

Boletín Oficial



il ue
ení Óegr É gÉrge Óí Ñm rÑÉe u
il
rÉ lí lÉ Ñíl il mrÉge gÑz Éri eil



rÉ lí mrÑ
rÉ lí lÉ Ñíl il mrÉge gÑz Éri eil
Ee m Dg D E



Actualidad Corporativa págs. 3-8

La OCU recuerda a las comunidades con ascensor las obligaciones que entran en vigor en julio de 2026 págs.3-4

Guía definitiva de comunidad de propietarios en 2026: Normativa, gestión y convivencia págs.5-8

Información de Actualidad págs. 9-12

La Ley de Propiedad Horizontal: los propietarios necesitarán el permiso de la comunidad para poner su vivienda en alquiler vacacional o de temporada págs.9-10

El nuevo cambio en la normativa de ascensores en Comunidad de Propietarios págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Cambios en el certificado energético: cómo afecta a la vivienda págs.13-15

Principales normas de una comunidad de vecinos págs.16-19

Ley de Propiedad Horizontal y reformas de vivienda pag.20

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

Consultorio Formativo págs.22-23

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

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.23

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



ACTUALIDAD

Corporativa

LA OCU RECUERDA A LAS COMUNIDADES CON ASCENSOR LAS OBLIGACIONES QUE ENTRAN EN VIGOR EN JULIO DE 2026



La seguridad en las comunidades de propietarios continúa evolucionando al ritmo de nuevas exigencias normativas. En este contexto, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) ha recordado un hito importante: a partir del 1 de julio de 2026, será obligatorio que todos los ascensores cuenten con un manual de funcionamiento.

Una medida que forma parte de la actualización del marco regulatorio iniciado en 2024 y que busca reforzar la seguridad, la accesibilidad y el correcto mantenimiento de estos sistemas esenciales en miles de edificios en España.

UN PARQUE DE ASCENSORES ENVEJECIDO QUE EXIGE ATENCIÓN

España es uno de los países con mayor número de ascensores por habitante, con aproximadamente 24 unidades por cada 1.000 personas. Además, cerca de la mitad de estos equipos supera los 20 años de antigüedad, lo que pone de relieve la importancia de su correcta conservación.

En este escenario, desde la OCU se insiste en la necesidad de que las comunidades de propietarios mantengan sus instalaciones en condiciones óptimas, cumpliendo con revisiones periódicas y adaptándose a las nuevas exigencias técnicas.

¿QUÉ CAMBIA CON LA NORMATIVA VIGENTE?

El Real Decreto 355/2024, en vigor desde el 1 de julio de 2024, introdujo nuevas obligaciones progresivas para las comunidades. Entre ellas:

Desde julio de 2025, es obligatorio disponer de un plan de mantenimiento específico para cada ascensor.

A partir de julio de 2026, será imprescindible contar con un manual de funcionamiento, elaborado por la empresa mantenedora y conservado por la comunidad.

Este documento deberá recoger instrucciones clave para el uso seguro del ascensor, contribuyendo a prevenir incidencias y mejorar la gestión del día a día en las fincas.

ADAPTACIONES TÉCNICAS Y POSIBLES INVERSIONES

La normativa también establece nuevos requisitos técnicos que pueden implicar actuaciones en los equipos existentes. Entre las principales medidas destacan:

- Instalación de sistemas de protección en puertas automáticas
- Incorporación de dispositivos de comunicación bidireccional para emergencias
- Mejora en la precisión de parada y nivelación
- Sustitución de elementos obsoletos, como determinadas guías o contrapesos

Aunque no todas las adaptaciones son inmediatas, muchas comunidades deberán planificar inversiones a medio plazo para cumplir con la normativa.

INSPECCIONES MÁS EXIGENTES

Las revisiones periódicas siguen siendo un pilar fundamental. Estas incluyen:

- Inspección inicial antes de la puesta en marcha o tras modificaciones
- Revisiones periódicas por organismos autorizados (generalmente cada seis años en edificios residenciales)
- Mantenimientos continuos mensuales por parte de empresas especializadas
- Cualquier deficiencia detectada deberá resolverse en los plazos establecidos, reforzando así la seguridad de los usuarios.

EL PAPEL CLAVE DE LA COMUNIDAD... Y DE SU PROTECCIÓN

Ante este nuevo escenario normativo, la gestión eficiente y su protección y cuidado con los seguros y seguros de las comunidades de propietarios cobra aún más relevancia. Los profesionales deben trabajar para acompañar a las comunidades en estos procesos, ayudando a anticipar necesidades, proteger su patrimonio y garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales.

La adaptación a estos cambios no solo es una cuestión normativa, sino también una oportunidad para mejorar la calidad de vida de los vecinos y revalorizar los inmuebles.

