en los que el inquilino no haya solicitado la prórroga entre el 22 de marzo y el 28 de abril, el contrato no se prorroga de forma extraordinaria, finalizando cuando corresponda por contrato.

En un tercer supuesto, en los contratos de alquiler con fecha de vencimiento posterior al 28 de abril y en los que el inquilino sí haya solicitado la prórroga de forma fehaciente entre el 22 de marzo y el 28 de abril de 2026, dado que el RDL 8/2026 no ha sido convalidado, los contratos que venzan en fecha posterior a su derogación no podrán acogerse a la prórroga extraordinaria de dos años, aunque hubiera sido solicitada en el plazo en que dicha norma estuvo en vigor, salvo que el propietario lo haya aceptado de forma expresa.

Finalmente, en los contratos de alquiler con fecha de vencimiento posterior al 28 de abril y en los que el inquilino no haya solicitado la prórroga entre el 22 de marzo y el 28 de abril, el contrato no se prorroga de forma extraordinaria, finalizando cuando corresponda por contrato.



El ruido en las comunidades de vecinos

El ruido es, año tras año, la principal causa de conflictos vecinales. Fiestas que se alargan, música alta, tacones de madrugada, obras eternas o discusiones a gritos provocan una sensación muy común: desesperación e indefensión.

¿Qué dice la Ley de Propiedad Horizontal sobre los ruidos molestos?

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) es clara en este punto. El artículo 7.2 establece que:

El propietario u ocupante del piso no puede desarrollar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Claves importantes del artículo 7.2 LPH

- ☐ No habla de horarios concretos
- ☒ Se centra en el concepto de actividad molesta
- ☐ No exige que sea de noche para que sea ilegal
- ☒ Permite actuar aunque el ruido sea de día

Conclusión legal:

Un ruido puede ser denunciable a cualquier hora si es reiterado, excesivo o incompatible con la convivencia normal.

Horarios permitidos: día vs noche (según ordenanzas municipales)

Aquí es donde suele haber más confusión.

La LPH no fija horarios de ruido.

Los horarios los regulan las ordenanzas municipales de cada ayuntamiento.

Dicho esto, la normativa general de la mayoría de ayuntamientos en España suele establecer estos rangos:

Horario diurno (permitido con límites)

Desde 8:00 o 9:00 h

Hasta 21:00 o 22:00 h

Horario nocturno (especialmente protegido)

Desde 21:00 o 22:00 h

Hasta 8:00 h

Durante el horario nocturno, la tolerancia al ruido es mínima, incluso aunque sea fin de semana.

¿Se puede llamar a la policía por una fiesta? (decibelios permitidos)

Sí, se puede llamar a la policía, y es completamente legal hacerlo si el ruido supera los límites permitidos.

Los agentes se basan en:

Ordenanza municipal
Medición de decibelios (dB)
Persistencia del ruido

Tabla orientativa de decibelios permitidos

Franja horaria	Nivel máximo habitual
Día (8:00-21:00)	35 - 40 dB
Noche (21:00-8:00)	25 - 30 dB

INFORMACIÓN *de Actualidad*

¿Puede un propietario entrar en una vivienda alquilada?

Un caso de duda frecuente entre quienes deciden arrendar una vivienda de su propiedad es si como propietario puede entrar en la vivienda alquilada o si, por el contrario, el acceso al inmueble se encuentra vetado en favor del derecho del arrendatario a hacer uso exclusivo de él mientras dure su contrato.



¿Puede entrar el propietario a una casa alquilada?

La respuesta rápida es que no. Y es que el arrendatario paga precisamente por adquirir el derecho a usar la vivienda a cambio de un precio. Por su parte, el arrendador, al recibir una renta por parte del inquilino, estará cediendo el uso y disfrute de su propiedad.

Esta cesión es casi absoluta, si bien existen unas pocas excepciones que, además, conllevan muchos matices que refuerzan el derecho de uso exclusivo por parte del inquilino.

El anclaje legal de la negativa a entrar en la vivienda alquilada lo encontramos en la Constitución Española y, más concretamente, en su artículo 18.2, que nos habla de la inviolabilidad del domicilio.

La vivienda arrendada se convierte, a todos los efectos, en el domicilio del arrendatario, cuyo carácter es inviolable, también de cara al propietario arrendador.

Derecho del arrendador a visitar la vivienda: excepciones que permiten su entrada

La regla general es que el propietario no puede entrar en la vivienda de su propiedad mientras ésta se encuentre alquilada, pero existen algunas excepciones.

Consentimiento del titular, resolución judicial o flagrante delito

El propio artículo 18.2 de la Constitución establece una excepción triple a la regla general de la inviolabilidad del domicilio: "ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito".

