



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU
NECESARIA RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS

Trabajo Fin de Grado

Grado en Gestión y Administración Pública

AUTOR/A: Jiménez Martí, Ismael

Tutor/a: Trinidad Tornel, Ángel

CURSO ACADÉMICO: 2021/2022



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA GRADO EN GESTIÓN Y
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CURSO 2021/2022 TRABAJO FIN DE GRADO**

**LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU
NECESARIA RELACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS**

AUTOR: ISMAEL JIMÉNEZ MARTÍ

TUTOR: ÁNGEL TRINIDAD TORNEL

AGRADECIMIENTOS

Para comenzar este apartado, quiero mostrar mi agradecimiento a D. Ángel Trinidad Tornel, mi tutor en este trabajo y que no hubiera podido llevar a cabo sin su asesoramiento y recomendaciones durante el desarrollo del mismo. Quiero destacar que el tema de este TFG fue a propuesta mía y D. Ángel me apoyó desde el inicio mostrando su interés. Del mismo modo he de reconocerle su capacidad para abordar y estudiar las diferentes propuestas de TFG que los alumnos le presentamos, ya que los temas pueden ser muy variados y él se adapta a las propuestas que le realizamos con el consiguiente esfuerzo por su parte en el estudio de cada TFG de modo particular.

Igualmente quiero hacer mención que, pese a los tiempos de final de esta pandemia por la que aún estamos pasando, que no ha permitido unas tutorías de forma personal, el trato ha sido cercano a través de las herramientas informáticas a nuestro alcance.

Debo expresar también mi gratitud a mis compañeros de Administraciones Vimar S.L., el despacho de abogados y administración de fincas en el que he realizado mis prácticas de empresa. Su implicación en mis prácticas fue determinante para que me decidiese a realizar este TFG, facilitándome en todo momento la orientación e información necesaria para la confección de este trabajo y ayudándome con su experiencia y conocimiento a resolver las dudas que iban surgiendo conforme avanzaba en el proyecto.

Por último, mi agradecimiento a mis padres por su labor en cuanto a mi educación, que me ha convertido en la persona que hoy soy, por los principios inculcados, su ejemplo, paciencia y sacrificio. No quiero dejar de mostrar también mi agradecimiento a mi hermana Raquel, amiga y confidente que me ha ayudado en la confección de este trabajo.



ÍNDICE

GLOSARIO DE ABREVIATURAS

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 OBJETO
- 1.2 OBJETIVO DEL TEMA ELEGIDO
- 1.3 MÉTODO DE TRABAJO PARA SU REALIZACIÓN
- 1.4 ASIGNATURAS DEL GRADO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA QUE ESTÁN RELACIONADAS CON EL TFG

2. ÁMBITO NORMATIVO. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

3. LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

- 3.1 DEFINICIÓN
- 3.2 DIVISIÓN HORIZONTAL Y ESTATUTOS
 - 3.2.1 CARGOS DIRECTIVOS
 - 3.2.2 ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES ENTRE PROPIETARIOS Y SU UTILIDAD
 - 3.2.3 ALTAS Y COMUNICACIONES DE INICIO A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 - 3.2.4 LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS
 - 3.2.5 ACUERDO DE DEMANDA A PROPIETARIOS MOROSOS
 - 3.2.5.1 CASOS PRÁCTICOS Y JURISPRUDENCIA SOBRE RECLAMACIÓN A MOROSOS
- 3.3 FORMAS DE FINANCIACION
 - 3.3.1 INGRESOS DE LOS PROPIETARIOS EN FUNCIÓN DE LOS GASTOS
 - 3.3.2 ARRENDAMIENTO O VENTA DE ELEMENTOS COMUNES POR DESAFECCIÓN
 - 3.3.3 SUBVENCIONES PÚBLICAS

4. OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS

- 4.1 OBLIGATORIEDAD DE CERTIFICADO DIGITAL PARA RELACIONARSE CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
- 4.2 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LAS COMUNIDADES
- 4.3 INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS EN LA COMUNITAT VALENCIANA Y OBLIGACIÓN DE REGISTRO EN LA GNERALITAT VALENCIANA.



5. CONCLUSIONES

5.1 PROPUESTAS DE MEJORA

5.1.1 LEGISLACIÓN PARA COBERTURA ESTATAL DE DEUDAS INCOBRABLES DE PROPIETARIOS MOROSOS.

5.1.2 MODIFICACIÓN LEGISLACIÓN ACTUAL: LAS COMUNIDADES HAN DE TENER PERSONALIDAD JURIDICA. LOS PROPIETARIOS NO DEBEN DECLARAR LOS INGRESOS DE LA COMUNIDAD

5.1.3 CAMPAÑAS ESTATALES DE DIFUSIÓN Y PUBLICIDAD.

6. BIBLIOGRAFIA

7. ANEXO RELACIÓN CON LA AGENDA 2030 Y CON LAS ODS

GLOSARIO DE ABREVIATURAS:

LPH: Ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

AEAT: Agencia Estatal de Administración Tributaria.

CP: Comunidad de Propietarios.

DH: División Horizontal.

AP: Administración Pública.

LOPD: Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, Protección de Datos de Carácter Personal.

AEPD: Agencia Española de Protección de Datos.

NIF: Número de Identificación Fiscal.

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

BOE: Boletín Oficial del Estado.

IBI: Impuesto de Bienes Inmuebles.

IEEV.CV: Informe de Evaluación del Edificio de Viviendas de la Comunitat Valenciana.

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

Las comunidades de propietarios son entidades sin personalidad jurídica que puede englobar en un mismo edificio a un conjunto de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales. También tienen tratamiento de Comunidad de Propietarios las urbanizaciones de viviendas, polígonos industriales y cualquier otra entidad que se rija por la Ley de Propiedad Horizontal.

Las comunidades de propietarios tienen como única finalidad el mantenimiento y conservación de sus elementos comunes sin ánimo de lucro.

Además de plantear la parte teórica de qué es una comunidad de propietarios, cuál es su funcionamiento, financiación y relación necesaria con la Administración Pública, este TFG quiere llamar la atención sobre las posibles formas de difundir esta temática, haciéndola más cercana a través de campañas estatales de publicidad.

1.2 OBJETIVO

El objetivo principal de este TFG es analizar los datos utilizados con el fin de aparte de exponerlos de una forma objetiva, plantear los posibles problemas que surgen en el día a día de las comunidades de propietarios, buscando con las propuestas de mejora solucionar dichos problemas.

Como indiqué en el resumen de este TFG, las comunidades de propietarios son algo tan común y a la vez tan desconocido, como el vínculo que se crea en cuanto a obligaciones y derechos al adquirir una vivienda en propiedad, siempre que esté sometida a la Ley de Propiedad Horizontal, como es en la mayoría de los casos.

Cuando adquirimos un inmueble normalmente nos planteamos liquidar las tasas o impuestos correspondientes con la AP y comenzamos a pagar los gastos comunitarios, pero pueden aparecer sorpresas desagradables como que el inmueble tenga una deuda anterior, reparaciones comunitarias ya aprobadas en una Junta de Propietarios y cuyo importe nos toque asumir como propietarios del inmueble, o incluso que la comunidad de propietarios perciba ingresos que más tarde tengamos que incluir a nivel particular en nuestra declaración de IRPF ante la AEAT.

Los objetivos específicos del TFG

- Estudiar qué son las comunidades de propietarios.
- Estudiar el funcionamiento de las comunidades de propietarios.
- Estudiar las diferentes formas de financiación.
- Estudiar la relación necesaria que existe entre las comunidades de propietarios y la Administración Pública.
- Estudiar las subvenciones públicas a las comunidades de propietarios y obligaciones fiscales de los propietarios a nivel individual.
- Estudiar las diferentes propuestas de mejora.

1.3 MÉTODO DE TRABAJO PARA SU REALIZACIÓN:

El método de trabajo seguido para la realización del TFG ha sido el siguiente:

Recopilación de normativa sobre comunidades de propietarios y clasificación según su utilización. Para ello, he analizado no solo la normativa, sino que además he buscado otras fuentes de información como revistas inmobiliarias, portales jurídicos inmobiliarios, sentencias judiciales, escrituras de división horizontal y cuanta documentación he encontrado en la web a través del

Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y webs de administradores colegiados.

Una vez recopilada la información y clasificada, procedí a estudiar las ideas principales extrayendo el material que consideraba que podía ser de utilidad para este TFG y tras hacer un profundo análisis llegué a mis propias conclusiones para exponer todo lo aprendido y trabajar sobre las propuestas de mejora.

1.4 ASIGNATURAS DEL GRADO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA QUE ESTÁN RELACIONADAS CON EL TFG.

La relación entre los estudios universitarios y las tareas realizadas encontramos los siguientes puntos en común:

Informática aplicada

Esta asignatura me ha servido para estar familiarizado con la búsqueda en páginas web, también para la correcta utilización del Word para realizar el TFG e incluso comprobación de coeficientes de los inmuebles a través de hojas Excel.

Derecho administrativo

Esta asignatura me ha permitido la familiarización de los conceptos jurídicos administrativos y extraer la información relevante a las comunidades de propietarios.

Gestión jurídico-administrativa

Esta asignatura he aprendido a asimilar mejor los conceptos de Propiedad Horizontal necesarios para los acuerdos de demanda a propietarios morosos.

Gestión tributaria

Gracias a esta asignatura ha sido fácil entender con exactitud todas las obligaciones fiscales que tiene una Comunidad de Propietarios con la Agencia Tributaria.

Gestión financiera:

Con esta asignatura he podido relacionar las diferentes formas de financiación que presentan las Comunidades de Propietarios.

Introducción a la contabilidad:

Esta asignatura me ha ayudado a comprender los balances de ingresos y gastos de una Comunidad de Propietarios con la particularidad de que estas no están obligadas a presentar cuentas anuales en el Registro Mercantil, pero sí han de presentar estado de cuentas a los propietarios en las Juntas Generales.

CAPÍTULO 2: ÁMBITO NORMATIVO

El ámbito normativo que enmarca el presente TFG es el siguiente:

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal que recoge toda la regulación, estructura y cargos de las CP. Esta Ley deja fijado el funcionamiento, los derechos y obligaciones de los copropietarios, si bien en el transcurso de los años se han producido numerosas modificaciones en algunos de sus artículos:

- Modificación publicada en el BOE el 27 de febrero de 1988
- Modificación publicada en el BOE el 22 de junio de 1990
- Modificación publicada en el BOE el 5 de mayo de 1992
- Modificación publicada en el BOE el 8 de abril de 1999
- Modificación publicada en el BOE el 7 de enero de 2000
- Modificación publicada en el BOE el 3 de diciembre de 2003
- Modificación publicada en el BOE el 24 de noviembre de 2009
- Modificación publicada en el BOE el 2 de agosto de 2011
- Modificación publicada en el BOE el 27 de junio de 2013
- Modificación publicada en el BOE el 6 de octubre de 2015
- Modificación publicada en el BOE el 18 de diciembre de 2018
- Modificación publicada en el BOE el 24 de enero de 2019
- Modificación publicada en el BOE el 5 de marzo de 2019
- Modificación publicada en el BOE el 6 de octubre de 2021

Si bien todas las modificaciones llevadas a cabo sobre la Ley inicial tienen su relevancia, cabe destacar la de 8 de abril de 1999, ya que supuso un cambio muy importante ya que, además de modificar un gran número de artículos, modificó las mayorías legales para adopción de acuerdos de importancia en las CP.

Artículo 396 del Código Civil Español, que define las zonas de un edificio que son comunes para la totalidad de las CP, incluyendo en las mismas los elementos estructurales, cimentaciones, cubiertas, fachadas, terrazas, balcones,

zaguanes, escaleras, ascensores y canalizaciones de suministro. Este artículo clarifica que en ningún caso estas son susceptibles de división.

Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo, de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales. Esta Ley es de obligado cumplimiento para las CP, ya que se manejan datos muy sensibles, como direcciones, teléfonos, correos electrónicos y cuentas bancarias de los propietarios, por lo que no tener el fichero debidamente adaptado en la AEPD puede conllevar a importantes sanciones económicas.

Ley 39/2015, 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas las Comunidades de Propietarios están obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO 3: LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

3.1 DEFINICIÓN

Una comunidad de propietarios es una entidad sin personalidad jurídica, compuesta por el total de los inmuebles de una edificación, siendo estos inmuebles susceptibles de aprovechamiento independiente y privado.

Las CP se constituyen para el mantenimiento y funcionamiento de éstas, por lo que, en principio, son entidades sin ánimo de lucro, aunque pueden obtener beneficios económicos como veremos más adelante.

Si bien esta sería la definición pragmática de una CP, la mayoría de los propietarios al adquirir un inmueble no son realmente conscientes de las obligaciones que conlleva la comunidad. En el momento que firman su escritura ante un notario, tácitamente están adquiriendo una serie de compromisos en cuanto a normas y pagos que vienen determinados por la Escritura de División Horizontal (que sería la escritura matriz del edificio donde se recogen coeficientes y se describen todos los inmuebles).