Guía definitiva de comunidad de propietarios en 2026: Normativa, gestión y convivencia

¿Qué es una comunidad de propietarios y cómo se constituye?.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



En la actualidad, podemos definir una comunidad de propietarios como una entidad que agrupa los titulares de los diferentes pisos y locales de un edificio, el cual está regulado por el régimen de propiedad horizontal.

No es una sociedad mercantil pero tiene la capacidad para contratar, ser titular de bienes y litigar en España. Entender la figura de la comunidad de propietarios en el año 2026 es esencial, ya que la gestión de las zonas comunes influye directa y ampliamente en el valor de tasación de su casa.

Constitución de una comunidad de propietarios en 2026

Con tal de asegurar el funcionamiento legal de cualquier comunidad de propietarios, existe un proceso protocolarizado recomendado para tener una gestión exitosa:

- Redacción del título constitutivo: Se definen las cuotas de participación ante notario (el porcentaje del edificio que le pertenece).
- Celebración de la junta constituyente: Se aprueba la formación de la comunidad y se nombran los cargos obligatorios.
- Diligenciado del libro de actas: Legalización en el Registro de la Propiedad (ahora en formato digital e inalterable).
- Obtención del CIF para la comunidad de propietarios: Solicitud telemática en la Agencia Tributaria. Sin este «DNI», la finca es invisible para el sistema.

El CIF de la comunidad de propietarios es obligatorio para recibir subvenciones estatales de eficiencia energética. En 2026, los fondos europeos requieren que la comunidad esté fiscalmente al día para financiar hasta un 60% de las reformas de fachada.

La base legal: Estatutos comunidad de propietarios y LPH

La convivencia se rige por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Para adaptar la ley a cada edificio, existen los estatutos de la comunidad de propietarios, que son la normativa específica de cada bloque.



Estos puntos son los que suelen regularse en los estatutos:

- Uso de zonas comunes: Normas para piscinas, azoteas y portales...
- Actividades permitidas: Regulación de alquileres turísticos o negocios en los pisos.
- Gastos especiales: Exenciones para locales (ej. no pagar mantenimiento de ascensor si no tienen acceso).

Cualquier norma interna que contradiga la ley nacional será nula. Según el Boletín Oficial del Estado (BOE), en su última actualización para el ejercicio 2026, se han agilizado las medidas para que la comunidad cese actividades molestas de forma inmediata.

Órganos de gobierno: Presidente y administrador

En 2026, el presidente ya no es el vecino que gestiona incidencias en el portal. Su rol se ha profesionalizado bajo el concepto de supervisión ejecutiva.

- Los derechos y obligaciones del presidente de la comunidad de propietarios incluyen:
- Representación legal: Actuar en nombre de la finca ante terceros y en juicios.
- Convocatoria de juntas: Firmar las llamadas a reunión y dar validez a las actas.
- Supervisión digital: Validar reparaciones y presupuestos.

Finanzas saludables: Fondo de reserva comunidad de propietarios y cuotas

La economía es el motor de la comunidad. Una finca sin fondos es una finca que se degrada.

Fondo de reserva



La LPH exige mantener un fondo de reserva del 10% como seguro ante rehabilitaciones. El Banco de España destaca que una gestión transparente es fundamental para facilitar la solicitud de préstamos y el cobro de cuotas.

En 2026, la tecnología es rentabilidad: las comunidades con gestión digital consiguen un ahorro de entre el 15% y el 20% anual al optimizar contratos de suministros y mantenimiento.

Mantenimiento y seguridad: El seguro de la comunidad de propietarios

El seguro de la comunidad es a menudo el gasto peor gestionado, ya que es muy común que los propietarios asuman duplicidades de pago al solaparse las coberturas del edificio con su seguro de hogar privado.

Casi el 30% de las fincas en España pagan por coberturas que ya tienen los vecinos. Unificar criterios puede reducir el recibo comunitario en más de 400 euros anuales.

En 2026, la clave es realizar una auditoría técnica que ajuste la póliza a las necesidades exactas del edificio. Este es el paso definitivo para lograr un ahorro real en el seguro de la comunidad de propietarios y dejar de pagar de más por protecciones redundantes.

Convivencia y resolución de conflictos

La convivencia en una comunidad de propietarios ha evolucionado. En 2026, los conflictos ya no son solo por ruidos o molestias puntuales, sino por cuestiones tan relevantes como la instalación de placas solares o el uso de puntos de carga eléctrica.

La evolución hacia el desarrollo sostenible energético se ha convertido, en cierto modo, en la punta de lanza de muchas discusiones en cualquier comunidad de propietarios.

Acción de cesación

Si un vecino realiza actividades prohibidas en los estatutos, el presidente debe exigir el cese por escrito. Si la conducta persiste, la justicia puede llegar a privarle del uso de la vivienda hasta por tres años.