Esto se traduce en que:

- La autorización del arrendatario permitirá al propietario entrar en el inmueble. En la práctica es habitual ponerse de acuerdo, entre otras cosas, para enseñar el piso a futuros posibles inquilinos o compradores. También para que el propietario pueda inspeccionar la vivienda de cara a devolver la fianza al finalizar el contrato.
- El propietario también podrá entrar a su vivienda si existe una resolución judicial que así lo ordene, aun sin consentimiento del arrendatario. Un ejemplo sería una orden de desahucio por impago del alquiler.
- La tercera excepción constitucional es en caso de flagrante delito. Este concepto se refiere a las situaciones en las que se está cometiendo un delito en ese mismo momento y el delincuente es pillado in fraganti. La urgencia para actuar permite saltarse la prohibición general.

Sin una resolución judicial, la entrada sigue vetada a pesar del incumplimiento por parte del inquilino: es imprescindible lograr consentimiento judicial para entrar en la vivienda.

Conservación de la vivienda: obras y reparaciones

Esta excepción la encontramos en el artículo 21.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que nos dice que el arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda, "a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda".

Es importante saber que, si el inquilino se niega a facilitar la entrada, el propietario no podrá entrar por la fuerza: deberá solicitar autorización judicial para hacerlo. Sin embargo, el inquilino será responsable de los daños y perjuicios provocados por esta decisión (por ejemplo, si una fuga de agua no solucionada provoca desperfectos que requieran una reparación).

¿Es legal la cláusula que permite al arrendador acceder a la vivienda alquilada?

Es relativamente frecuente incluir en los contratos de alquiler de vivienda cláusulas que, teóricamente, protegen al propietario pero que, en la práctica, resultan nulas. Es el caso de las cláusulas que permiten al arrendador acceder a la vivienda alquilada en supuestos no recogidos por la ley.

El propio artículo 6 de la LAU deja claro que "son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario" las normas referentes al arrendamiento de vivienda.

También serán nulas aquellas que vayan en contra de un derecho fundamental reconocido en la Constitución como es la inviolabilidad del domicilio.

Cualquier cláusula que permita la entrada del propietario sin permiso del arrendatario o sin previo aviso para cualquier finalidad no recogida en las leyes (para conocer su estado de conservación, para tasar la vivienda, para enseñarla a futuros inquilinos...) no tendrá validez alguna.

¿Qué pasa si el arrendador entra a mi casa?

La entrada del propietario (o de un tercero autorizado por éste) en la vivienda arrendada sin permiso del arrendatario y sin cumplir ninguno de los supuestos legales puede suponer la comisión de un delito de allanamiento de morada.

En concreto, el artículo 202 del Código Penal castiga a la persona que, sin habitar en ella, entre en una "morada ajena" o se mantenga en ella contra la voluntad de su morador.

La pena en este caso será de 6 meses a 2 años de prisión.

Si la entrada se lleva a cabo con violencia o intimidación la pena será mayor: de 1 a 4 años de cárcel y multa de 6 a 13 meses.

Para los casos en que la entrada se produce en otro tipo de inmueble (por ejemplo, una oficina o un local) existe un delito distinto, ya que no se considera tan grave como la entrada en un domicilio.

En estos casos, el arrendatario podría presentar una denuncia contra el casero, si bien necesitará probar que efectivamente se produjo una entrada no consentida en la vivienda.

El delito de allanamiento de morada castiga la entrada en un domicilio sin consentimiento de la persona que lo habita, siempre que se trate de su morada, es decir, del lugar en el que reside, en el que duerme y en el que guarda sus pertenencias.

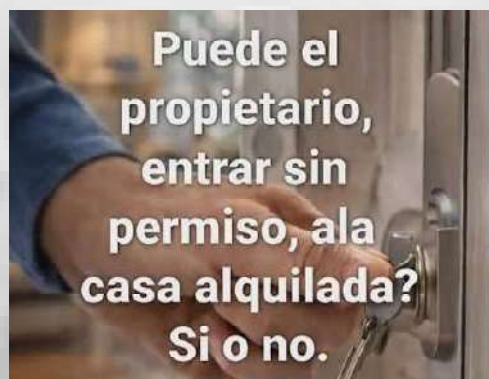
¿El casero puede entrar en un piso alquilado por habitaciones?

El principio de inviolabilidad del domicilio se aplica con independencia de que la vivienda sea alquilada 'de una vez' o de forma fraccionada.