Si observamos el art.9.1 de la LPH en el que se detallan las obligaciones de los propietarios, es uno de los más extensos ya que cuenta con nueve subapartados, todos ellos dedicados al mismo tema. Esto da una idea de la cantidad de compromisos y obligaciones de un propietario adquiere, junto con los estatutos, con su CP.

El contenido de estas obligaciones que determina el art. 9.1 es de lo más variado, ya que en sus subapartados del a) al i) explica compromisos tan diferentes como respetar instalaciones de la CP, mantener en buen estado el propio inmueble, consentir reparaciones en su vivienda para la realización de actuaciones en los elementos comunes permitiendo el acceso a la misma, contribuir en los gastos con arreglo a la cuota de participación fijada, responder de los daños causados a terceros, comunicar a la CP un domicilio en España a

efecto de comunicaciones y notificar el cambio de titularidad del inmueble al Secretario de la CP.

Otro aspecto recogido en este artículo y que se ha visto modificado recientemente es la creación de un fondo de reserva cuyo titular es la CP y debe estar dotado con una cantidad nunca inferior al 10% de su último presupuesto ordinario. Este fondo se podrá utilizar para atender obras de conservación y rehabilitación del edificio, así como para la ejecución de obras de accesibilidad según determina el art. 10.1 b) de la LPH.

En el momento que la CP hace uso de este fondo de reserva ha de reponerlo a la mayor brevedad ya que esa cantidad mínima siempre ha de existir en los fondos comunitarios.

3.2 DIVISIÓN HORIZONTAL Y ESTATUTOS

En principio, cuando una edificación se finaliza, el constructor eleva ante notario la Escritura de División Horizontal, donde vienen detallados y numerados todos los inmuebles que componen la edificación, metros, ubicación y el coeficiente de participación de cada uno de ellos.

Este coeficiente será esencial en un futuro para calcular la participación en los gastos de cada inmueble y en los posibles beneficios que obtuviera la comunidad de propietarios que se creará en el momento que se celebre la primera junta general.

En la Escritura de DH se especifican también los estatutos, que son las normas específicas por las que cada comunidad se rige, siempre dentro del marco legislativo de la LPH. Normalmente en ellos se recogen normas de convivencia, exención de los bajos y garajes en una serie de gastos de mantenimiento de ciertos elementos comunes de los que no hacen uso (ascensor, alumbrado de escalera, limpieza etc.).

También puede venir determinada en los estatutos la autorización para unir o segregar viviendas o locales sin necesidad de autorización por parte del resto de propietarios.

En el momento en el que un propietario firma la escritura de su inmueble ante notario, está aceptando tácitamente todo el contenido de la Escritura de DH, tanto en lo que se refiere a coeficientes como a la totalidad de los artículos que recojan los estatutos. Posteriormente no podrá justificar desconocimiento de cualquier obligación implícita en la firma, ya que expresamente en notaría se le informa del compromiso que está adquiriendo cuando escritura.

El régimen de Propiedad Horizontal se extingue según el art.23 de la LPH en dos supuestos:

- Por la destrucción del edificio, cuando el coste de la reconstrucción de este exceda del 50% del valor de la finca en el momento del siniestro, salvo que la diferencia esté cubierta por una póliza de seguros.
- Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias, es decir que un solo propietario adquiera la totalidad de los inmuebles o que los copropietarios decidan extinguir el régimen de Propiedad Horizontal y pasen a ser propietarios en proindiviso de todo el edificio

3.2.1 CARGOS DIRECTIVOS

Según el art. 13 de la LPH de 21 de julio de 1960 y posteriores modificaciones, en los estatutos o por acuerdo mayoritario de la junta de propietarios, se establecen diferentes cargos de la junta directiva de la comunidad de propietarios. Siempre ha de estar al menos la figura del presidente. La función del presidente es representar a la comunidad de propietarios, tanto en juicio como fuera de él, presidir las juntas generales y aprobar presupuestos en función de los acuerdos que hayan adoptado los propietarios en las mismas, así como aprobar aquellos extraordinarios para la

reparaciones necesarias y urgentes. El cargo es obligatorio, si bien el propietario nombrado puede solicitar su exención judicialmente en un plazo de un mes desde el nombramiento.

La existencia del vicepresidente es facultativa según el art. 13.4 de la LPH. La función del vicepresidente es la de sustituir al presidente en caso de ausencia, vacante o enfermedad. En muchos casos el vicepresidente también tiene una función de asesoramiento al presidente.

En aquellas CP cuyo volumen de inmuebles sea muy numeroso, esté compuesta por varios edificios o zaguanes, se pueden nombrar Vocales que asumen la función de representar a su zaguán y transmitir al presidente las incidencias, quejas o reclamaciones que pudieran surgir.

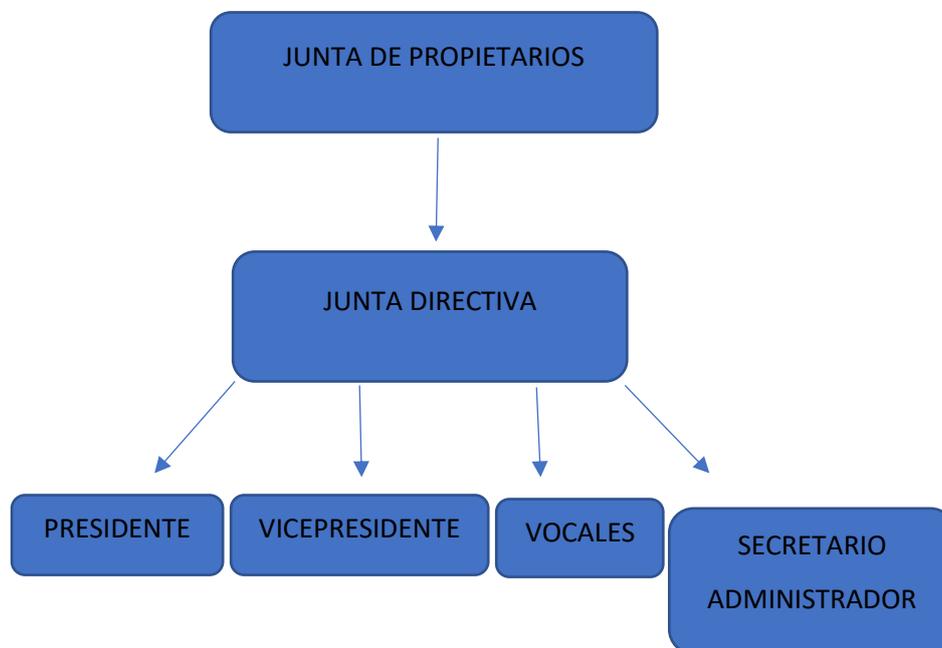
La forma de elección de los cargos directivos habitualmente es por candidatura voluntaria de un propietario en junta general si es aceptada por el resto de esta. De no haber voluntarios se establece por sorteo o por orden ascendente de número de inmueble.

Forma parte también de la junta directiva el administrador, que a su vez realiza las funciones de secretario. La designación del secretario-administrador según el art. 13.5 recae en el presidente, salvo que los estatutos o junta de propietarios acuerden que los cargos sean independientes. Dada la complejidad que con el paso de los años han ido adquiriendo las CP en cuanto a funcionamiento, presentación de impuestos, solicitud de subvenciones etc. cada vez es más necesario contar con un administrador colegiado para el desempeño de dicha tarea, ya que, aunque supone un gasto más para los propietarios, nos da la certeza de estar siempre dentro de la legalidad y sin riesgos de asumir acuerdos contrarios a ley, que pudieran perjudicar a un tercero o a los mismos propietarios. Esto hace que la mayoría de CP en la actualidad no tengan unificado el cargo de presidente con el de secretario-administrador, sino que opten por delegar este último cargo en un profesional.

Normalmente una vez al año todos los cargos citados se renuevan en junta general de la CP, salvo que los estatutos dispongan lo contrario (art.13.7 de LPH de 21 de Julio de 1960).

Teniendo en cuenta que la junta general es soberana y sus acuerdos están por encima de cualquier cargo, el organigrama de la junta directiva de una CP sería el siguiente:

ORGANIGRAMA DE CARGOS DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



En las CP menos complejas puede existir únicamente el presidente ejerciendo las funciones a su vez de secretario-administrador. Esta circunstancia se da más a menudo en edificaciones antiguas que a lo largo de los años han ido manteniendo este sistema con una forma de pago de cuotas sencillo, normalmente cuotas fijas a partes iguales todos los propietarios, independientemente de coeficiente asignado y quedando los saldos a favor o en contra compensado con los diferentes ejercicios.

En un complejo residencial con varios edificios, garaje, instalaciones deportivas, jardines, piscina, etc., es impensable que el cargo de secretario-

administrador recaiga en la persona del presidente ya que el reparto de los gastos derivados de todas las instalaciones anteriormente citadas es más complejo puesto que se han de dividir por grupos. Estos grupos se extraen del contenido de la Escritura de DH y es común que se establezcan según el uso final de los elementos comunes, es decir, el garaje por lógica no participará en los gastos de piscina o jardines, y cada edificio y el garaje, al margen de los gastos comunes, asumirán el pago de sus propios gastos de mantenimiento. Por ello, y dada la característica especial de estos residenciales, resulta casi imposible que el presidente asuma el cargo de secretario-administrador y se dedique al reparto de este tipo de gastos.

3.2.2 ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES Y UTILIDAD

Como se ha indicado anteriormente, en la Escritura de DH, se asigna un coeficiente para cada inmueble. El sumatorio de todos los coeficientes será 100. En el momento de cada propietario firme su escritura, necesariamente tendrá que reflejar el coeficiente que ha de coincidir con el de la Escritura de DH.

Con este coeficiente tendremos la base de la participación de los gastos del inmueble sobre el total de la comunidad de propietarios, según determina el art. 9.1 de la LPH.

A modo de ejemplo, en un edificio de 18 viviendas con un coeficiente del 5% cada una y de un local comercial del 10% (suma de los coeficientes 100%), se ha de repartir un gasto en el que participan todos los propietarios, supongamos que se trata de la reparación de la terraza por un importe de 1.000€. Aplicando los coeficientes las viviendas pagarán 50€ y el local comercial 100€. Ahora bien, si hablamos de los gastos para mantenimiento de elementos comunes de los que están exentos los bajos, el cálculo lo tendremos que realizar utilizando un coeficiente de 5 sobre 90, ya que hemos de restar del total el coeficiente de participación de los bajos.

Por ejemplo, para repartir el gasto de una reparación de ascensor presupuestada en 2.000€, que han de pagar únicamente los propietarios de viviendas, tendremos que multiplicar el importe por el coeficiente de una vivienda y dividirlo por el sumatorio de los coeficientes de las viviendas, es decir $\frac{2000 \times 5}{90} = 111,11€$ por vivienda.

Por todo lo expuesto, antes de firmar una escritura de compra de inmueble, es importante conocer el contenido de la Escritura de DH y los estatutos en su totalidad, ya que es determinante el coeficiente asignado al inmueble que queramos adquirir y la forma de reparto de gastos establecida, pues existen escrituras de DH en las que se establece que los bajos no están exentos del pago de ningún tipo de gasto, y en estos casos han de participar en la totalidad de los gastos de la CP en proporción a su coeficiente, incluso tratándose de servicios que no disfruta y a los que ni siquiera tiene acceso.

En ocasiones, puede darse el caso de que una comunidad de propietarios esté constituida por varias subcomunidades. Según el art. 24 de la LPH de 21 de Julio de 1960, suelen ser unidades de obra que constituyen un solo edificio con varios zaguanes que funcionan de manera independiente entre ellos. De esta forma cada subcomunidad tendrá un presidente e incluso pueden tener administradores diferentes, pero la figura de presidente general de todo el edificio es necesaria al igual que la figura del secretario cuando haya junta general de todo el edificio. Esta circunstancia suele darse a la hora de reparar fachadas, cubiertas y estructuras comunes a toda la construcción.

En estos casos, las subcomunidades continúan teniendo su presidente y demás cargos de la junta directiva y continúan repartiendo sus gastos de forma habitual. Si existe algún gasto extraordinario que afecta a todo el conjunto del edificio, se carga en su parte proporcional a cada subcomunidad, que a su vez lo reparte entre sus copropietarios. Puesto que son situaciones y reparaciones puntuales, la junta de todo el edificio no suele reunirse de forma habitual, sino cuando surgen estos temas que afectan a todo el conjunto.

3.2.3 ALTAS Y COMUNICACIONES DE INICIO A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Una vez realizada la primera junta general de una CP, el secretario levanta acta de la misma para poder iniciar los trámites de inicio de actividades.

El primer paso a seguir es el de presentar ante la AEAT el modelo 036 dando de alta la actividad de la CP, con fecha de inicio de la junta general y solicitando se asigne un NIF.