Para que esto prospere, la digitalización es clave: permite registrar estas incidencias con pruebas claras y documentadas, evitando discusiones sin fundamento y blindando a la comunidad ante una demanda.

Cada vez más vecinos eligen la tranquilidad: deja los conflictos de la comunidad en manos de profesionales.

Trámites para la venta: Importancia de estar al día

Si vende su piso, el certificado de corriente de pago es obligatorio ante notario.



Una comunidad digitalizada permite que el proceso para solicitar el certificado de estar al corriente de pago sea instantáneo, garantizando que la venta no se detenga por burocracia.

Servicio	Modelo tradicional	Modelo actual 2026
Cuentas	Opacas (se ven una vez al año).	Tiempo real en tu App.
Votos	Presenciales y conflictivos.	Voto telemático seguro.
Ahorro	Contratos por inercia o «amistad».	Auditoría constante de precios.
Incidencias	Llamadas sin respuesta.	Tickets con seguimiento.



Comunidades de propietarios

- Derechos y obligaciones
- Elementos del edificio
- Órganos de gobierno
- Gastos y cuotas
- Convivencia





La Ley de Propiedad Horizontal: los propietarios necesitarán el permiso de la comunidad para poner su vivienda en alquiler vacacional o de temporada

Una reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) ha introducido nuevos límites para los propietarios que quieran poner sus viviendas en alquiler turístico o de temporada.

A partir de ahora, estas actividades necesitarán la autorización de la comunidad de vecinos. La medida busca proteger el uso residencial de los edificios y evitar que la proliferación de alquileres de corta duración reduzca aún más la oferta de vivienda disponible.

En abril del año pasado se reformó la LPH para incorporar esta novedad en el artículo 17.12. La normativa hace referencia a las limitaciones aplicables a las viviendas "amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizadas con finalidad lucrativa, cuando estén sometidas a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística".

ALQUILER VACACIONAL VS ALQUILER DE TEMPORADA	
ALQUILER VACACIONAL	ALQUILER DE TEMPORADA
	
DURACIÓN DE LA ESTANCIA	Meses (hasta 11)
REQUISITOS LEGALES Y LICENCIAS	Contrato privado
PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO	Precio mensual más económico y estable
Precio más alto por noche, pero flexible	

Las comunidades de vecinos tienen la última palabra

El Gobierno ha reforzado el papel de las comunidades de vecinos, que pasan a tener capacidad para prohibir o limitar este tipo de actividad mediante un acuerdo adoptado en junta. La modificación de la LPH responde al creciente conflicto entre vecinos por la proliferación de viviendas destinadas a usos distintos del residencial habitual. El objetivo es proteger la convivencia en los edificios y evitar que los alquileres de alta rotación alteren el uso residencial de las fincas.

Uno de los cambios más importantes es que ya no será necesaria la unanimidad para impedir la apertura de nuevas viviendas turísticas o de alquiler temporal. A partir de ahora se necesitará "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".

Este cambio elimina uno de los principales obstáculos que existían hasta ahora, ya que conseguir la unanimidad era prácticamente imposible cuando el propietario interesado votaba en contra.

La comunidad también podrá aumentar los gastos al propietario

La reforma no solo permite prohibir estos alquileres. Si la comunidad decide permitir la actividad, también podrá aprobar un incremento de hasta el 20% en la cuota de gastos comunes para las viviendas destinadas a este uso, con el objetivo de compensar el mayor desgaste de ascensores, portales, zonas comunes y otros servicios del edificio. Ese recargo también deberá aprobarse con la mayoría prevista en la Ley de Propiedad Horizontal.

La norma también establece que la prohibición no tiene efectos retroactivos. Esto significa que aquellas viviendas que ya desarrollaban legalmente la actividad antes de que la comunidad aprobara el veto podrán continuar ejerciéndola, siempre que dispongan de todas las autorizaciones y licencias exigidas.

Por el contrario, cualquier propietario que quiera iniciar la actividad después del acuerdo comunitario sí quedará sometido a la nueva limitación.

Qué ocurre si un propietario incumple la prohibición

Cuando la comunidad ya ha aprobado e inscrito la limitación y un propietario decide alquilar su vivienda para uso turístico o temporal, podrá iniciarse la denominada acción de cesación, prevista en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La comunidad se puede acoger al desarrollo de actividades "molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas para la finca".

Antes de acudir a los tribunales, el presidente deberá remitir un requerimiento formal para que cese la actividad. Si el propietario hace caso omiso, la comunidad ya podrá autorizar una demanda judicial.