Lo verdaderamente relevante es si el inmueble sirve como morada o vivienda habitual para quienes residen en ella: si es así, la prohibición de entrada sin permiso (con las excepciones que ya hemos visto) estará plenamente vigente para todos los arrendatarios y, por tanto, éstos podrán denunciar al arrendador que entre en ella (o que permita la entrada de un tercero).

Como inquilino, ¿puedo negarme a enseñar el piso?

En cuanto a si el casero puede entrar en un piso alquilado para enseñarlo a potenciales inquilinos futuros o compradores, se trata de una posibilidad que debe consentir expresamente el arrendatario, quien no está obligado a ello. Lo mismo se aplica si de lo que se trata es de que un tercero encargado de la gestión de visitas lleve a cabo estas entradas mientras siga vigente el contrato de alquiler.



En general, es habitual que arrendador y arrendatario lleguen a un acuerdo al respecto, si bien este último no estará nunca obligado a ello, y mucho menos tendrá por qué recibir visitas sorpresivas o no agendadas previamente. Tampoco es posible exigir al inquilino que muestre él mismo el inmueble, si bien podrá hacerlo si así lo desea.

La Ley y las mirillas digitales

Las utilidades de una mirilla digital

Estos dispositivos ofrecen un ángulo de visión mucho más amplio que las tradicionales, con la pantalla digital hasta no hace falta ni acercar el ojo a la puerta. Asimismo, con ellas no hará falta ponerse de puntillas o forzar la vista para encontrar quién es quien ha llamado la puerta, y para niños y personas mayores esta característica es de gran ayuda.



Es más, la mayoría de los modelos llevan con ellos sensores de movimiento con lo que hacen fotografías o graba vídeos a aquellas personas que se detengan o pasen por la puerta, hasta por la noche por la función de visión nocturna.

Hasta aquí, todo parece positivo, pero si lo fuese todos la tendrían ya. En España, su uso está respaldado por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), siempre que se utilicen por seguridad doméstica y para identificar a los que llaman al timbre. Sin embargo, el Tribunal Supremo ha determinado que este tipo de mirillas electrónicas con cámara son ilegales si enfocan o graban indiscriminadamente el rellano, básicamente porque eso significaría vulnerar el derecho a la intimidad.

Mirillas digitales: ¿Cuándo es legal y cuándo no?

El marco legal y las normativas han impuesto unos límites y derechos, que es lo que hace saber qué es legal y que no. Si no se graba, es decir, si estos aparatos solo muestran la imagen en tiempo real en la pantalla interior y no puede grabar ni hacer fotografías son totalmente legales y no incumpliría con la ley de protección de datos.

Por el contrario, si la cámara registra en todo momento o se activa por el movimiento grabando a los vecinos al salir de casa o porque solo pueden pasar por ese rellano, estaría siendo ilegal.

El Tribunal Supremo, ante un caso de denuncia por este motivo, ha dictaminado que porque sea mucho más cómodo, no va a justificarse con la invasión de la privacidad. No obstante, solo se permite grabar zonas comunes si existe un riesgo real u objetivo para la seguridad personal en lo que se justifique legalmente.

Los vecinos no están obligados a pagar los gastos de la comunidad, si superan más de tres cuotas y no son esenciales

El pago de las derramas en las comunidades de vecinos puede suponer en ocasiones un foco de conflicto entre los distintos propietarios, sobre todo cuando no se tiene claro cuáles son obligatorias y cuáles no.

Así, la Ley de Propiedad Horizontal establece un mecanismo de protección para los propietarios ante gastos que no son estrictamente necesarios para la conservación o accesibilidad del inmueble.

Según esta normativa, un vecino tiene el derecho legal de negarse a pagar aquellas obras de mejora o nuevas instalaciones no esenciales cuyo coste individual supere el importe de tres mensualidades ordinarias de comunidad, perdiendo, a cambio, el derecho de disfrutar de dicha innovación.

El artículo 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal establece dos reglas sobre mejoras y nuevas instalaciones en la comunidad: exenciones de pago para obras no exigibles y la protección del uso y disfrute de los propietarios disidentes frente a innovaciones inconsultas.

En otras palabras, regula el derecho de un propietario a no pagar determinadas derramas por obras de mejora que no sean esenciales.

Con esto, un vecino no está obligado a pagar las innovaciones, nuevas instalaciones o mejoras que se aprueben en la junta si se cumplen dos condiciones simultáneas. La primera, es que no sean necesarias para la conservación, habitabilidad, accesibilidad o seguridad del edificio.

Es decir que si son obras llevadas a cabo por un tema de confort, estética o servicios superfluos como puede ser, por ejemplo, instalar una piscina o cambiar la decoración de un área común por capricho.

La segunda condición que debe darse es que el coste de la derrama que le corresponde pagar a ese propietario excede el importe de tres cuotas mensuales ordinarias de la comunidad.