En el momento la AEAT envía la tarjeta identificativa de NIF, se compra un libro de actas con hojas numeradas y se presenta para que sea diligenciado en el Registro de la Propiedad que corresponda (que será el mismo que inscribió la Escritura de DH). Cuando el libro de actas haya sido firmado por el registrador de la propiedad, anotado en el registro y tras el correspondiente pago de las tasas, se podrá recoger el ejemplar y transcribir el acta de la primera junta que la comunidad celebró.

A continuación, se ha de presentar ante la AEPD el fichero correspondiente a la seguridad establecida para el tratamiento de datos de carácter personal según determina la Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo, de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales. Este trámite es importante ya que una CP maneja datos personales y considerados sensibles de los copropietarios ya que éstos comunican a la CP su nombre, DNI, dirección, teléfono, email e incluso datos bancarios, por lo que los archivos han de tener un nivel de seguridad alto para salvaguardar toda esta información.

Otra gestión imprescindible es la de solicitar un certificado digital para la CP, ya que, como veremos más adelante, todas están obligadas a relacionarse con las Administraciones Públicas telemáticamente (Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común), por lo que es esencial contar

con dicho certificado ya que de lo contrario cualquier notificación o requerimiento de la AP no llegaría a la CP lo que podría hacerle incurrir en sanciones.

Con el libro de actas y el NIF se puede abrir una cuenta bancaria cuyo titular será la CP. La disposición de las firmas la deben acordar los propietarios en junta, ya que esta puede ser con la firma única del administrador o de forma mancomunada con las firmas del administrador y presidente. Este sistema de firmas permite un mejor control por parte del presidente de las cuentas y los pagos que efectúa la CP.

Por lo expuesto, puede resultar una tarea con mucho trámite burocrático y complicada para que un vecino cualquiera, en el que haya recaído el cargo de presidente, pueda realizarla sin dificultad.

La realización correcta de todos estos trámites de inicio de la CP supone ciertos conocimientos sobre la materia y cierta familiarización con la LPH, pero sobre todo, supone una disponibilidad de tiempo del que en muchas ocasiones, los propietarios no disponen, y mucho menos para dedicarlo a las gestiones de la CP. Por ello, es cada vez más habitual que toda esta labor se encargue a un administrador de fincas profesional, siendo también cada vez más en número de administradores colegiados dada la demanda social actual. Es recomendable que el nombramiento del administrador recaiga en un profesional colegiado ya que los Colegios de Administradores cubren con su seguro cualquier responsabilidad civil de sus colegiados, circunstancia que da cierta confianza a las CP a la hora de contratar sus servicios.

3.2.4 LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

Cuando se trata el término de junta de propietarios en realidad se está haciendo referencia al máximo órgano de poder en las CP. Ya que es en la Junta donde todos los propietarios pueden hacer uso de los numerosos derechos que les confiere la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.

Básicamente y tal y como se indica en el art.14 de la citada Ley:
“Corresponde a la Junta de propietarios:

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

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.”

Este artículo, junto con los artículos del 15 al 19 de dicha ley, se dedican a regular la forma de celebración de juntas de propietarios, acuerdos adoptados en las mismas, tipo de mayoría para que un acuerdo adquiriera validez, forma de

impugnación de los acuerdos ya tomados y constancia de las actas en el libro de actas de la comunidad.

La junta de propietarios se debe reunir una vez al año para aprobar las cuentas, pudiéndose reunir de forma extraordinaria cuantas ocasiones sea necesario. Para ello, ha de solicitarlo el presidente o la cuarta parte de los propietarios, o que representen al menos el 25% las cuotas de participación.

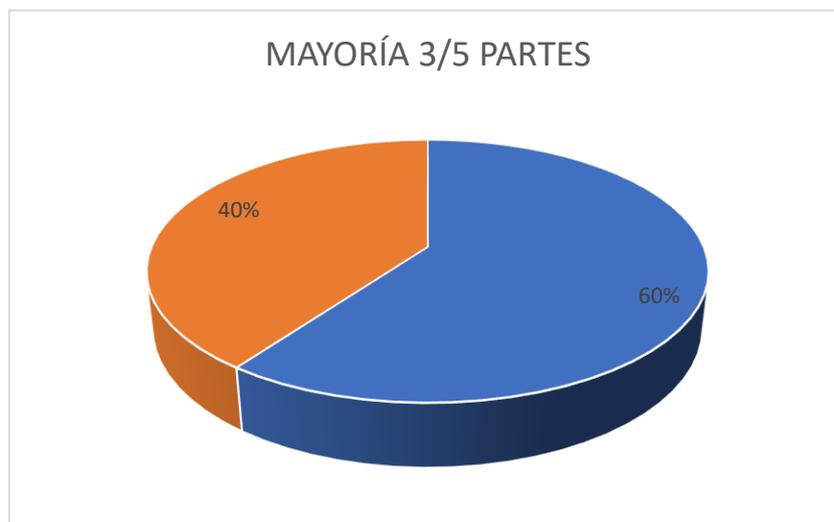
La convocatoria de junta se ha de enviar a todos los propietarios indicando los asuntos a tratar, lugar, día y hora de la Junta tal y como determina el art.9 de la Ley 46/1960 de Propiedad Horizontal. Junto con la convocatoria se ha de enviar una lista de las deudas vencidas, advirtiendo a los propietarios que de no estar al corriente de la Junta se verán privados del derecho de voto según al art. 15.2 de la misma ley.

El art. 16.3 establece que la junta ordinaria anual se citará al menos con seis días de antelación y las extraordinarias con el tiempo posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los propietarios.

El art. 17 recoge las normas a seguir para la adopción de acuerdos. Por ejemplo:

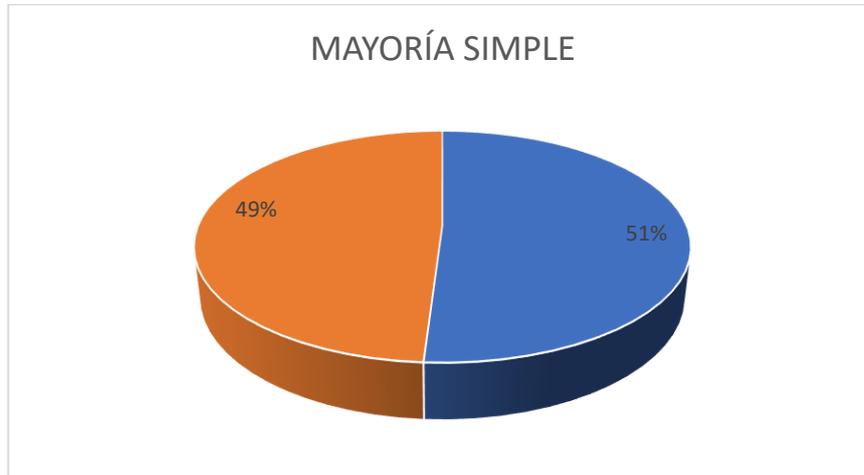
- Establece que la realización de obras para la supresión de barreras arquitectónicas requerirá el voto a favor de la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación (doble mayoría).
- En cuanto al establecimiento o supresión de servicios comunes (portería, vigilancia, arrendamiento de elementos comunes etc.). Requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen tres quintas partes de las cuotas de participación.
- También será de aplicación las tres quintas partes de voto favorable del total de propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de cuotas de participación para realizar innovaciones, nuevas instalaciones

o mejoras no necesarias para la conservación y seguridad del inmueble. Si el importe de esta instalación excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, los propietarios que hayan votado en contra no estarán al pago de su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele del uso de la misma. Si un propietario disidente decide con el paso del tiempo utilizar una nueva instalación a la que no tenía acceso, deberá abonar la cuota de los gastos de realización y mantenimiento actualizados con el interés legal, tal y como recoge el art. 17.4 de la LPH.



3/5 PARTES DE LOS PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN 3/5 PARTES DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

- Los acuerdos que impliquen la modificación o aprobación de reglas contenidas en la escritura de DH o en los estatutos, requerirán la unanimidad de los propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación.
- Para la validez de los demás acuerdos en general, bastará con el voto de la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.



MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS QUE REPRESENTEN LA MAYORIA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

- Según el art.17.8 de la LPH, en los casos de que la modificación se haga para el aprovechamiento privativo, se computaran como votos favorables los de los propietarios ausentes en la junta quienes una vez informados del acuerdo no manifiesten su discrepancia mediante comunicación al secretario en el plazo de 30 días naturales de forma fehaciente.

Por otro lado, el art.10.1 de la LPH determina las actuaciones que tienen carácter obligatorio y que no requieren de acuerdo previo en la junta de propietarios, ya vengán impuestas por las AP o solicitadas a instancia de los propietarios.

Entre dichas actuaciones se encuentran las obras necesarias para la conservación del inmueble. Las obras necesarias de accesibilidad requeridas por propietarios en cuyo inmueble residan personas con discapacidad o personas con más de 70 años, como son la instalación de rampas u otros dispositivos que favorezcan su movilidad, siempre que el importe repercutido anualmente por estas obras, una vez descontadas las posibles subvenciones, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, si esta cantidad fuera superada la diferencia deberá ser asumido por quien haya requerido las obras.

Cabe hacer mención especial de un tema que está en plena expansión como es la instalación de un punto de recarga para vehículos eléctricos para uso privado, que ya queda recogido en el art.17.5 de la LPH. La toma deberá ubicarse en una plaza individual del garaje siendo el coste de la instalación y el consumo por cuenta de los interesados. Para ello únicamente se requiere la comunicación previa a la comunidad y el propietario podrá instalar una toma de electricidad en su plaza conectada a su propio contador particular para poder cargar el vehículo. De este modo pagará el consumo de su vivienda junto con el del punto de recarga del vehículo a la compañía suministradora en un único recibo.

Este tema queda clarificado por MAGRO SERVET (2021 p.29 y 30) donde indica entre otros que: *“Es preciso que la compañía eléctrica aporte una solución de individualización del consumo, evitando a la comunidad asumir problemas y un control del gasto que no le corresponde”*

En cuanto a la impugnación de un acuerdo de Junta General por parte de uno o varios propietarios, el art. 18.1 de LPH, define los supuestos en los que los acuerdos de Junta pueden ser impugnables ante los tribunales conforme a lo establecido en la legislación procesal general y son los siguientes:

- “a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.”*

Podrán impugnar los acuerdos los propietarios ausentes, los que hubiesen salvado su voto en junta y los que hubiesen sido privados de derecho a voto. Para impugnar los acuerdos el propietario debe estar al corriente en la totalidad de las cuotas vencidas o bien realizar consignación judicial su importe.

Esta opción caduca a los tres meses de adoptarse el acuerdo salvo que se trate de actos contrarios a ley o a los estatutos en cuyo caso el plazo de impugnación caducará al año. La impugnación de los acuerdos no suspenderá la ejecución salvo que el juez lo disponga con carácter cautelar.

Para finalizar el punto dedicado en este TFG a las juntas de propietarios cabe mencionar, tal y como recoge el artículo 19 en los puntos 1, 2 y 3 de la LPH:

“Artículo 19.

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

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias: a) La fecha y el lugar de celebración. b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido. c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria. d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación. e) El orden del día de la reunión. f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.”

Según lo expuesto, tras una Junta, el secretario reflejará en un libro de actas de la comunidad el acta levantada en la misma. El libro de actas, como se indica en el punto 3.2.3 de este TFG, debe estar diligenciado por el Registrador de la Propiedad. El acta deberá contener fecha y lugar de celebración,

convocantes, carácter ordinario o extraordinario, relación de asistentes con sus cuotas de participación, orden del día de la reunión y acuerdos adoptados con el porcentaje de votos realizados a tal fin. Por último, deberá tener las firmas del presidente y del secretario y se enviará copia de la misma a todos los propietarios.

Respecto a este apartado según describe BRIONES GOMEZ (2021 p.24):
“Las actas únicamente deberán incluir los acuerdos adoptados sin perjuicio de hacer una breve referencia al debate previo suscitado antes de proceder a la votación del acuerdo”.

El artículo de BRIONES GOMEZ (2021 p.24-28) da las pautas claras y concisas para la redacción de las actas y las medidas a adoptar por el secretario-administrador ante subsanaciones y firma del acta.

El libro de actas queda bajo la custodia del secretario quien debe conservar además durante 5 años convocatorias y demás documentos relacionados con las Juntas como determina el punto 4 del art.19 de la LHP.

3.2.5 ACUERDO DE DEMANDA A PROPIETARIOS MOROSOS

Las obligaciones de pago a la comunidad por parte de los propietarios vienen definidas en los apartados e) y f) del art.9.1 de la LPH y deberán cumplirse en el plazo y forma que se acuerde en junta:

“Artículo 9.1 e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes

a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.”

“Artículo 9.1 f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá

suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.”