La reforma llega en un momento de fuerte tensión en el mercado de la vivienda. En los últimos años, muchos propietarios optaron por trasladar sus inmuebles desde el alquiler tradicional hacia el alquiler turístico o temporal, buscando una mayor rentabilidad y evitando algunas de las limitaciones introducidas por la normativa sobre arrendamientos de vivienda habitual.

El nuevo cambio en la normativa de ascensores en Comunidad de Propietarios

España es el país con mayor número de ascensores por habitante del mundo. Según datos recogidos por la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), existen alrededor de 24 ascensores por cada 1.000 habitantes y, además, uno de cada dos supera ya los 20 años de antigüedad.

Una realidad que ha llevado a reforzar la normativa para garantizar que estas instalaciones continúen funcionando con las máximas condiciones de seguridad.

Y es que, debido a que esa buena parte de los equipos acumula ya varias décadas de funcionamiento, eso ha llevado a reforzar las exigencias de mantenimiento y seguridad en las comunidades de propietarios.

Una situación que ha llevado al Gobierno a actualizar la normativa técnica para adaptar estos equipos a los estándares actuales y reducir el riesgo de averías o accidentes.

Aunque la nueva regulación entró en vigor el 1 de julio de 2024, no todas las obligaciones comenzaron a aplicarse al mismo tiempo. Algunas medidas se han ido incorporando de forma progresiva y otras acaban de convertirse en obligatorias este verano.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) ha recordado que, desde el 1 de julio de 2026, todos los ascensores deberán disponer de un manual de funcionamiento.

Este documento deberá recoger las instrucciones necesarias para utilizar el ascensor de forma segura y será la empresa de mantenimiento la encargada de elaborarlo y entregarlo a la comunidad de propietarios, que tendrá la obligación de conservarlo junto con el resto de la documentación del aparato.

Se trata de una de las últimas fases de la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) de Ascensores, aprobada mediante el Real Decreto 355/2024, una norma que endurece las exigencias de conservación y mantenimiento de estas instalaciones.



Más allá de ese manual de funcionamiento obligatorio y dentro del resto de cambios que incluye la normativa, esta no obliga a sustituir todos los ascensores de forma inmediata. En este caso, las actuaciones dependerán del estado de cada instalación y de los defectos que puedan detectarse durante las inspecciones obligatorias.

En muchos edificios bastará con pequeñas adaptaciones, mientras que en otros será necesario modernizar determinados elementos para cumplir con los nuevos requisitos de seguridad.

Entre las actuaciones que pueden exigirse figura la instalación de sistemas de protección en las puertas automáticas para evitar atrapamientos, la incorporación de un intercomunicador bidireccional que permita pedir ayuda en caso de emergencia o la mejora de la precisión en la parada del ascensor para reducir desniveles entre la cabina y el rellano.

En algunos casos también podrá ser necesario sustituir determinados componentes antiguos, como las guías o los contrapesos, cuando ya no cumplan las condiciones técnicas exigidas por la normativa.

La nueva regulación contempla también situaciones excepcionales. Por ejemplo, cuando existan motivos técnicos que hagan imposible implantar alguna de las medidas previstas, la comunidad podrá solicitar una exención ante el organismo competente de su comunidad autónoma.

Para ello será necesario justificar esa imposibilidad mediante un informe técnico y proponer soluciones alternativas que garanticen un nivel de seguridad equivalente.

Otro de los pilares de la normativa son las revisiones periódicas, que continúan siendo obligatorias durante toda la vida útil del ascensor. Las inspecciones oficiales las realizan los Organismos de Control Autorizados y su frecuencia depende del tipo de edificio.

En los inmuebles de uso público o industrial deben efectuarse cada dos años, mientras que en los edificios residenciales de mayor tamaño, aquellos con más de cuatro plantas o más de veinte viviendas, se realizan cada cuatro años.

En el resto de comunidades la revisión oficial tiene carácter sexenal, aunque el mantenimiento ordinario sigue siendo mucho más frecuente. De hecho, la empresa conservadora debe revisar presencialmente los ascensores de forma periódica para comprobar que todos los elementos funcionan correctamente y detectar posibles incidencias antes de que se conviertan en un problema de seguridad.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL
 ~ ADPI ~
 ~ ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA ~
 ~ AGENTE INMOBILIARIO ~

Cambios en el certificado energético: cómo afecta a la vivienda

El documento resultará imprescindible para acceder a numerosas ayudas a la rehabilitación o beneficiarse de deducciones fiscales.

El certificado energético ha ganado protagonismo en el mercado inmobiliario español durante los últimos años, pero a partir del mes de julio de 2026 su relevancia será aún mayor.



Entra en vigor la modificación del Real Decreto 390/2021 con cambios pensados para reforzar la fiabilidad del proceso y ofrecer mayores garantías a los ciudadanos que necesiten el documento para vender, alquilar o rehabilitar una vivienda, o incluso para solicitar ayudas públicas.