En el caso de que un vecino decida no pagar, éste no tendrá que abonar una derrama y su cuota mensual de la comunidad no variará para asumir los gastos de mantenimiento de dicha mejora.

Así, el propietario que ejerce este derecho no podrá disfrutar de la innovación implantada siempre que sea posible privarse de ella. Por ejemplo, en el caso de que se instale una piscina, no se le da acceso a esta parte del edificio.

En el caso de que no se le pueda privar de la mejora, la Ley de Propiedad Horizontal señala que el propietario seguirá sin estar obligado a pagar por dicha mejora o reforma.

Si el vecino se arrepiente en cualquier momento o cambia de opinión y desea participar en las mejoras o ventajas, podrá hacerlo. Para ello, deberá abonar la parte de la cuota que le correspondía tanto de los gastos de realización de la obra como de los gastos de mantenimiento acumulados, actualizados con el interés legal.

De esta manera, es importante distinguir que el vecino tan solo se podrá abstener de pagar en aquellas obras que no sean obligatorias, es decir, que sean no esenciales y que superen las tres mensualidades ordinarias. No obstante, en el caso de abstenerse, perderá el derecho al uso de dicha mejora.



FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= ADPI =

= ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA =

= AGENTE INMOBILIARIO =

Comunidad de propietarios en 2026: cambios legales y obligaciones clave

En el ejercicio 2026, los datos reflejan que, 9 de cada 10 viviendas en zonas urbanas forman parte de una comunidad de propietarios, según estimaciones del sector basadas en datos del INE y del Colegio de Registradores. Eso significa que, si se es propietario de un piso en Madrid, Barcelona, Valencia o en la costa, lo más probable es que se esté sometido a una normativa de propiedad horizontal que no deja de cambiar.



Las últimas reformas legales han introducido ajustes en accesibilidad, eficiencia energética, morosidad y uso turístico de las viviendas, con efectos directos como propietario en sus obligaciones, sus costes anuales y la forma en que se toman decisiones en la junta.

Lo que está en juego no es solo la convivencia, sino también el valor de reventa de la vivienda y hasta las opciones de financiación si se decide cambiar de casa o pedir una hipoteca (ver, por ejemplo, la guía de subrogación de hipoteca en 2026). Entender cómo funciona la comunidad de propietarios, qué cambios legales se han aprobado y qué responsabilidades se tienen como vecino permite anticiparse a problemas, negociar mejor en junta y evitar sanciones administrativas o demandas.

Las comunidades de propietarios en 2026 están afectadas por reformas en eficiencia energética, accesibilidad y alquiler turístico, con nuevos requisitos y plazos.

- Las obligaciones económicas de los propietarios se han endurecido frente a la morosidad, con más facilidades para reclamar judicialmente las cuotas impagadas.
- La fiscalidad comunitaria (IVA, retenciones, subvenciones) gana peso, sobre todo en obras de rehabilitación y contratos de servicios.
- La normativa autonómica y municipal introduce límites a usos conflictivos como el alquiler vacacional en edificios residenciales.
- Contar con una administración profesional y acuerdos claros en actas ayuda a proteger tus derechos como propietario y a reducir conflictos.

¿Qué cambios legales afectan a la comunidad de propietarios en 2026?

La comunidad de propietarios en el ejercicio 2026 no funciona igual que hace diez años. A la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) estatal se han sumado ajustes en normas de accesibilidad, eficiencia energética y regulación del alquiler turístico, además de ordenanzas municipales cada vez más potentes. El resultado es un entorno normativo denso donde una decisión mal tomada en junta puede salir muy cara.

Un ejemplo habitual es el de un edificio en Madrid de los años 70, en el que un propietario quiere vender su piso (similar a los casos que se analizan al vender un piso en Madrid en 2026). La comunidad decide instalar un ascensor para cumplir con los criterios de accesibilidad y, de paso, mejorar el valor de mercado. La normativa estatal y autonómica prioriza estas obras, reduce las mayorías necesarias y abre la puerta a subvenciones ligadas a la rehabilitación energética.

Dato clave: las obras para mejorar accesibilidad (rampas, ascensores, salvaescaleras) pueden ser obligatorias si las solicita un vecino mayor de 70 años o con discapacidad, siempre que el coste anual no supere un múltiplo determinado de las cuotas ordinarias, según la LPH actualizada.

En paralelo, el marco sobre eficiencia energética ha ganado protagonismo. La presión europea por reducir emisiones se traduce en programas de ayudas para aislamientos térmicos, cambio de ventanas, cubiertas verdes o instalaciones de placas solares en cubiertas comunitarias. Muchas comunidades que dudaban ante una derrama ahora valoran el ahorro en consumos, el impacto en la etiqueta energética y el plus de valor de mercado que puede aportar, sobre todo en ciudades donde el precio por m² ya roza máximos históricos.