En el caso de que un propietario no cumpliera con sus obligaciones de pago el art.21 de la LPH define que el presidente o el administrador, previo acuerdo de junta de propietarios pueda exigirlo judicialmente a través de un procedimiento monitorio o verbal.

La reclamación requerirá un certificado con el acuerdo de la junta firmado por el secretario y se interpondrá contra el titular o titulares registrales del inmueble. Puede darse la circunstancia de que el titular registral no coincida con el titular de la vivienda si se ha realizado un contrato privado de compraventa, pero en todo caso, la CP deberá reclamar al titular registral. Cuando el inicio de este procedimiento monitorio requiera la intervención profesional de abogado y procurador para reclamar la deuda, el deudor deberá pagar los honorarios de ambos, aunque su intervención no llegase a la comparecencia ante tribunal. Todo ello, viene recogido en el apartado tercero del art. 394 de la LEC.

Si el deudor se opone a la petición inicial de procedimiento monitorio, la comunidad puede solicitar el embargo preventivo de bienes del deudor por importe suficiente para hacer frente a la cantidad reclamada, más costas e intereses. El deudor podrá enervar el embargo presentando un aval bancario por el importe que se decrete. De este modo, la CP se asegura el cobro de la cantidad que proceda posteriormente.

Una particularidad por resaltar en este punto es la obligatoriedad que tiene un nuevo titular de un inmueble de pagar la deuda que pudiera existir con la comunidad del año de compra y los 3 años anteriores, según el art. 9,1 de la LPH.

Por ello, es muy importante a la hora de firmar una escritura de compra de un inmueble contar con un certificado expedido por el secretario o presidente

de estar al corriente de pago. Con ello, se evitan sorpresas desagradables que pueden suponer un gran desembolso económico al comprador, añadido al precio que ya pagó por el inmueble, teniendo en cuenta que el importe de gastos comunitarios de hasta 4 años de deuda puede suponer un importe bastante elevado.

La deuda de un moroso con la CP que no haya sido reclamada prescribe a los 5 años, por lo que a partir de este momento la comunidad no tendría ninguna opción de cobro de la deuda si no se ha iniciado previamente el trámite de la reclamación fehaciente de la deuda.

Habitualmente en las juntas ordinarias anuales se incluye como punto del orden del día la aprobación de deudas vencidas y su reclamación judicial al propietario deudor. Este punto suele ser aprobado por los asistentes por unanimidad, por lo que, una vez elaborada y firmada el acta de la junta, se le envía una copia al moroso por conducto fehaciente para que quede constancia de su recepción o devolución y dándole un plazo determinado para el pago de las deudas. De esta forma se inicia el trámite de la reclamación por la vía amistosa de las cantidades pendientes, pero ya queda constancia de un primer intento de cobro por parte de la CP al moroso, quedando el plazo de prescripción de la deuda anulado.

Este proceso, largo y costoso para la CP podría modificarse si se contara con una legislación menos permisiva con la acumulación de deudas, ya que los recibos no llegarían a exceder el periodo de cuotas que ha de asumir un nuevo propietario, tal y como sucede en otros países. El estudio “Los efectos de diez años de crisis en las CCPP” de Sergio Nasarre y Héctor Simón (Revista Crítica del Derecho Inmobiliario nº 778) es claro al respecto:

“En otros sistemas comparados hallamos mecanismos más expeditivos. En Portugal, por ejemplo, el órgano de gobierno de la comunidad puede imponer una sanción al propietario moroso de hasta el 25% de las cantidades anuales debidas. En Italia, el administrador de fincas profesional está legitimado para

cortarle los suministros. En Estonia, incluso, el órgano de gobierno de la comunidad puede obligar al propietario moroso que debe al menos nueve meses a vender su piso y, de no hacerlo, puede solicitar que el juez lo venda forzosamente. Noruega, Eslovenia y Polonia prevén mecanismos parecidos. Lo mismo le pueden requerir en Suecia, que solo requiere el retraso de una semana en el pago.”

En estos casos se cuenta con una solución más rápida y efectiva que la que tenemos actualmente en nuestro país, que a la vez conciencia a los propietarios de que el pago de los gastos de la CP es prioritario frente a otros pagos por las consecuencias que las demoras pueden acarrearles.

La legislación española actual no permite suprimir el uso de un servicio o elemento común a un propietario moroso. Es decir, un propietario puede adeudar cuotas de, por ejemplo, dos años, y hacer uso del ascensor, de la piscina comunitaria y cualquier otra instalación común de las que no atiende el pago de su conservación y mantenimiento.

Por otro lado, ya hemos visto que la reclamación de la deuda, con la legislación actual, se puede prolongar en el tiempo por la cantidad de trámites previos que se requieren (convocatoria de junta, celebración de la misma, notificación de aprobación de deuda, carta de reclamación, firma de poderes por parte del presidente, interposición de la demanda, celebración de juicio, ejecución de la sentencia...) mientras otros países cuentan con leyes más eficaces y rápidas para la resolución del problema.

3.2.5.1 CASOS PRÁCTICOS Y JURISPRUDENCIA SOBRE RECLAMACIÓN A MOROSOS.

A menudo las reclamaciones a propietarios morosos no resultan tan fáciles de resolver en la práctica como se ha expuesto anteriormente. Pueden darse casos de reclamación de cantidad errónea porque el propietario haya realizado algún pago durante el trámite de la interposición de la demanda como refleja la Sentencia CIVIL Nº 33/2017, Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14, Rec 891/2016 de 17 de Febrero de 2017:

“En el supuesto enjuiciado, a la fecha de presentación de la solicitud de juicio monitorio por la Comunidad de Propietarios, es incontrovertido que la demandada soportaba una deuda vencida y exigible de 1801'05 €. Inicialmente mantuvo una deuda de 4.301'05 €, si bien realizó un pago a cuenta por 2.500 € el día 2 de Julio de 2014, lo que significa que cuando se interpuso la petición de juicio monitorio, el 11 de Noviembre de 2014, sólo adeudaba 1801'05 €. La Comunidad de Propietarios presentó escrito el 30 de Abril de 2015 solicitando se tuviera a esa parte 'por desistida expresamente de la cantidad erróneamente reclamada de 2.500 €'.

Durante la tramitación del juicio, doña Pilar hizo pago de la deuda pendiente, por 1.801'05 €.

A la vista de todo lo expuesto, la sentencia definitiva, resolviendo el objeto litigioso referido a la fecha de presentarse la demanda originaria, hubo de condenar a la parte demandada al pago de la deuda vencida y exigible existente a la interposición de la demanda, es decir, de 1801'05 €, con independencia de los pagos realizados durante la tramitación del procedimiento. Consiguientemente, el pronunciamiento de condena en costas hubo de ajustarse a lo dispuesto en los arts. 394 y 396 LEC, en el sentido de no hacer expresa condena a ninguna de las partes, soportando cada una de ellas sus respectivas costas, y las comunes por mitad.”

En este caso concreto la demandada había realizado pagos a cuenta anteriores a la aprobación de deuda, lo que originó que al no ser tenidos en cuenta se demandara por una cantidad superior a la realmente adeudada por la morosa. A pesar de que la CP reconoció este error y presentó un escrito ante el juzgado correspondiente, la sentencia definitiva no reconoció la condena en costas a la parte deudora por el error cometido en la presentación por la parte demandante.

A continuación, se va a tratar otro caso diferente en el que también se desestima la demanda al considerar que el propietario moroso no fue notificado debidamente y por lo tanto este alegaba no tener constancia de la deuda con anterioridad a la demanda, según recoge la Sentencia Civil Nº 36/2004, Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8, Rec 855/2003 de 28 de Enero de 2004:

“Llegados a este punto, es evidente que la demanda ha de rechazarse al no haberse dado cumplimiento a la exigencia de la notificación del acuerdo de la Junta aprobatorio de la liquidación de la deuda, en cuanto que ningún respaldo documental se ha aportado en orden a su observancia, no bastando que el Presidente de la Comunidad actora manifieste en el acto de la vista que comunicaron el acuerdo en la forma de costumbre, poniéndole en el tablón de anuncios del zaguán (20'33"), cuando al mismo tiempo reconoce que no hay acceso directo del garaje al zaguán (19' 28") y que los miembros de esta Comunidad no tienen llave del mismo porque no se la han pedido (20' 48"), procediendo, por ello, la estimación del recurso y la revocación de la sentencia.”

En este caso concreto la Audiencia Provincial de Valencia interpone a la CP las costas de Primera Instancia, por lo que por un simple defecto en la comunicación de la deuda al moroso, la CP tuvo que asumir el importe de las costas y repercutirlo al resto de propietarios.

En el caso que a continuación se trata, la parte demandada se opuso al juicio monitorio y pagó su deuda antes de ser requerida, no obstante, esto provocó que se tuviera que iniciar un juicio verbal tal y como detalla la Sentencia

Civil Nº 396/2006, Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11, Rec 397/2006 de 20 de Julio de 2006:

“Ciertamente es que en el presente caso la demandada satisfizo la deuda antes del requerimiento de pago, pero también lo es que se opuso al juicio monitorio y con ello provocó la convocatoria a juicio verbal con las costas subsiguientes. No obstante, aún en el supuesto de no haber habido oposición, en orden al pronunciamiento de costas de que se trata habrá de examinarse en cada caso concreto si concurre o no mala fe en la demandada, pues de haberla habrá de imponérsele las costas y de no concurrir no procederá hacer expresa condena de las mismas, y ello por lo siguiente. En primer lugar, porque el art. 32.5 de la LEC establece que no obstante no ser preceptiva la intervención de Abogado y Procurador, procederá la exacción de costas cuando se aprecie mala fe en el condenado a su pago. Y en segundo lugar, porque esta Sección ya se ha pronunciado (Ss. 6-5-03 y 31-10-03) en el sentido de que la posición de los demandados en un juicio monitorio que satisfagan la deuda después de haberse planteado la demanda pero antes de haber sido requeridos judicialmente de pago, es equiparable al allanamiento que contempla el art. 395 de la LEC.”

De esta sentencia se deduce que la acción de oponerse a una reclamación de juicio monitorio sin causa justificada, aún habiendo pagado la cantidad adeudada previa a la reclamación, puede incurrir en imposición de costas a la parte demandada si el tribunal, tras estudiar el caso en concreto, considera que esta actúa de mala fe. Igualmente nos aclara que el hecho de atender el pago una vez interpuesta la demanda, aunque no se le haya llegado a notificar a la parte deudora, se equipara a un allanamiento, por lo que ha de asumir las costas del procedimiento.

Ya como último caso, quiero mencionar la Sentencia Civil Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11, Rec 43/2013 de 11 de septiembre de 2013 cuyo contenido argumenta lo siguiente:

“...teniendo en cuenta que la parte apelada no ha denunciado la inadmisibilidad del recurso, lo cual podría plantear la duda de si se tenía o no satisfecha la cantidad objeto de condena, la Sala, en lo que se refiere al fondo del asunto, ha de confirmar la sentencia apelada, ya que se ajusta en un todo al criterio mantenido reiteradamente por esta Sección para casos similares (S.s. 23-9-02, 8-5-03, 12-9-03, 12-12-05, 14-11-06, 23-1-08.... entre otras), de que los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios son ejecutivos y de obligado cumplimiento para todos los copropietarios, en tanto no hayan sido impugnados con éxito, o suspendidos por la Autoridad Judicial (art. 18 de la LPH); no siendo aceptable, que un propietario se limite a dejar de abonar las cuotas comunitarias que le sean reclamadas, como exponente de su discrepancia con la reclamación realizada, sino que debe, en su caso, impugnar el acuerdo adoptado con base a las razones que estime oportunas, a efectos de que no quedara convalidado por caducidad de su acción, en supuestos en los que los acuerdos afecten estrictamente al régimen de la propiedad horizontal o a los estatutos privativos de la misma por ser anulables, como ocurre en este caso; y quedando reservada la calificación de nulidad solamente de los acuerdos que no tengan establecido un efecto distinto para el caso de contravención, o por ser contrarios a la moral o al orden público o por implicar un fraude de ley hayan de ser conceptuados como nulos de pleno derecho (en este sentido S. T. S. de 25 de enero de 2005). Y esto porque, en definitiva, es dentro del procedimiento de impugnación de acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios el cauce idóneo para hacer valer el demandado los derechos que estime convenientes si entendía que se le habían liquidado cantidades que no le corresponderían abonar por obedecer a unas obras aprobadas por unos acuerdos que eran nulos e ilegales.”

Leyendo la sentencia íntegra, a priori podemos pensar que los argumentos de la demanda son válidos para apelar ya que la cantidad se la reclama una Subcomunidad cuando las cantidades en realidad se adeudaban al conjunto del edificio de la CP, sin embargo, esta se desestima ya que la Audiencia Provincial de Valencia considera de la deuda debió impugnar el acta en la que

se aprobaba la deuda, en lugar de dejar de pagar las cuotas sin llevar a cabo ninguna otra acción que lo justificara.