Una de las novedades más importantes es la creación de un Registro Centralizado de Técnicos Competentes, en el que deberán figurar los profesionales habilitados para emitir certificados energéticos.

El objetivo es que cualquier ciudadano pueda identificar fácilmente a un técnico acreditado, evitar fraudes y tener la garantía de que el certificado ha sido elaborado por un profesional con la formación y competencias necesarias.

La modificación también amplía el número de titulaciones que podrán realizar determinados certificados energéticos. A partir de ahora podrán ejercer como técnicos competentes, dependiendo del tipo de certificación, los profesionales habilitados por la Ley de Ordenación de la Edificación para redactar proyecto.

Hasta ahora no existía un listado público unificado de profesionales habilitados para emitir certificados energéticos, lo que generaba un mercado opaco en el que el ciudadano tenía dificultades para verificar la acreditación de quien le ofrecía el servicio.

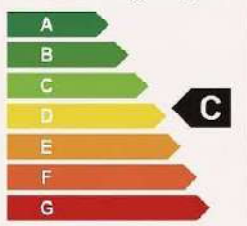
"El verdadero valor de esta reforma dependerá de que cualquier ciudadano pueda comprobar de forma rápida y sencilla si el profesional que contrata está habilitado. Un registro accesible, actualizado y fácil de consultar ayudará a reducir la incertidumbre y a profesionalizar un mercado en el que todavía existen diferencias importantes de precio, calidad y rigor técnico".

Acceso a ayudas y subvenciones

Los profesionales destacan que esta medida supone un avance importante para reforzar la confianza de los ciudadanos en un documento que cada vez tiene más peso, también para la concesión de ayudas o subvenciones.

"El certificado energético ya no es solo un requisito para vender o alquilar una vivienda. También resulta imprescindible para acceder a numerosas ayudas a la rehabilitación o beneficiarse de deducciones fiscales, por lo que es fundamental que esté elaborado por técnicos solventes y cualificados".

Destacan que este cambio traerá aparejado una mayor transparencia y "beneficiará tanto a los propietarios como a los profesionales que trabajan correctamente". "Facilitar la identificación de técnicos cualificados permitirá contratar con más seguridad y reforzará la confianza en un trámite cada vez más relevante para la venta, el alquiler y la rehabilitación de viviendas".

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	
Identificación del edificio	
Dirección:	
Referencia catastral:	
Propietario:	
Técnico certificador:	
Calificación energética global 	Consumo de energía 125 kWh/m² año
	Emisiones 26 kg CO ₂ /m² año
RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA • Sustituir ventanas • Mejorar aislamiento • Instalar aerotermia	

La eficiencia energética gana protagonismo

Estos cambios llegan en un momento en el que la eficiencia energética adquiere cada vez mayor importancia.

La futura transposición de la Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD), todavía no incorporada al ordenamiento español, impulsará una transformación progresiva del parque inmobiliario, con edificios más eficientes, menor consumo energético y una mayor implantación de energías renovables.

Aunque esta normativa europea todavía no se ha incorporado al ordenamiento español, marcará el rumbo de la rehabilitación en los próximos años, ya que el objetivo europeo es alcanzar un parque edificatorio descarbonizado en 2050 mediante edificios más eficientes, con menor consumo energético y una mayor incorporación de energías renovables.

La validez del certificado G: cinco años

Uno de los puntos que más circula sobre esta reforma es la reducción de la validez de los certificados con calificación G (la peor posible) de diez a cinco años. Sin embargo, conviene ser preciso, esta medida no es estrictamente una novedad. "Eso ya venía recogido en el decreto de 2021".

Lo que sí ocurre ahora es que la norma consolida y refuerza ese marco, y muchos propietarios con certificados G recientes deben tenerlo en cuenta al planificar sus renovaciones.

Letra 'plus' y 'zero'

Entre las novedades que se están estudiando a nivel europeo para armonizar los sistemas de clasificación entre Estados miembros, la técnica del Colegio de Aparejadores adelanta la posible incorporación de dos nuevas letras de calificación energética: la 'plus' y la 'zero', reservadas para los edificios más eficientes.

Mejorar la calificación

Para mejorar la calificación de una vivienda, "hay que centrarse en la demanda, no en el consumo". Es decir, que la comunidad invierta en la colocación de un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior de los edificios (SATE) o en mejorar las ventanas.

"Cuando se tiene un buen aislamiento térmico en la fachada o se tienen unas buenas ventanas se demanda menos energía para estar en confort. Ahora mismo, además, hay muchísimas subvenciones. Todas orientadas a la eficiencia energética y a la rehabilitación. Si además ya actúa sobre las instalaciones.