El mayor foco mediático, sin embargo, se lo lleva el alquiler turístico. Numerosas comunidades han visto cómo uno o varios propietarios reconvierten su vivienda en apartamento turístico, con entradas y salidas continuas de huéspedes, ruido y desgaste extra de zonas comunes. La jurisprudencia reciente permite que, con una determinada mayoría cualificada, la comunidad limite o recargue las cuotas a este tipo de uso, siempre que se recoja correctamente en los estatutos.

Esta capacidad de reacción comunitaria se combina con normativas autonómicas y municipales que exigen licencias específicas, cupos por barrio o incluso la prohibición absoluta de nuevos pisos turísticos en ciertas áreas. Si un vecino intenta iniciar un negocio de alquiler vacacional sin cumplir con esas reglas, está asumiendo riesgos de sanciones y de conflictos internos prolongados.

En resumen, los cambios legales de los últimos años empujan a las comunidades hacia una mayor profesionalización, más responsabilidad en temas de accesibilidad y climatización, y un control mucho más estricto de usos conflictivos como el turismo intensivo. El propietario que se mantiene informado y revisa con calma las actas de la junta juega con ventaja.

Normativa básica de comunidades de propietarios y mayorías para acuerdos

Para entender qué se puede decidir en una comunidad de propietarios y qué no, conviene analizar la normativa.

La LPH fija un sistema de cuotas de participación, mayorías y límites que se combinan con estatutos y reglamentos de régimen interno. Aunque cada edificio tiene su "personalidad", la base jurídica es común.

Las decisiones se toman en junta, donde cada propietario tiene una doble dimensión de voto: número de propietarios y coeficiente de participación. Para aprobar muchos acuerdos, la ley exige que se cumplan ambos criterios. Esta dualidad genera a veces tensiones entre vecinos con pisos pequeños y grandes locales comerciales, o entre quienes tienen áticos con terrazas amplias y los que viven en primeras plantas.

No todas las decisiones exigen unanimidad. Ese es uno de los grandes malentendidos que bloquea obras útiles durante años. Hay acuerdos que se aprueban por mayoría simple, otros por mayoría cualificada y solo un grupo reducido requiere que nadie vote en contra.

Entre las decisiones más típicas de una comunidad están:

- Gastos ordinarios: limpieza, luz, mantenimiento de ascensores, seguros, administración, pequeñas reparaciones.
- Actuaciones extraordinarias: reformas de fachada, cambio integral de cubierta, sustitución de ascensores, renovación de instalaciones de agua o gas.
- Mejoras voluntarias: gimnasio en un local común, piscina, zona de coworking, cámaras de seguridad más allá del mínimo razonable.
- Limitaciones de uso: restricciones al alquiler turístico, normas sobre mascotas, horarios de uso de patios o azoteas.

En la práctica, algunas comunidades, que tiene un piso en una zona costera muy turística, afrontan debates tensos sobre si autorizar reformas de terrazas para ampliar superficies privadas o si permitir negocios pequeños en bajos. Cada edificio negocia sus equilibrios internos, pero siempre con la LPH como referencia de mínimos.

Una herramienta clave para navegar estos acuerdos es el acta de la junta. Debe recoger con claridad el orden del día, los asistentes, las cuotas que representan, el sentido del voto y los acuerdos concretos. Un acta imprecisa puede generar impugnaciones y pleitos, especialmente cuando hablamos de derramas cuantiosas o de cambios de uso del inmueble.

Las comunidades modernas cada vez recurren más a medios electrónicos para convocatorias, votaciones y envío de actas. Aunque la LPH sigue pidiendo ciertas formalidades, la realidad digital ha entrado en los portales. Correos electrónicos, grupos de mensajería y plataformas de gestión se usan a diario, lo que obliga a ser muy cuidadoso con la protección de datos y con no confundir conversaciones informales con decisiones legalmente válidas.

En definitiva, conocer las reglas de juego de la LPH y cómo se aplican en un edificio es esencial para participar con criterio en las juntas y para identificar cuándo una mayoría es suficiente o cuándo un acuerdo puede ser impugnado ante los tribunales.

Obligaciones económicas, morosidad y fiscalidad en la comunidad

La parte menos agradable de la vida en comunidad son las obligaciones económicas. Mantener un edificio en buen estado cuesta dinero, y en el ejercicio 2026 los gastos se han encarecido por el aumento del precio de la energía, las primas de seguros y la mano de obra para reformas. A esto se suma la fiscalidad asociada a determinados servicios y obras.