3.3 FORMAS DE FINANCIACIÓN

Las CP han de sufragar los gastos de mantenimiento y conservación que conlleva el día a día y el paso del tiempo sobre una construcción. Para ello, cuenta con varias formas de financiación. La fuente de ingresos más importante que tiene una CP es el pago de cuotas por parte de los propietarios, bien sea para gastos ordinarios o extraordinarios.

Las CP cuentan con otras alternativas de financiación, aunque estas suponen un importe más reducido que lo que hace es complementar de alguna forma los ingresos. Entre ellas, están los arrendamientos de elementos comunes, como cubiertas o viviendas de la portería ya en desuso, o incluso la venta de esta última a un tercero por desafección de elemento común.

La última de las formas de financiación que vamos a estudiar en este TFG es la figura de la subvención pública, que se puede solicitar a la Administración correspondiente para sufragar ciertos gastos extraordinarios que queden contemplados en la legislación.

3.3.1 INGRESOS DE LOS PROPIETARIOS EN FUNCIÓN DE LOS GASTOS.

La principal fuente de ingreso de las CP es el pago de las cuotas de los comuneros en proporción a su coeficiente como se ha explicado anteriormente. Según lo tengan acordado por junta o estatutos, hay dos formas de repercutir las cuotas a los propietarios.

La primera de ellas sería confeccionar al inicio del ejercicio un presupuesto con los gastos ordinarios del ejercicio, y en función de la cuantía

resultante aplicar los coeficientes de los propietarios y establecer el importe fijo a pagar de forma mensual, trimestral, según el caso. Al finalizar el ejercicio el administrador cuando presenta las cuentas ha de realizar el ajuste entre las cuotas emitidas y el gasto producido, pudiendo resultar un saldo a favor o en contra de los propietarios. En la misma junta los propietarios acordarán como compensar la diferencia si ha habido déficit, o como abonar el superávit que pueda existir.

La otra forma de reparto de cuotas es un sumatorio de los gastos producidos en un determinado periodo, por ejemplo, un trimestre y esta cantidad repartirla en función de las cuotas de participación. De esta forma el propietario paga únicamente el gasto real que ha soportado la comunidad, por lo que nunca quedarán saldos a favor ni en contra.

Como curiosidad, cabe comentar que habitualmente la forma de reparto de gastos viene determinada por la zona geográfica.

En la Comunidad Valenciana en concreto se suelen pagar las cuotas según el gasto real vencido a excepción, en muchas ocasiones, de las zonas turísticas, donde debido a la afluencia de propietarios del resto del territorio español, suele hacerse a cuota fija.

Lo anteriormente expuesto sería en relación con los gastos ordinarios. Los gastos extraordinarios aprobados en junta general para la realización de trabajos extraordinarios se reparten normalmente mediante derramas, cuyo importe varía en función del importe total a pagar por la CP y el plazo que la empresa adjudicataria de los trabajos facilite para realizar el mismo. Cuando una CP tiene previsto realizar una obra importante, como puede ser la rehabilitación de fachadas, sustitución de conducciones de agua, doblado e impermeabilización de cubiertas, etc., suele comenzar a emitir derramas extraordinarias con bastante antelación a la ejecución de los trabajos, ya que esto permite que los propietarios puedan asumir el pago en pequeñas cantidades sin que sea gravoso para su economía. Estas derramas extraordinarias en ocasiones se plantean

incluso años antes de realizar las reparaciones, de modo que cuando la CP va a firmar el contrato de obra ya tiene recaudado prácticamente todo el importe de la misma.

Otra opción utilizada en la práctica es pactar con la empresa que ha de realizar los trabajos unos plazos para el pago de estos que permita entregar una pequeña cantidad a la firma de contrato y abonar el resto de la factura total mediante pagarés, con vencimientos aplazados en función del tiempo que necesite la CP para recaudar los fondos.

En cuanto al responsable del pago de estas derramas, según el art. 17.11 de la LPH: *“Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras”*. Esto significa que, si un nuevo propietario adquiere un inmueble, ha de hacerse cargo de todas las derramas que se generen a partir de la fecha de la compra, aunque el acuerdo de junta de propietarios se haya tomado con anterioridad. Lo correcto en estos casos es que la parte vendedora advierta de la existencia de las cantidades pendientes de emitir por derrama extraordinaria a la parte compradora.

Esta circunstancia también se hace constar en el certificado de que el inmueble está libre de cargas, que emite el presidente o el secretario para aportarlo a la notaría, quedando así informado el comprador por si hubiera de ajustar el precio de la transacción en función del importe de las derramas aprobadas.

Lógicamente, a la hora de adquirir un inmueble cuya CP tiene prevista realizar una fuerte inversión en reparaciones mayores, la parte compradora intentará rebajar precio de compra ya que posteriormente habrá de hacerse cargo de una serie de pagos que vienen a suplir la falta de mantenimiento que el edificio ha tenido durante años y cuya responsabilidad no es del nuevo titular.

3.3.2 ARRENDAMIENTO O VENTA DE ELEMENTOS COMUNES POR DESAFECCIÓN.

Previo acuerdo de junta de la CP se puede arrendar uno o varios elementos comunes del edificio.

Una de estas formas puede ser el arrendamiento de la terraza para la instalación de un equipamiento de telefonía móvil. De esta forma la empresa arrendataria paga periódicamente una cantidad establecida por contrato a la CP. Este tipo de arrendamiento tiene la consideración de local de negocio por lo que la CP está obligada a retener el 19% de la base de la renta para ingresarla trimestralmente en la AEAT, mediante el modelo 115 y presentación del resumen anual.

Aunque de forma excepcional, en zonas céntricas o con vistas emblemáticas se da la opción de arrendar la cubierta para toma de fotografías o incluso rodajes de publicidad o escenas de series, películas, etc. Este arrendamiento tendría el mismo trato fiscal que el anteriormente expuesto.

Este tipo de ingreso también conlleva, como veremos más adelante, que los propietarios tengan que declarar en su IRPF, ya que, al carecer la CP de personalidad jurídica, no puede declarar estos ingresos directamente. Si bien, el percibir una renta puede suponer un beneficio para los propietarios, por otro lado pueden resultar perjudicados en determinados casos ya que se dará la circunstancia de que un propietario perciba ingresos de un solo pagador y no esté obligado a presentar declaración del IRPF pero al percibir la parte proporcional del ingreso del arrendamiento de la comunidad se considera un segundo pagador del propietario por lo que este queda obligado a presentar la declaración del IRPF anual, lo cual puede resultar gravoso para ciertos propietarios que ven alteradas sus obligaciones con la AEAT. Este punto, es una de las mejoras que más adelante plantearé en este TFG.

También es susceptible de arrendamiento la vivienda del portero, siempre que este servicio se haya suprimido y la vivienda esté en desuso. A tal fin, y siempre que se acuerde previamente en junta general con una mayoría de tres quintas partes de propietarios y cuotas de participación (art.17.1 de la LPH), se lleva a cabo un contrato de alquiler de vivienda entre la CP, representada por su presidente, y en él se establecen duración, renta y demás cláusulas pactadas entre las partes. Los ingresos percibidos por la CP deberán ser declarados por cada uno de los propietarios a la AEAT como ingreso por arrendamiento de bienes inmuebles.

En cualquier caso, cuando la CP arrienda cualquiera de sus elementos comunes, está obligada a depositar mediante una autoliquidación de ingreso la fianza cobrada al arrendatario (normalmente equivalente al importe de un mes de renta) en la entidad autonómica de Hacienda. En el caso de la Comunidad Valenciana se efectúa el ingreso en la Conselleria de Hacienda. Cuando el arrendamiento finaliza por cualquier causa, la CP solicita la devolución del depósito ingresado en la entidad autonómica presentando el modelo de autoliquidación que justificó su ingreso para, a su vez, devolverlo al arrendatario que finaliza el alquiler.

La vivienda de la portería también puede ser vendida a un tercero, aunque es un proceso un poco más largo y complejo.

Para comenzar, este punto debe ser tratado en junta general de propietarios y debe haber un acuerdo unánime, es decir todos los propietarios, presentes y ausentes, deben votar a favor. Por ello y según determina el art 17.8 de la LPH, el acuerdo se ha de notificar a los ausentes de forma fehaciente y estos tienen un plazo de treinta días desde la recepción de la notificación para mostrar su oposición. La necesidad de unanimidad se establece en el art. 17.6 de la LPH, ya que se modifica el título constitutivo de la propiedad.

Una vez alcanzado el acuerdo, se le ha de asignar a la vivienda de portería una cuota de participación propia (normalmente en función de los metros cuadrados).

Esto conlleva que para no alterar el total del 100% de cuotas, todos los demás inmuebles han de rebajar su participación en la proporción que les corresponda (con una sencilla regla de tres se minorará el coeficiente de cada inmueble existente en función de la nueva cuota asignada a la vivienda portería).

A continuación, el presidente, que habrá sido autorizado previamente en Junta, puede iniciar los trámites en notaría, por un lado de la desafección y por otro lado de la venta del nuevo inmueble de la CP.

Caso de existir un crédito hipotecario vigente sobre alguno de los inmuebles del edificio el notario podrá solicitar el consentimiento a la entidad hipotecaria, ya que esta desafección puede suponer un menoscabo en el valor del inmueble hipotecado. Una vez salvado este trámite, la CP ya se encontraría en disposición de efectuar la firma de ambas escrituras (una de desafección y otra de compraventa).

Posteriormente a la firma de las escrituras, el notario comunica al Registro de la Propiedad ambas y a partir de ese momento se establecen los nuevos coeficientes de participación de todos los propietarios, incluida la vivienda de la portería, quedando constancia de las nuevas cuotas en el Registro de la Propiedad.

Los propietarios iniciales antes de la desafección, que son los que percibirán los ingresos de la venta, deberán declarar en su IRPF los ingresos obtenidos por la venta de la vivienda de la portería como un incremento patrimonial.

3.3.3 SUBVENCIONES PÚBLICAS

De forma extraordinaria algunas administraciones públicas ofertan puntualmente una serie de subvenciones a las que pueden acogerse las CP.

Como norma general todas las subvenciones que perciben las CP han de declararse ante la AEAT como ganancia patrimonial en la declaración del IRPF por parte de los todos los propietarios del edificio. Los contribuyentes con rentas por rendimientos del trabajo inferiores a 22.000€ al año, estarán exentos de presentar la declaración de la renta salvo que la parte proporcional de subvención sea superior a los 1.000€, en este último caso, deberán realizar obligatoriamente la declaración del IRPF.

Como excepción a lo expuesto cabe mencionar que, en octubre de 2020 se llevó a cabo el Segundo Dividendo Digital, proceso por el cual se liberaba la banda de 700 megahercios (MHz) del espectro radioeléctrico para desplegar en ella las redes de telecomunicaciones 5G. Esto ha supuesto que los canales de televisión que emitían por dicha banda se han trasladado a una nueva, teniendo que modificar la instalación de las antenas comunitarias en las CP. Para sufragar este gasto el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital dotó a las CP de unas ayudas que cubrían en la mayoría de los casos el importe total de la adaptación de la antena. Esta subvención no se considera ganancia patrimonial tal y como determina el Real Decreto-ley 9/2015, de 10 de julio.

Por otro lado, en la Comunidad Valenciana existe la posibilidad de solicitar una subvención para realizar el Informe de Evaluación del Edificio. Este informe están obligadas a tenerlo en su poder todas las CP con una antigüedad superior a los 50 años y ha de pasar la correspondiente inspección con una periodicidad de 10 años. Dicho informe debe estar redactado por un técnico en la materia y su finalidad es revisar el estado estructural de la construcción para garantizar su seguridad.

De forma puntual la Generalitat Valenciana convoca este tipo de ayudas a la que pueden acogerse las CP que cumplan los requisitos establecidos en las bases.

En cuanto al otro tipo de subvenciones que oferta la Generalitat Valenciana a las CP es la ayuda a rehabilitación de edificios y eliminación de barreras arquitectónicas. Actualmente está cerrada la última oferta emitida ya que venció el 31 de diciembre de 2021 sin que hasta la fecha se haya publicado nueva subvención.

En ambos casos las subvenciones de la Generalitat Valenciana se consideran un incremento patrimonial **de cada propietario**, al carecer como se ha indicado anteriormente, de personalidad jurídica la CP. En consecuencia, este tipo de subvenciones se declaran a nivel particular en la declaración del IRPF de cada propietario.

El administrador ha de comunicar a la AEAT los ingresos percibidos por los propietarios en el modelo 184 (en el mes de enero del ejercicio siguiente) como ganancia patrimonial o ingresos por arrendamientos de bienes inmuebles, e igualmente deberá informar a los propietarios de las cantidades percibidas para que las tengan en cuenta si están dentro de los supuestos en que han de declararlas a la AEAT.

Al igual que se comunica esta cantidad total percibida en el modelo 184, debería poderse liquidar la parte correspondiente a la ganancia patrimonial **a nivel de comunidad**, tal y como se abordará en el apartado de propuestas de mejora de este TFG.