CERTIFICADO ENERGÉTICO | SISTEMA CAE

Real Decreto 659/2025: qué cambia en el certificado energético y por qué es importante para los CAE

Principales normas de una comunidad de vecinos

Vivir en una comunidad de vecinos implica seguir una serie de normas que buscan asegurar una convivencia armoniosa y la protección de todos los propietarios e inquilinos.

Aunque algunas de estas reglas están recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), otras varían dependiendo de los estatutos específicos de cada comunidad o las decisiones tomadas en las reuniones de propietarios.



En este artículo, abordaremos las principales normas de una comunidad de vecinos, incluyendo aspectos relacionados con la seguridad, el funcionamiento interno, y la gestión administrativa.

¿Cuáles son las principales normas de una comunidad de vecinos?.

La seguridad: obligación de contar con extintores.

La seguridad contra incendios es una de las prioridades en cualquier comunidad de propietarios. Según la normativa vigente, las comunidades de vecinos están obligadas a contar con medidas de protección contra incendios dependiendo del tamaño del edificio y su uso.

¿Son obligatorios los extintores en todas las comunidades?

Sí, la instalación de extintores es obligatoria en la mayoría de las comunidades de vecinos. Según el Código Técnico de la Edificación (CTE), las comunidades de propietarios que cuentan con una serie de características (por ejemplo, un número determinado de plantas o metros construidos) deben disponer de extintores en zonas comunes como pasillos, escaleras y garajes. Estos extintores deben estar debidamente homologados y revisados periódicamente por empresas especializadas como Profuego Valencia, que se encargan de la instalación y mantenimiento de equipos contra incendios.

La falta de extintores puede suponer un riesgo para la seguridad de los vecinos y, en caso de un incendio, la comunidad podría enfrentarse a sanciones graves si no ha cumplido con esta normativa.

Seguro de la Comunidad: ¿es obligatorio?

Otro aspecto clave para cualquier comunidad de propietarios es contar con un seguro que cubra los riesgos más comunes, como daños por incendios, inundaciones o desperfectos estructurales.

¿Es obligatorio contratar un seguro?.

En este caso, la Ley de Propiedad Horizontal no obliga de manera explícita a las comunidades de vecinos a contratar un seguro, pero es altamente recomendable. Además, algunas comunidades autónomas sí han establecido la obligatoriedad de contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros. Este seguro suele incluir la cobertura de elementos comunes, como techos, fachadas, tuberías o instalaciones eléctricas, entre otros.



Además, contar con un seguro de comunidad también ayuda a cubrir posibles indemnizaciones en caso de accidentes o daños que puedan afectar a terceros, como desprendimientos de la fachada o daños en vehículos en el garaje.

Cámaras de Seguridad: beneficios y legalidad

El aumento de robos, ocupaciones y actos vandálicos ha llevado a muchas comunidades a instalar cámaras de seguridad en zonas comunes como garajes, portales y ascensores. Pero, ¿es obligatorio hacerlo?.

¿Son obligatorias las cámaras de seguridad en una comunidad de vecinos?.

No, la instalación de cámaras de seguridad en la comunidad no es obligatoria, pero es una medida altamente recomendada para mejorar la seguridad del edificio. Sin embargo, si la comunidad decide instalar cámaras, debe cumplir con una serie de requisitos legales. Primero, la instalación de las cámaras debe ser aprobada en una junta de vecinos, y segundo, la videovigilancia debe cumplir con la normativa de la Ley de Protección de Datos.

Por supuesto, la instalación de cámaras de seguridad en un edificio ofrece numerosos beneficios, desde la reducción de actos vandálicos y robos hasta el aumento de la seguridad personal de los residentes. Es importante que sean instaladas por una empresa de seguridad homologada, que garantice la correcta instalación y legalización del sistema.

Reuniones de vecinos: normas y frecuencia

Las juntas de propietarios son esenciales para la toma de decisiones en una comunidad. En estas reuniones se aprueban presupuestos, se eligen cargos y se discuten mejoras o reparaciones. Pero, ¿con qué frecuencia se deben realizar estas reuniones? Y, ¿han de ser grabadas?.

¿Es obligatorio hacer reuniones de vecinos?.



Sí, la Ley de Propiedad Horizontal establece que se debe celebrar al menos una reunión anual (junta ordinaria) en la que se aprueben las cuentas y el presupuesto para el próximo año. También se pueden convocar juntas extraordinarias cuando sea necesario, por ejemplo, para aprobar obras urgentes o cambios en los estatutos.

En estas juntas, debe levantarse un acta que recoja todos los acuerdos tomados.

¿Es obligatorio grabar las reuniones?.

No, pero puede ser útil en casos donde se necesite verificar las conversaciones o evitar malentendidos sobre lo que se ha discutido. Si se decide grabar, es importante respetar la Ley de Protección de Datos (LOPD), y todos los asistentes deben ser informados previamente.