Cada propietario debe pagar una cuota en función de su coeficiente. Esa cuota cubre gastos ordinarios y, cuando es necesario, derramas extraordinarias. El impago de estas cantidades genera morosidad, un problema extendido que muchas comunidades arrastran desde la crisis financiera y que ha repuntado en momentos de subida de tipos hipotecarios.

Dato clave: la deuda por cuotas comunitarias está garantizada con el propio inmueble durante un plazo determinado, y precede a otros créditos en caso de ejecución. Esto afecta tanto a quien compra una vivienda como a quien pretende vender su piso en cualquier ciudad, porque el comprador puede exigir un certificado de estar al corriente de pago.

En cuanto a la fiscalidad, la comunidad, aunque no es una empresa al uso, sí asume obligaciones:

- Retenciones de IRPF cuando contrata a un conserje, limpiadora o jardinero autónomo.
- Declaración e ingreso de IVA en ciertos servicios, según el régimen del proveedor.
- Gestión de subvenciones y ayudas para rehabilitación, que pueden tributar o condicionar futuras deducciones.

Cuando se acometen grandes reformas por ejemplo, una rehabilitación energética integral con cambio de fachadas y nuevas calderas, la cantidad manejada puede superar fácilmente los 200.000 €. En estos casos es habitual que la comunidad negocie financiación con bancos, bien con un préstamo comunitario, bien facilitando a cada vecino la contratación de su propia hipoteca para obras (algo cada vez más habitual en entidades que conocen bien el segmento residencial).

Para visualizar cómo pueden variar las cuotas y derramas, conviene revisar un ejemplo simplificado:

CONCEPTO	ANTES DE REFORMA	DESPUÉS DE REFORMA
Cuota mensual ordinaria media	80 €	95 €
Derrama por rehabilitación (36 meses)	0 €	60 €/mes
Ahorro medio energía vivienda	—	40 €/mes
Incremento estimado valor m ²	—	+5–8 % según zona

En un caso real, un edificio en Valencia que decide aislar su fachada y cambiar ventanas se enfrenta a tres años de esfuerzo económico, pero también gana en confort térmico y atractivo para un futuro comprador que compare con otros pisos en venta en Valencia (ver análisis en la sección de pisos de venta en Valencia en 2026). La comunidad se convierte, de facto, en un inversor colectivo que protege el patrimonio de todos.

En situaciones de morosidad persistente, la junta puede decidir acudir a la vía judicial. La LPH prevé un procedimiento monitorio ágil que, si se documenta bien con certificación del acuerdo y liquidación de deuda, suele ser eficaz. Dejar pasar los impagos por miedo al conflicto interno suele encarecer la factura final para los vecinos cumplidores.

El equilibrio entre solidaridad vecinal y exigencia de pago es delicado, pero una política clara y transparente de cobros, junto con una buena explicación de los números por parte de la administración, reduce tensiones y refuerza la sensación de justicia interna.

Derechos y responsabilidades de los propietarios dentro de la comunidad

Si la LPH fija las reglas de juego, los derechos y responsabilidades de cada propietario determinan cómo se vive en el día a día. Hay una tensión constante entre el derecho a usar la vivienda libremente y el deber de respetar a los demás y a los elementos comunes del edificio.

Entre los derechos básicos de cualquier propietario se encuentran:

- Participar con voz y voto en las juntas, en proporción a su coeficiente.
- Utilizar los elementos comunes conforme a su destino (portal, escaleras, ascensor, azotea, garaje).
- Recibir información suficiente sobre cuentas, presupuestos y decisiones relevantes.
- Impugnar acuerdos que considere contrarios a la ley o gravemente lesivos para su interés.

En paralelo, las responsabilidades abarcan:

- Pagar puntualmente cuotas y derramas aprobadas legalmente.
- Mantener la vivienda en condiciones que no generen riesgos (fugas de agua, instalaciones eléctricas obsoletas).
- No realizar actividades prohibidas o molestas (ruidos constantes, almacenaje de materiales peligrosos, usos ilícitos).
- Respetar las normas de convivencia y horarios de descanso recogidos en el reglamento interno.

La experiencia de muchas comunidades muestra que los conflictos surgen cuando uno de estos equilibrios se rompe. Por ejemplo, un vecino que decide abrir una consulta profesional en su vivienda puede chocar con los estatutos si estos limitan estrictamente el uso a residencial. O quien opta por fumar en la escalera creyendo que no pasa nada, sin pensar en el resto de vecinos.