CAPÍTULO 4: OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS

Si bien en los puntos anteriores se ha abordado la relación con las administraciones públicas en cuanto al alta de la CP (modelo 036 AEAT, Libro de Actas diligenciado por el Registro de la Propiedad y declaración del modelo informativo 184 ante la AEAT) son otras muchas las obligaciones administrativas de las CP ya que aparte de las obligaciones fiscales con la AEAT que son numerosas, existen otra serie de obligaciones como la comunicación a las entidades locales del inicio de obras mediante declaración responsable, si se trata de obras menores o la correspondiente solicitud de la licencia de obras si se trata de obras de mayor envergadura que ya requieren asistencia técnica.

Otra situación que puede darse es que la CP haya mantenido relaciones comerciales o contractuales con una empresa con deudas con la AEAT por lo que esta última requiere a la CP para que retenga las cantidades que pudieran existir pendientes de pago a dicha empresa y las ingrese directamente a la AEAT para minorar de esta forma la deuda contraída. En este caso pueden darse dos situaciones:

- Que la CP no tenga ninguna cantidad por pagar a la empresa deudora y así deberá comunicarlo a la AEAT.
- Que la CP ingrese a través de una entidad bancaria y con el modelo facilitado por la AEAT a tal fin la cantidad que tuviera pendiente de pago la empresa, siempre que no supere el importe de la deuda que esta contrajo con la Hacienda Pública. Si superara el importe la CP ingresaría a la AEAT el importe exacto de la deuda y pagarla a la empresa el sobrante existente.

En ocasiones, bien por desconocimiento de la Ley, o bien por una mala administración las CP pueden incurrir en sanciones económicas al no cumplir en forma y plazo todas sus obligaciones.

A continuación, trataremos las que considero dos de las principales obligaciones administrativas de las CP: la obligación de relacionarse con las AP mediante certificado digital y las obligaciones con la AEAT.

4.1 OBLIGATORIEDAD DE CERTIFICADO DIGITAL PARA RELACIONARSE CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Desde 2 de octubre de 2016 con la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas las personas jurídicas y a las entidades sin personalidad jurídica están obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas.

Por consiguiente, y puesto que las CP son entidades sin personalidad jurídica, cualquier trámite que realicen con la AP ha de ser mediante el certificado digital correspondiente. El certificado digital de la CP es similar al de una persona física. Se instala en el ordenador desde el que se vaya a trabajar electrónicamente y se puede acceder a las webs de las AP que soliciten certificado digital para realizar ciertos tramites. Lo expide la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, con la salvedad de que se renueva a los dos años al tener tratamiento de certificado expedido para una entidad con NIF, pero sin personalidad jurídica, ya que tanto las personas físicas como jurídicas lo renuevan cada cuatro años.

Este certificado es muy útil, no solo a la hora de relacionarse la CP con la AEAT, sino que también se utiliza para presentar escritos a nivel de entidades locales o autonómicas (licencias de obras y tasas de ayuntamientos, ingresos de fianzas de alquileres ante la Conselleria de Hacienda, etc.).

4.2 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LAS COMUNIDADES

Entre las obligaciones tributarias a las que están sometidas las CP se encuentran:

- Presentación del modelo informativo anual 184 para la declaración de ingresos percibidos por las CP que se presenta en el mes de enero con los datos correspondientes al ejercicio anterior, tal y como se ha abordado en el punto 3.3.2 de este TFG.
- Presentación del modelo informativo anual 347. Este modelo se presenta durante el mes de febrero y en él se reflejan las operaciones que la CP ha tenido con terceros durante el ejercicio anterior cuyo importe supere 3.005,06€ (IVA incluido). Quedan excluidos de presentación las operaciones con compañías suministradoras (electricidad, agua, gas etc,) y operaciones con aseguradoras. Pese a no tener personalidad jurídica este modelo es de obligada presentación para todas las CP, aplicándose sanciones desde los 1500 euros por presentación fuera de plazo.

Si bien el importe mínimo para presentar el modelo 347 (3.005,06€) puede parecer elevado, muchas CP lo superan ya que los mantenimientos y reparaciones de ascensor durante un ejercicio, los gastos de reparaciones extraordinarias (fontanería, fachada, grupo de presión) suponen gastos por importes mucho más elevados que este mínimo, por lo que la mayoría de las CP han de presentar este modelo, aunque tan solo sea con un declarado.

- Modelo 303 y resumen anual 390 sobre el IVA repercutido. Como se ha tratado en el punto 3.3.2 de este TFG, las CP que tienen arrendado un elemento común como local de negocio han de presentar trimestralmente ante la AEAT el ingreso del IVA generado mediante el modelo 303, y en enero del ejercicio siguiente el correspondiente resumen anual con el modelo 390.

- Otra de las obligaciones tributarias consiste en presentar trimestralmente el modelo 111 con las retenciones que ha practicado la CP sobre rendimientos del trabajo o profesionales.

Los rendimientos del trabajo se dan en las CP que tienen empleados por cuenta propia (portero/a conserje limpiador/a etc.). Sobre la nómina mensual de los empleados la CP ha de practicar una retención que ingresa posteriormente en la AEAT a cuenta del IRPF de sus empleados.

Las retenciones por rendimientos profesionales son las que practican la CP sobre aquellos profesionales que facturan sus servicios como persona física (administradores, abogados, arquitectos, aparejadores etc.).

De este modo cuando una CP recibe una factura de un profesional ha de asegurarse de que tiene la correspondiente retención practicada sobre la base de la factura, esta cantidad quedará en poder de la CP hasta la siguiente declaración trimestral del modelo 111, por el que deberá ingresar a la AEAT el importe retenido al profesional indicando sus datos y su NIF.

Posteriormente, al cierre del ejercicio, la CP deberá emitir un certificado a todos los profesionales y empleados a los que haya practicado retenciones, informando de las cantidades retenidas durante el periodo para que estos, a su vez, las incluyan en sus declaraciones de IRPF anuales.

Como se puede observar, las obligaciones de las CP con la AEAT no solo son múltiples, sino que además está sujetas a estrictos plazos que de no cumplirlos, pueden acarrear sanciones económicas.

Por último, voy a exponer un caso que se puede dar de forma excepcional en algunos garajes en régimen de CP. A pesar de que los propietarios tengan en su poder una escritura de su plaza de garaje, en esta se puede indicar que este inmueble es una parte indivisa de todo el local. Esta circunstancia puede hacer que el Catastro inscriba el inmueble por la totalidad de las plazas con una sola

referencia catastral. La referencia catastral es un código de letras y números que identifica a todos los inmuebles. Puesto que el Catastro depende del Ministerio de Hacienda, la referencia catastral es una herramienta para que la AEAT conozca los titulares de todos los inmuebles y en consecuencia quien ha de tributar por ellos.

Puesto que los ayuntamientos toman como base los datos registrados en el Catastro para emitir los recibos anuales de IBI, los garajes que se encuentren en la situación anteriormente descrita tendrán emitido por el Ayuntamiento un único recibo de IBI por el importe correspondiente al valor del suelo y valor de construcción de la totalidad del garaje, es decir que se pagará un recibo por el importe total de todas las plazas, ya que existe una única referencia catastral.

Este importe lo paga la CP y después lo repercute a los propietarios de las plazas de garaje en base a su coeficiente de participación, al igual que cualquier otro gasto propio del garaje. Esto supone un gran inconveniente cuando hay propietarios morosos, ya que, además de los gastos generales del garaje están dejando de pagar su parte de IBI particular.

Si la CP deja de pagar en el periodo establecido el IBI emitido por el Ayuntamiento, este la requerirá para que lo pague con recargos e intereses de demora, por lo que la CP tiene la obligación de pagar puntualmente cada año si no quiere incurrir en dichas sanciones.

Por otro lado, los propietarios afectados por esta circunstancia han de solicitar cada año al administrador el cálculo de su parte proporcional tanto del valor catastral como de la cuota de participación, para poderlos reflejar en su declaración del IRPF, ya que, al no figurar cada propietario como titular catastral, la AEAT no tiene constancia de estos datos por lo que no los incluye en los borradores que emite en cada campaña de declaración de la renta.

Esta situación puede resolverse notifican do a la oficina territorial del Catastro que corresponda, los titulares de todas y cada una de las plazas. Para empezar este trámite, ha de adoptarse el acuerdo de segregación de las plazas

de garaje en junta general. Una vez adoptado este acuerdo y puesto en conocimiento de los propietarios no asistentes, comenzará la tramitación de la segregación de las plazas.

En este caso el presidente o el secretario-administrador, en nombre de la CP, ha de requerir a todos los propietarios para que aporten copia de sus escrituras de compra de las plazas y copia de sus DNI. Si algún propietario no presenta la copia de la escritura, la CP podrá solicitar del Registro de la Propiedad una nota simple de la plaza o plazas de las que sea titular el propietario que no ha aportado la documentación (puesto que sí existe escritura de las plazas, están inscritas su totalidad en el Registro de la Propiedad).

Una vez recabada toda la documentación se presenta un escrito ante la delegación territorial del Catastro, exponiendo el caso y adjuntando toda la documentación de todas las plazas. Normalmente en el plazo de un año aproximadamente, el Catastro resuelve realizando dicha segregación y lo comunica mediante una notificación a todos y cada uno de los propietarios indicando la nueva referencia catastral de su plaza de garaje y todos los datos relacionados con la misma que a partir de ese momento figurarán en el Catastro.

A partir de año siguiente, la CP quedará exonerada de pagar el IBI de forma conjunta al Ayuntamiento, ya que este al tener los datos de todos los propietarios facilitados por el Catastro, les enviará a cada uno su recibo individualizado del IBI.

4.3 INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS EN LA COMUNITAT VALENCIANA Y OBLIGACIÓN DE REGISTRO EN LA GENERALITAT VALENCIANA

Una de las principales preocupaciones tanto de las autoridades correspondientes como de los propios propietarios de un edificio es tener la certeza de que el estado estructural del mismo permanece inalterable con el paso de los años. En edificaciones que en la actualidad rondan el centenario es habitual encontrar estructuras realizadas con materiales de que hoy en día se consideran obsoletos o de calidad deficiente (vigas de madera, instalaciones de fibrocemento o aluminosis en las viguetas).

Dado el peligro que puede suponer una deficiencia o alteración estructural es necesario que los edificios de uso residencial con cierta antigüedad sean revisados por un técnico competente en esta materia (arquitecto o arquitecto técnico) para que detecten cualquier anomalía y que la CP pueda solucionarla.

Para asegurarse de que todos los edificios antiguos son revisados, la Generalitat Valenciana en su Decreto del Consell 53/2018, de 27 de abril, regula la realización del IEE en edificios de uso residencial y su posterior Registro autonómico.

Este informe ha de realizarse en edificios de más de cincuenta años (tomando como fecha de construcción la que figure en el catastro) y debe renovarse cada diez años a contar desde la fecha de la presentación telemática en el registro creado por la Generalitat Valenciana.

El informe en sí, es un documento que describe las características constructivas de los elementos comunes del edificio y recoge su conservación, la accesibilidad al mismo y la eficiencia energética, informando además de las acciones que los propietarios han de llevar a cabo para mantener el edificio.

La CP es la responsable del cumplimiento de esta obligación y de costear los honorarios correspondientes de los técnicos que lo realizan, así como las obras necesarias que estos determinen. Únicamente quedarían excluidos de

esta obligación los edificios de más de cincuenta años que tengan iniciado un expediente de declaración de ruina.

No solo preocupa el estado estructural y de las fachadas del edificio, sino que, cada vez más, la evaluación de las condiciones de accesibilidad universal se hace necesarias en las CP ya que, ha de cumplirse con la normativa vigente en cuanto a la no discriminación de las personas con diversidad funcional y que puedan acceder de forma autónoma al edificio. El IEEV.CV señala las barreras arquitectónicas encontradas en los elementos comunes de un edificio y propone la actuación necesaria para salvarlas.

Es necesario incidir en que el IEEV.CV certifica el estado de las instalaciones comunitarias (estructura, fachada etc.) pero no entra a valorar las deficiencias que puedan encontrarse dentro de las viviendas o locales comerciales. Igualmente, no verifica el estado de las instalaciones comunitarias que están sujetas a una normativa específica como pueden ser ascensores, instalaciones eléctricas o suministros de gas.

Actualmente el registro del IEEV.CV corresponde al departamento encargado de la materia de vivienda de la Generalitat Valenciana. Este registro tiene carácter administrativo y deja constancia del contenido de la inspección y la fecha de confección de este y referencia catastral del inmueble.

Otro caso en el que es necesario disponer del IEEV.CV es para solicitar subvenciones autonómicas para la rehabilitación de edificios. La Generalitat Valenciana especifica entre la documentación que la CP debe aportar para la solicitud de estas ayudas, la factura de honorarios del técnico que lo ha confeccionado y su justificante de pago, así como el justificante de la inscripción del IEEV.CV en el Registro correspondiente.