Presidente de la Comunidad

¿Es obligatorio aceptar el cargo?.

La figura del presidente de la comunidad es clave para la gestión y administración del edificio, pero ser elegido presidente puede suponer una carga para algunos vecinos.

¿Es obligatorio ser presidente de la comunidad?.

Sí, ser presidente de la comunidad es un cargo obligatorio para los propietarios. La Ley de Propiedad Horizontal establece que el presidente debe ser elegido entre los propietarios del edificio. Generalmente, el presidente se elige por votación en la junta de vecinos, pero en caso de que no haya voluntarios, se puede recurrir a un sorteo.

Es importante destacar que, aunque el cargo es obligatorio, el propietario elegido puede renunciar por causas justificadas, como motivos de salud o circunstancias personales que le impidan cumplir con sus responsabilidades. En ese caso, la decisión final la tomará un juez si el propietario presenta un recurso.

Administrador de Fincas

Muchas comunidades de vecinos optan por contar con un administrador de fincas profesional que se encargue de gestionar los aspectos legales, financieros y de mantenimiento del edificio.

¿Es obligatorio tener un administrador de fincas?

No, la Ley de Propiedad Horizontal no obliga a las comunidades de vecinos a contratar un administrador de fincas. Sin embargo, en edificios grandes o con un número elevado de propietarios, es altamente recomendable contar con un profesional que se encargue de la gestión de la comunidad.

El administrador se encargará de gestionar las cuentas, coordinar las reparaciones, contratar servicios y asegurar que se cumplan las decisiones tomadas en las juntas de vecinos.

Si la comunidad no tiene un administrador, el presidente de la comunidad puede asumir esas responsabilidades, aunque esto puede ser una carga considerable, especialmente en comunidades grandes. Todo ello conviene que quede estipulado en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Las comunidades de vecinos están reguladas por una serie de normas que buscan garantizar la convivencia y la seguridad de todos los propietarios. Desde la obligatoriedad de tener extintores, seguros y la realización de reuniones periódicas, hasta el papel clave que juegan las figuras del presidente y el administrador, es fundamental que los vecinos conozcan sus derechos y obligaciones.

Algunas medidas como la instalación de cámaras de seguridad o la contratación de un administrador de fincas no son obligatorias, son prácticas altamente recomendables que pueden mejorar la seguridad y el funcionamiento de la comunidad.

Si la comunidad está buscando mejorar su seguridad, recuerda siempre confiar en empresas homologadas para la instalación de sistemas, como las cámaras de videovigilancia o los extintores, asegurando así que se cumple con la normativa vigente.

Cómo funciona una comunidad de propietarios

Organización, derechos, gastos y gestión

- 
1 ¿Qué es una comunidad de propietarios?
Propietarios y elementos comunes compartidos.
- 
2 Cómo se constituye
Varios propietarios y zonas comunes.
- 
3 Órganos de gobierno
Junta, presidente y administrador.
- 
4 Derechos y obligaciones
Uso, pagos y cumplir normas.
- 
5 Gastos de la comunidad
Cuotas, fondo de reserva y derramas.
- 
6 Gestión y convivencia
Buena gestión, sin conflictos.

Ley de Propiedad Horizontal y reformas de vivienda

Hacer una reforma en una vivienda puede parecer, en principio, una cuestión exclusivamente privada. Sin embargo, cuando el inmueble forma parte de una comunidad de propietarios, determinadas obras pueden afectar a elementos comunes, a la estructura del edificio o a los derechos del resto de vecinos. Por ello, en algunos casos hay que comunicar previamente la actuación a la comunidad.

El artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que el propietario "podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios" de un piso o local siempre que la actuación no "menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario".

Asimismo, introduce la obligación de "dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad". Por tanto, cuando una obra supone la modificación de elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del propio piso o local, hay que notificar la realización de la reforma antes de comenzar los trabajos.

La LPH no establece que toda reforma necesite autorización de la junta de propietarios. Lo que exige en este supuesto es dar cuenta previamente de las obras al representante de la comunidad.

Otra cuestión distinta es que la actuación exceda los límites que marca la norma. En este sentido, si una reforma afecta a la estructura general del edificio, altera su configuración o estado exterior, perjudica los derechos de otro propietario o interviene sobre elementos que no pertenecen exclusivamente al piso, no basta con comunicarla. También hay que pedir permiso a la comunidad y recibir la autorización.

Antes de comenzar la reforma, conviene tener en cuenta algunas pautas básicas para evitar conflictos con los vecinos. Los expertos, ofrecen una serie de **consejos** a la hora de hacer obras en casa:

Avisa a la comunidad: informa con antelación de las fechas, los horarios y el alcance de las obras.