Importante: el uso de la vivienda para alquiler turístico, coworking o actividades de alto tránsito requiere una lectura cuidadosa de estatutos, LPH y normativa municipal. Saltarse estos pasos puede derivar en sanciones administrativas y en demandas civiles por parte de la comunidad.

La protección de datos es otro campo sensible. Las listas de morosos en el tablón, las cámaras de videovigilancia o la difusión de datos de contacto del presidente tienen que ajustarse a la normativa vigente. La comunidad no puede exponer públicamente información más allá de lo estrictamente necesario, y la instalación de cámaras exige cumplir requisitos técnicos y de señalización.

En edificios donde hay un mix de usos, viviendas, oficinas, locales de ocio, etc... las fricciones son mayores. La comunidad de un edificio del centro de una gran ciudad puede tener bajo el mismo techo vecinos que trabajan de noche, oficinas con horarios amplios y un local que ofrece música hasta la medianoche. Las normas internas bien redactadas y aplicadas con coherencia evitan que cada pequeño problema termine en una guerra vecinal.

Desde el punto de vista del valor de mercado, un edificio con conflictos permanentes, múltiples demandas internas y mala reputación en el barrio puede ver resentido su precio por m². Los compradores informados, sobre todo los que se plantean invertir para alquiler de larga duración o alquiler vacacional, preguntan cada vez más por actas recientes, estado de la convivencia y previsión de derramas.

Al final, ejercer bien tus derechos como propietario implica también asumir tus obligaciones y entender que el edificio es un proyecto colectivo en el que cada decisión impacta, directa o indirectamente, en el patrimonio de todos.

Papel de la administración de fincas y gestión profesional de la comunidad

En la práctica, muchas comunidades delegan la parte técnica y contable en una administración de fincas. Este profesional actúa como secretario, gestor y asesor, aunque las decisiones de fondo siguen correspondiendo a la junta de propietarios y al presidente elegido.

La diferencia entre una comunidad bien gestionada y otra caótica suele estar en detalles: convocatorias claras, presupuestos realistas, comparativa de proveedores, control de morosidad y una comunicación fluida con los vecinos. Una buena administración explica las implicaciones de cada reforma, desglosa la fiscalidad asociada y propone soluciones financieras razonables para derramas importantes.

Los servicios típicos de una administración incluyen:

- Preparación de presupuestos y liquidaciones anuales de gastos.
- Gestión de cobros de cuotas, control de morosos y preparación de documentación para reclamaciones judiciales.
- Contratación y seguimiento de servicios (limpieza, mantenimiento, seguros, reformas).
- Asesoramiento en la interpretación de la LPH y de la normativa autonómica o municipal aplicable.

En comunidades grandes, con varios portales, zonas comunes amplias y servicios como piscina o gimnasio, esta profesionalización resulta casi imprescindible. En edificios pequeños, de cuatro o seis vecinos, muchas veces se gestiona todo internamente, pero siempre con el riesgo de que nadie quiera asumir el papel de presidente o que las cuentas se lleven con excesiva informalidad.

Escenarios como el de una comunidad que afronta una gran reforma por defectos estructurales muestran hasta qué punto la elección de administración marca el resultado. Una gestión rigurosa puede ayudar a negociar con constructoras, supervisar la ejecución, tramitar subvenciones y coordinar la financiación con bancos o con los propios propietarios.

De cara al propietario que piensa en comprar en un edificio ya consolidado, conviene pedir información sobre quién lleva la administración, cómo se presentan las cuentas y cuál ha sido el historial reciente de obras y conflictos. Es una parte silenciosa del “due diligence” inmobiliario que muchas personas pasan por alto al centrarse solo en el estado interior de la vivienda.

En un mercado donde se estudian al detalle las hipotecas, los impuestos de compraventa y el potencial de alquiler, ya sea residencial o turístico, revisar con lupa la gestión comunitaria es una pieza más del puzzle financiero.

En síntesis, la administración profesional no sustituye a la responsabilidad de los propietarios, pero sí les ofrece herramientas, orden y criterio para que la comunidad funcione como una pequeña organización eficiente y no como un foco constante de problemas.

¿Qué ocurre si se compra un piso con deudas de comunidad pendientes?

La deuda por cuotas comunitarias de los últimos años se vincula al propio inmueble. Si se compra una vivienda con deudas, la comunidad puede reclamárselas al nuevo propietario. Por eso es esencial pedir al vendedor un certificado de estar al corriente de pago emitido por el administrador o el secretario antes de firmar la escritura. El notario suele requerir este documento en la compraventa.

¿Puede la comunidad prohibir el alquiler turístico de una vivienda?

La comunidad no puede ir en contra de la normativa autonómica o municipal, pero sí puede, con determinadas mayorías, limitar o condicionar el uso turístico mediante un cambio de estatutos.