Es por ello por lo que cuando una CP aprueba rehabilitar el edificio o eliminar las barreras arquitectónicas acogiéndose a un plan concreto de ayudas públicas, en primer lugar, ha de encargar el IEEV.CV al técnico competente, seguidamente se presenta la documentación antes mencionada, junto con el acuerdo de junta general, impreso de domiciliación bancaria para el cobro de la

ayuda, si la hubiera. En función del baremo establecido en cada ayuda en concreto, esta podrá ser concedida o no, según la puntuación que se le otorgue a cada edificio según el IEEV.CV presentado.

CAPÍTULO 5: CONCLUSIONES.

El estudio y confección de este TFG muestra que, aunque las CP están basadas en una Ley de 1960, es decir con más de cincuenta años de antigüedad, no significa que se haya quedado obsoleta ni anclada en el tiempo. Las exigencias de la realidad social han hecho que surjan a lo largo de todos estos años las modificaciones precisas para adaptarse a las necesidades de hoy.

Hay que tener en cuenta que en 1960 las edificaciones eran construcciones sencillas con materiales de inferior calidad y acabados y servicios adaptados a la época. Actualmente las edificaciones se encuentran más dotadas en cuanto a servicios comunes, como pueden ser videoporteros, instalaciones de gas por conductos, instalaciones de telefonía, piscinas, zonas de esparcimiento, incluso instalaciones domóticas. En consecuencia, las normas han tenido que actualizarse ya que la finalidad del régimen de la propiedad horizontal es lograr unas normas de convivencia para todos los propietarios.

Como primera conclusión destacaría que un inmueble es un espacio delimitado e independiente que a su vez forma parte de una zona común compartida con el resto de los propietarios en base a la participación de su coeficiente.

La segunda conclusión obtenida es que la LPH establece unos derechos y deberes de interés general para todos los propietarios, basados en la conservación y mantenimiento del edificio.

Como tercera conclusión observo que los gastos que genera el mantenimiento, ya sea de una parte del edificio o de todo el conjunto y las obligaciones de los propietarios son de obligado cumplimiento, pudiéndose exigir el mismo judicialmente.

La cuarta conclusión que extraigo es que la complejidad administrativa y la cantidad de gestiones que esta obligada a realizar una CP hace cada vez mas necesaria la figura del administrador de fincas colegiado.

Ya por último, como quinta conclusión observo que, si bien la LPH se ha modificado en más de una decena de ocasiones para adaptarla a la realidad social de cada momento, todavía hay puntos sobre los que cabría estudiar nuevas modificaciones para el mejor funcionamiento de las CP y la convivencia entre vecinos.

5.1 PROPUESTAS DE MEJORA

Pese a que la LPH es de 1960, ya se ha expuesto a lo largo de este TFG que con el paso del tiempo se ha ido adaptando a las necesidades que presenta en cada momento el entorno social por lo que se ha visto mejorada en muchos aspectos a lo largo de todos estos años. Sin embargo, nos encontramos en una sociedad que sufre cambios continuos por lo que en todo momento cabría estudiar un mayor número de posibles mejoras. De hecho, Se han añadido y modificado nuevos artículos mediante la publicación de nuevas Leyes y se han derogado algunos (art.8, art.11 y art.12) que quedaban obsoletos o resultaban contrarios a Ley.

Desde el punto de vista de un administrador de una CP, las mejoras podrían ser innumerables ya que en el día a día se encuentran con limitaciones en las herramientas de trabajo, como puede ser que la CP no tenga personalidad jurídica, dificultando la labor administrativa y de representación ante la AP.

Por otro lado, son muchas las CP que en los últimos años se han visto obligadas por la gran crisis económica, a asumir una deuda de alguno o varios de los propietarios, que resulta incobrable ya que cabe recordar que el nuevo propietario de un inmueble asume el pago de la deuda del año de la compra y los tres anteriores. Esto se traduce en que en determinados casos han quedado miles de euros sin pagar, teniéndose que hacer cargo los copropietarios de esas grandes cantidades.

A continuación, se plantean dos propuestas de mejora a nivel legislativo y otra a nivel de campañas publicitarias estatales. Sería interesante que estos puntos tuvieran difusión en general, ya que los cambios legislativos se suelen dar cuando hay una gran demanda social, cosa que no ocurre con las CP debido una vez más al desconocimiento general de los propietarios.

5.1.1 LEGISLACION PARA COBERTURA ESTATAL DE DUELAS INCOBRABLES DE PROPIETARIOS MOROSOS.

En el art. 21 de la LPH, ya está prevista la reclamación judicial a un propietario moroso por deudas vencidas a la CP. Siguiendo el art.394 de la LEC, cabe interponer demanda de juicio monitorio contra el moroso por parte de la CP, a través de Letrado y Procurador. El perjuicio para la CP comienza en ese momento, ya que además de no contar con los ingresos del moroso, ha de adelantar una cantidad al Letrado y al Procurador para el inicio de acciones judiciales.

En el mejor de los casos, el moroso tendrá bienes embargables para poder sufragar la deuda, las costas procesales y los intereses.

No siempre ocurre de esta forma ya que, si el moroso es insolvente o resultar ilocalizable, hace que la deuda continúe generándose, pudiendo alcanzar cuotas impagadas de varios años. También puede darse el caso de que el titular del inmueble sea una empresa declarada en concurso de acreedores, por lo que hasta que el Juzgado de lo Mercantil no resuelva, la deuda continúa acumulándose como en el caso anterior. Si finalmente el inmueble del deudor sale a pública subasta, el nuevo propietario que se lo adjudique está obligado a pagar las cuotas pendientes del año de adjudicación o compra más los tres anteriores.

Si la deuda acumulada supera este espacio de tiempo, pudiendo suceder con bastante frecuencia, la CP se queda con una deuda impagada que en

algunos casos pueden ser cantidades muy elevadas. Como propuesta de mejora cabría plantearse la aprobación de una ley a nivel estatal, de modo que ninguna Comunidad autónoma quede exenta de su cumplimiento, por la que el Estado dotara un fondo público para cubrir estas deudas incobrables.

Considerando que no es la misma situación el asumir una deuda incobrable de, por ejemplo, tres mil euros en una CP de 100 propietarios, cantidad que podría asumirse en pequeñas cuotas, si se trata de una CP de pocos propietarios, por ejemplo 8 o 10 partícipes, la deuda que les correspondería asumir en su parte proporcional ya sería una cantidad elevada, por lo que debería estudiarse en qué situaciones concretas y qué importes se plantearan para la concesión de dicho fondo público.

Otro factor para tener en cuenta sería la renta de los propietarios afectados ya que debería, tener preferencia para el cobro de dichos fondos públicos aquellas CP cuyos miembros perciban rentas más bajas.

Aunque en principio pueda parecer una labor complicada comprobar el nivel de renta de cada propietario, actualmente es fácil que las AP puedan comprobar dicho nivel siempre que cada propietario haga constar su NIF y de su consentimiento, por lo que sería un apartado que debería incluirse en el correspondiente modelo de solicitud que se generara para este fin.

El pago de este fondo debería hacerse directamente a la CP para que esta a su vez la repartiera entre los copropietarios en función de sus coeficientes, si estos hubieran llegado a desembolsar esta cantidad. De lo contrario, quedaría en los fondos de la CP ya que es el lugar en el que debió entrar el ingreso del moroso en su momento.

5.1.2 MODIFICACIÓN LEGISLACIÓN ACTUAL: LAS COMUNIDADES HAN DE TENER PERSONALIDAD JURÍDICA. LOS PROPIETARIOS NO DEBEN DECLARAR LOS INGRESOS DE LA COMUNIDAD.

Como se ha tratado anteriormente una CP es una entidad sin personalidad jurídica, si bien tiene obligaciones tributarias como se ha tratado en el punto 4.2 de este TFG, y está obligada a realizar ingresos de retenciones, IVA, y declaraciones informativas con su propio NIF, pero llegado el momento de declarar unos ingresos, al no tener personalidad jurídica, han de ser declarados a nivel particular ante la AEAT por cada propietario como un incremento patrimonial o en su caso como beneficio por arrendamiento.

Esto lleva a muchos propietarios que no están obligados a presentar declaración del IRPF por sus condiciones particulares (un solo pagador o ingresos anuales inferiores a 22.000€) a tener que presentar necesariamente la declaración del IRPF si se encuentra con un segundo pagador que es su parte proporcional en los beneficios obtenidos por la CP.

Ante esta situación la AEAT debería generar un modelo específico para la declaración de beneficios de las CP ya que cuentan con su NIF y su representante legal, el presidente.

Otra forma de resolver esta situación gravosa para el conjunto de propietarios sería considerar que las CP son entidades con personalidad jurídica, y de esta forma a través de su certificado digital, realizar absolutamente todas las gestiones como **comunidad**, librando así a los comuneros de obligaciones fiscales que en muchas ocasiones ni conocen ni comprenden.

Se puede pensar en realidad, una CP actúa como una sociedad, pero no lo es en realidad. A pesar de tener NIF, representante legal, obligaciones fiscales, etc., no se considera entidad con personalidad jurídica. A modo de ejemplo, si un proveedor que ha realizado un trabajo a la CP no consigue cobrar de esta, podrá demandarla que, pero al no tener personalidad jurídica, son los

copropietarios quienes tendrán que responder finalmente de la de la cantidad adeuda proporcionalmente a su cuota dentro de la CP.

Por otro lado, una CP no puede adjudicarse el inmueble de un moroso en subasta, por lo que, a pesar de tener la capacidad de demandarlo, no puede inscribirse la titularidad de un inmueble a favor de la Comunidad en el Registro de la Propiedad, debiéndose inscribir a favor de todos y cada uno de los propietarios con su porcentaje o cuota respectiva.

La negativa a reconocer la personalidad jurídica de las comunidades ha sido apoyada incluso por la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones, como la de 3 de Marzo de 2008, en la que señala que *“hay determinados aspectos cuyo lenguaje recuerda al de las personas jurídicas. Así, hay “órganos de gobierno” (art. 13.1 LPH), el Presidente es el representante legal de la Comunidad (art. 13.3 LPH), la Comunidad responderá de sus deudas (art. 22 LPH), hay créditos a favor de la Comunidad [art. 9.1 e) LPH], le corresponde la titularidad del fondo de reserva [art. 9.1 f) LPH], etc.; además, nos encontramos con habituales situaciones en las que la Comunidad tiene empleados (conserjes, etc.), abona nóminas, paga la Seguridad Social por ellos, practica retenciones fiscales a los mismos, arrienda partes comunes y repercute IVA (p. ej. cartel publicitario en azotea, etc.). No obstante, estas apariencias, es doctrina común la de entender que no tiene personalidad, hipótesis que se barajó en la tramitación parlamentaria de la Ley de 21 de julio de 1960 pero se consideró que no procedía tal reconocimiento.”*

Si analizamos el texto, la CP reúne todos los requisitos para que se pueda tratar como cualquier entidad con personalidad jurídica, sin embargo, bajo el termino de “apariencias” justifica que no se produzca dicho reconocimiento, lo cual resulta contradictorio y sin justificación suficiente.

Según el art. 35.2 del CC, queda de manifiesto que para que una entidad tenga personalidad jurídica es preciso que una norma legal se la conceda. En el caso de las CP, únicamente bastaría con modificar una vez más la LPH para que

les atribuyera personalidad jurídica, con lo que se resolvería esta situación de ambigüedad actual. De hecho, como se ha expuesto a lo largo de este TFG, la LPH se ha modificado en multitud de ocasiones para adaptarla a las necesidades sociales de cada momento, por lo que ahora sería una buena ocasión para adaptarla de forma que la tributación de impuestos de los propietarios no se viera afectada por el tratamiento de entidad sin personalidad jurídica de las CP.

Como describen NASARRE AZNAR y SIMON MORENO (2020, p.1076):

“La comunidad se concibe por el legislador como un ente sin personalidad jurídica que, sin embargo, está legitimado para llevar a cabo determinados actos jurídicos. En efecto, la comunidad es un ente «personificado» solo cuando conviene al legislador gracias, a menudo, a la figura del presidente (art. 13.3 LPH); por ejemplo, para el pago de impuestos y tasas, para la asistencia a juicio en representación de los intereses de la comunidad una vez exista un acuerdo previo de la junta de propietarios...”

“También se ha admitido la personalidad jurídica de la comunidad a efectos de responsabilidad civil —art. 22 LPH— y para que la comunidad pueda inscribir transitoriamente en el Registro de la Propiedad los bienes adjudicados una vez reclamadas judicialmente las deudas pendientes de los propietarios integrantes de la comunidad, si bien esta inscripción «debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común» (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado —DGRN— de 12 de febrero de 2016 y 26 de julio de 201727). Con todo, y no sin resultar paradójico, las comunidades no pueden ser propietarias de bienes con carácter general.”