Respetar los horarios: consulta las normas municipales y los estatutos de la comunidad para conocer los horarios permitidos y evitar utilizar maquinaria especialmente ruidosa fuera de las franjas establecidas.

Minimiza las molestias: protege las zonas comunes, mantén limpio el portal y el ascensor, retira los escombros correctamente y avisa de las actuaciones que puedan afectar a otros vecinos.

Tener paciencia: una reforma puede alterar temporalmente la convivencia en el edificio. Mantener una comunicación fluida con los vecinos y tratar de resolver cualquier incidencia mediante el diálogo suele ser la mejor manera de evitar que las molestias propias de una obra terminen convirtiéndose en un conflicto entre 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.- Entre las novedades que se están estudiando a nivel europeo para armonizar los sistemas de clasificación energéticos entre estados miembros, está la posible incorporación de dos nuevas letras de calificación energética, la plus y la cero, reservadas para:

- a) mejorar la calificación de una vivienda.
- b) edificios con incorporación de energías renovables.
- c) edificios más eficientes.

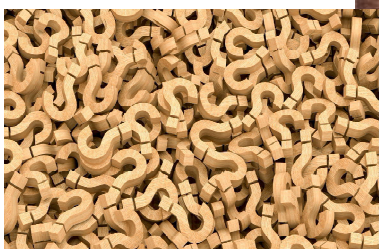
2.- Según la Ley de Propiedad Horizontal, ¿es obligatorio contratar un seguro para la comunidad?.

- a) La Ley de Propiedad Horizontal obliga a todas las comunidades de propietarios a contratar un seguro de responsabilidad civil.
- b) La Ley de Propiedad Horizontal obliga a contratar un seguro si éste ha sido aprobado por la junta de vecinos.
- c) La Ley de Propiedad Horizontal no obliga de manera explícita a las comunidades de propietarios a contratar un seguro, pero es muy recomendable.

3.- El artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que el propietario de una vivienda podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de un piso o local:

- a) siempre que la actuación no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración, su estado exterior o perjudique los derechos de otro propietario.
- b) siempre que la comunidad de propietarios le autorice para ello.
- c) siempre que cumpla con las normas municipales y cumpla con los horarios establecidos para ello.

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

¿Cuándo la Comunidad de Vecinos puede entrar en la vivienda de uno de los propietarios?.

Respuesta

Más allá de que las comunidades de vecinos tienen sus propios estatutos, que sientan las bases para la convivencia, la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) es la norma estatal en España que regula la gestión, los derechos y las obligaciones entre los propietarios de edificios con elementos comunes. De esta manera, los estatutos nunca pueden contradecir lo que dice esta ley.

Y esta contempla que, en ocasiones especiales, la comunidad u otros vecinos van a poder acceder a una vivienda, aunque para ello se deben cumplir varios requisitos. Una comunidad cuenta con una serie de elementos comunes, como pueden ser ascensores, piscinas, garajes o jardines, que deben cuidarse y respetarse. No obstante, puede ocurrir que se produzcan accidentes o averías, lo que va a obligar a hacer reparaciones.

Y es posible que, en determinadas ocasiones, sea necesario que entren en una vivienda particular para solucionarlo. Es el caso, por ejemplo, si una bajante principal pasa por una casa.

Se trata de una reparación necesaria para la comunidad, por lo que el propietario no podrá negarte a ello, tal y como señala el artículo 9 de la LPH, que señala que es obligación de cada propietario:

"Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido

en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados".

Por tanto, la ley contempla que en caso de la necesidad de realizar una obra en el edificio, el propietario en cuestión debe permitir el acceso a la comunidad.

Lógicamente, antes de permitir el acceso de la comunidad a la vivienda se han debido cumplir una serie de requisitos previos. Primero, se ha debido producir una votación en junta de propietarios favorable a las obras y después, si la obra afecta a un propietario en concreto, este deberá recibir una notificación, en la que se incluya fecha de inicio y fin, así como las actuaciones necesarias.

Pregunta

¿Puede un propietario renunciar al cargo de Presidente de la Comunidad de Vecinos?.

Respuesta

Es un cargo importante, ya que se trata de convertirse en el representante legal de la comunidad, así como de mediar en posibles conflictos o asumir responsabilidades, lo cierto es que el tiempo y las obligaciones adquiridas hacen que muchas personas busquen la manera de librarse, especialmente si existe algún motivo de peso que permita renunciar al cargo.

En este sentido, el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) señala cómo debe realizarse la elección del mismo y los plazos y motivaciones que permiten renunciar.

"El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.7.^a, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial".

Por tanto, la normativa deja claro que la designación es obligatoria, aunque el presidente electo tiene un mes para solicitar su relevo ante un juez, aduciendo las razones pertinentes.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.º c

2.º c

3.º a



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