También puede establecer recargos en las cuotas comunes para quienes realicen esta actividad. Si estás pensando en destinar tu vivienda a alquiler vacacional, conviene revisar estatutos, actas recientes y regulación local antes de invertir.

¿Qué mayoría se necesita para instalar un ascensor en un edificio antiguo?

Las obras de accesibilidad tienen un régimen reforzado. Si la solicita una persona mayor de 70 años o con discapacidad que viva, trabaje o preste servicios en el edificio, la comunidad está obligada a ejecutar la instalación cuando el coste anual no supere un límite fijado por ley en relación con las cuotas ordinarias. En otros casos, suele exigirse mayoría cualificada de propietarios y cuotas, pero no unanimidad, lo que facilita la aprobación del ascensor.

¿Cómo se reclama judicialmente a un vecino moroso?

La Ley de Propiedad Horizontal prevé un procedimiento monitorio específico para reclamar cuotas impagadas. La junta debe aprobar la liquidación de la deuda y autorizar la reclamación. Con esa certificación y el acta correspondiente, se presenta la demanda monitoria. Si el deudor no paga ni se opone, el juzgado despacha ejecución y la deuda puede hacerse efectiva incluso sobre el propio inmueble. Contar con administrador y abogado agiliza el proceso.

¿Es obligatorio contratar una administración de fincas?

No es obligatorio por ley contratar una administración externa. La propia comunidad puede asumir las funciones de secretario y administrador a través del presidente u otro vecino. Sin embargo, en edificios medianos o grandes es recomendable contar con un profesional colegiado para llevar contabilidad, cobros, contratos y cumplimiento normativo. El coste suele compensarse con una mejor gestión de proveedores y una reducción de conflictos internos.



Questionario 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 las principales obligaciones del ejercicio 2026 en las comunidades de propietarios, se encuentran las relacionadas con la fiscalidad, entre las que cabe citar:

- a) declaración o ingreso de IVA en ciertos servicios, según el régimen del proveedor.
- b) obligaciones de fiscalidad para reclamar judicialmente las cuotas impagadas.
- c) política clara de obros, certificación de acuerdos y liquidación de deudas.

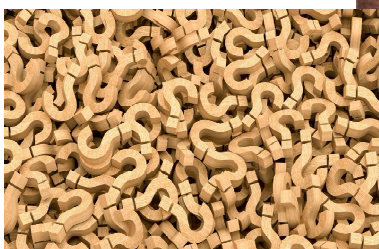
2.- Entre los derechos básicos de cualquier propietario de una comunidad de vecinos, en el presente ejercicio 2026, se encuentran:

- a) respetar las normas de convivencia y horarios de descanso recogidos en el reglamento interno.
- b) recibir información suficiente sobre cuentas, presupuestos y decisiones relevantes.
- c) recibir asesoramiento en la interpretación de la LPH y de la normativa autonómica o municipal aplicable.

3.- ¿ Puede una comunidad de propietarios prohibir el alquiler turístico de una vivienda?.

- a) la comunidad de propietarios no puede prohibir en ningún caso el uso turístico de una vivienda.
- b) la comunidad de propietarios sólo puede prohibir el uso turístico de una vivienda por aprobación de mayoría absoluta en junta, con certificación y acta, siempre que el propietario de la vivienda tenga cuotas pendientes con la comunidad.
- c) la comunidad de propietarios no puede ir en contra de la normativa autonómica o municipal, pero sí puede con determinadas mayorías, limitar o condicionar el uso turístico mediante un cambio de estatutos.

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

¿Se pueden reclamar cuotas que llevan más de cinco años impagadas en la comunidad de propietarios?.

Respuesta

No, salvo que en ese período la comunidad hubiera interrumpido la prescripción mediante un burofax, una reclamación judicial o cualquier otra comunicación fehaciente.

Tras la STS 1.726/2025, el criterio es definitivo: cinco años sin interrupción = deuda prescrita y no reclamable.

Si existen morosos con deudas antiguas en la comunidad de propietarios, debe revisarse urgentemente si el plazo ha corrido sin actuación.

Pregunta

¿Puede la comunidad de propietarios cobrar intereses sobre la deuda de un vecino moroso?.

Respuesta

Sí. La normativa permite aplicar intereses por demora sobre las cuotas impagadas, cuyo tipo debe haberse aprobado en junta o, en su defecto, será el interés legal del dinero. Además, los gastos de la reclamación, incluyendo los honorarios del administrador por la gestión del expediente, son imputables al moroso y pueden incluirse en la petición inicial del proceso monitorio.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- a

2.- b

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