Este tratamiento que se le da a las CP sin personalidad jurídica también impide que en un momento determinado puedan acogerse a un concurso de acreedores cuando no pueden hacer frente a sus deudas, como lo hace cualquier

entidad con personalidad jurídica. En estos casos son los mismos propietarios quienes han de responder de las deudas de la CP.

Por lo expuesto, si a una CP se le exigen actuaciones como si tuviera personalidad jurídica, la ley debe dotarla de dicha personalidad ya que no existe ningún impedimento para hacerlo. Dicha situación no cambiaría el funcionamiento cotidiano de las CP pero sí que facilitaría las actuaciones de cada propietario frente al pago de impuestos entre otros aspectos.

5.1.3 CAMPAÑAS ESTATALES DE DIFUSIÓN Y PUBLICIDAD.

Como se ha señalado en varios apartados, son un gran número de propietarios los que desconocen las obligaciones y los derechos que adquieren inherentes a la compra de un inmueble.

Está comprobado que las campañas publicitarias y la difusión de contenidos en redes sociales son herramientas muy útiles para hacer llegar cualquier tipo de información a la ciudadanía en general, por ello debería plantearse campañas publicitarias periódicas en las que se fueran abordando los temas más relevantes para los miembros de una CP.

No se trataría de dar toda la información de una forma abrupta, sino de ir organizando diferentes campañas espaciadas en el tiempo (al igual que hace la Dirección General Tráfico) en cuanto a derechos, obligaciones o simplemente publicitar los colegios de administradores como entes más cercanos a la ciudadanía, donde los propietarios puedan resolver sus dudas o inquietudes.

Para comenzar se debería incidir en la responsabilidad de los nuevos propietarios por deudas anteriores ya que, según he podido constatar preguntando a personas cercanas, no tenían constancia de dicha situación. Una campaña publicitaria de una determinada duración haría que los futuros propietarios fueran conscientes de sus obligaciones.

Otra campaña publicitaria, a mi parecer efectiva, sería informar de las obligaciones fiscales de los propietarios a la hora de declarar los ingresos de las CP. Quizá de esta forma la ciudadanía tomara conciencia del problema y se planteara seriamente la necesidad de considerar una CP como entidad **con personalidad jurídica**.

Los medios para que esta difusión llegara al mayor número de población posible sería utilizando todas las herramientas al alcance de la administración, como se hace ya con otras campañas, vía televisión, radio, vallas publicitarias a pie de calle (enfocado a una población de edad más avanzada) o vía Twitter, Instagram, Facebook y redes sociales en general (enfocado a la población más joven).

Por último, los Colegios de Administradores de Fincas deberían ser entidades mas cercanas y accesibles en cuanto a información para los propietarios, ya que el servicio que ofrecen estos Colegios actualmente parece más enfocada a los propios administradores, en cuanto a cursos o asesoramiento, echando en falta campañas cercanas a la población en general sobre información de derechos y deberes de los propietarios. También deberían implantar como servicio a los copropietarios una línea para consultas telefónicas o vía email, ya que en ocasiones los propietarios no están de acuerdo con alguna cuestión planteada por su CP y piensan que el administrador no es una figura imparcial. Si los Colegios de Administradores de Fincas publicitaran este servicio, los propietarios que quisieran plantear cualquier consulta considerarían las respuestas más objetivas y fiables.

CAPÍTULO 6. BIBLIOGRAFÍA

PUBLICACIONES:

BRIONES GOMEZ, P. (2021) “Requisitos formales en la redacción de las actas”. *Revista Administradores de Fincas* no 198, p.24-28.

MAGRO SERVET, V. (2021) “Casuística de los puntos de recarga de vehículos eléctricos en las comunidades de propietarios” *Revista Administradores de Fincas* no 198, p.29-32.

NEMESIO CASABAN, F. (2021) “El nuevo párrafo tercero del artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal”. *Revista Urbis Noticias*, no 105, p.44-46

NASARRE AZNAR, S; SIMON MORENO, H. (2020) “Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios” *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 96, no 778, p. 1065-1100.

ARANA DE LA FUENTE, I. (2011) “Elementos comunes de diferentes propiedades”. *En Código civil comentado*. Thomson Reuters-Civitas, p. 1570-1577. ART 396

GOMEZ DE LA ESCALERA, C.R. (2015) “La cuota de participación en la propiedad horizontal: su fijación y su alteración”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 91, no 752, p. 3119-3168.

WEBGRAFÍA

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA Y CASTELLÓN. *El Administrador de Fincas*. <https://aaffvalencia.es/legislacion-inmobiliaria/> (Consulta 16-12-2021)

MARCH VÁZQUEZ V, *Boletines Informativos*. <http://www.administracionesvimar.com/> (Consulta 02-01-2022).

PÉREZ MIRALLES, J.A. *Consecuencias procesales por falta de personalidad jurídica de las Comunidades de propietarios.* <https://safinco.com/> (Consulta 28-12-2021).

HIDALGO CONDE, M.J. *¿Tienen personalidad jurídica las Comunidades de Propietarios?* <https://www.mjhidalgo.es/> (Consulta 19-12-2021).

SEVILLA CÁCERES, F. *Deudas con la Comunidad con el anterior propietario* <https://www.mundojuridico.info/deudas-con-la-comunidad-del-anterior-propietario/> (Consulta 31-01-2022).

GRUPO ASERPAZ *Desafectación del piso de portería para ponerlo a la venta.* <https://grupoaserpaz.com/desafectacion-piso-porteria-ponerlo-a-la-venta/> (Consulta 05-02-2022).

MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL. *Subvención adaptación antena segundo dividendo digital.* <https://sede.red.gob.es/es/procedimientos/segunda-convocatoria-del-plan-de-subsvenciones-asociadas-al-segundo-dividendo> (Consulta 05-02-2022).

LORADMI ADMINISTRACIÓN DE FINCAS. *Obligaciones fiscales en una Comunidad de Propietarios.* <https://loradmi.es/obligaciones-fiscales-en-una-comunidad-de-propietarios/> (Consulta 07-02-2022).

GEACO ADMINISTRACIÓN DE FINCAS. *La importancia de la identificación fiscal de la comunidad de propietarios.* <http://www.geacosl.es/identificacion-fiscal-comunidad-de-propietarios/> (Consulta 13-02-2022)

GENERALITAT VALENCIANA. *Normativa de la Generalitat Valenciana en cuanto al IEE.CV* <https://habitatge.gva.es/es/web/arquitectura/informe-de-evaluacion-del-edificio> (Consulta 23-04-2022)

CERTICALIA. *Todo lo que necesitas saber acerca del IEE.CV.* <https://www.certicalia.com/informe-evaluacion-de-edificios/que-es-iee> (Consulta 26-04-2022)

JURISPRUDENCIA

Sentencia Civil Nº 33/2017, Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14, Rec 891/2016 de 17 de febrero de 2017.

Sentencia Civil Nº 36/2004, Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8, Rec 855/2003 de 28 de enero de 2004.

Sentencia Civil Nº 396/2006, Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11, Rec 397/2006 de 20 de julio de 2006.

Sentencia Civil Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11, Rec 43/2013 de 11 de septiembre de 2013.

Sentencia Civil Nº 463/2005, Audiencia Provincial de Baleares, Sección 5, Rec 442/2005 de 04 de noviembre de 2005.

Sentencia Civil Nº 13/2007, Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20, Rec 560/2005 de 03 de enero de 2007.

Sentencia Civil Nº 181/2020, Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19, Rec 107/2020 de 24 de junio de 2020.

. Sentencia Civil Nº 109/2019, Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 5, Rec 65/2019 de 16 de octubre de 2019.

LEGISLACIÓN

- España. Código Civil, Real Decreto de 24 de julio 1889. GACETA DE MADRID, 25 de julio de 1889, núm.206, p:249-259.
- España. Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960, de Propiedad Horizontal. BOE, 23 de julio de 1960, núm.176, p:10299-10303.

- Modificación publicada en el BOE el 27 de febrero de 1988
- Modificación publicada en el BOE el 22 de junio de 1990



- Modificación publicada en el BOE el 5 de mayo de 1992
- Modificación publicada en el BOE el 8 de abril de 1999
- Modificación publicada en el BOE el 7 de enero de 2000
- Modificación publicada en el BOE el 3 de diciembre de 2003
- Modificación publicada en el BOE el 24 de noviembre de 2009
- Modificación publicada en el BOE el 2 de agosto de 2011
- **Modificación publicada en el BOE el 27 de junio de 2013**
- Modificación publicada en el BOE el 6 de octubre de 2015
- Modificación publicada en el BOE el 18 de diciembre de 2018
- Modificación publicada en el BOE el 24 de enero de 2019
- Modificación publicada en el BOE el 5 de marzo de 2019
- Modificación publicada en el BOE el 6 de octubre de 2021

AEAT

- **Modelo 036 (Censo de empresarios, profesionales y retenedores - Declaración censal de alta, modificación y baja y declaración censal simplificada).**

España. Real Decreto 1041/1990, de 27 de julio 1990, de Regulación de declaraciones censales que han de presentar a efectos fiscales los obligados tributarios. BOE, 10 de agosto de 1990, núm.191, p. 23466-23470.

- **Modelo 111 (Retenciones e ingresos a cuenta del IRPF)**

España. Ley 35/2006, de 28 de noviembre de 2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. BOE, de 29 de noviembre de 2006, núm.285, p:41734-41810.

- **Modelo 184 (Declaración anual de entidades en régimen de atribución de rentas)**

España. Orden HAP/2250/2015 de 23 de octubre de 2015, por la que se aprueba el modelo 184 de declaración informativa anual a presentar por las

entidades en régimen de atribución de rentas. BOE, de 29 de octubre de 2015, núm.259, p:101646-101672.

España. Real Decreto-ley 9/2015, de 10 de julio de 2015, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico. BOE, de 11 de julio de 2015, núm.165, p:57681-57697.

- **Modelos 303 y 390 (Autoliquidaciones trimestrales de IVA y resumen anual)**

España. Ley 37/1992 de 28 de diciembre de 1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido. BOE, de 29 de diciembre de 1992, núm.312, p:44247-44305.

- **Modelo 347 (Declaración anual de operaciones con terceras personas)**

España. Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio de 2007, de reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. BOE, de 5 de septiembre de 2007, núm. 213, p: 36512-36594.

Ingreso de fianzas por arrendamiento de elementos comunes

España. Decreto 333/1995, de 3 de noviembre de 1995, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamientos de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana. DOGV, de 9 de noviembre de 1995, núm.2622, p:15864-15926.

Protección de datos

España. Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo de 2021, de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales. BOE, de 27 de mayo de 2021, núm.126, p:64103-64152.

Certificado Digital

España. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas las Comunidades de Propietarios están obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas. BOE, 2 de octubre de 2015, núm.236, p:89343-89410.

Informe de Evaluación del Edificio CV

España. Decreto del Consell 53/2018, de 27 de abril, que regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y Registro en el ámbito de la Comunidad Valenciana. DOGV, de 7 de mayo de 2018, núm.8288, p:17822-17829.

ANEXO

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



Reflexión sobre la relación del TFG con los ODS en general y con el/los ODS más relacionados.

Una comunidad de propietarios es sostenible cuando emplea materiales que no sean contaminantes, reciclados y es cortés con el medio ambiente. La intención es que las comunidades de vecinos sean consecuentes y optimicen sus recursos al máximo siendo respetuosos con el medio ambiente.

Por tanto, podemos relacionar mi TFG con la ODS 11ª Ciudades y comunidades sostenibles, ya que en la búsqueda de optimización de los recursos encontraremos una comunidad de propietarios más ecológica y eficiente.

La idea principal es que los recursos se aprovechen al máximo. Si uno realiza los presupuestos teniendo en cuenta ese aspecto, podrá suponer un ahorro para todos los vecinos.

Otro de los puntos que cabe destacar es el reciclaje. Esto debería ser ya una norma básica para todos los propietarios de una comunidad de vecinos, aunque para muchas comunidades aún es una asignatura pendiente al no contar con espacio y tiempo para llevarlo a cabo.

Un aspecto a tener en cuenta es la reutilización del agua: El agua es un recurso muy necesario en las comunidades, muy derrochado y utilizado de forma poco eficiente en la mayoría de las comunidades de propietarios.

La ODS 7ª Energía asequible y no contaminante, también guarda relación con mi TFG ya que, aunque cada vez hay más comunidades que producen su propia energía siendo así autosuficientes, aún hay muchas que no pueden llegar a hacerlo y requieren de placas fotovoltaicas. Por ello cabe recordar que, tanto

en edificios de nueva construcción como en construcciones más veteranas, hay que avanzar en búsqueda del ahorro de energía. Haciendo las reformas pertinentes podríamos alcanzar la eficiencia energética, ahorrando un 20% de energía y convirtiendo las edificaciones en más sostenibles.

La mejoría se puede conseguir con un incremento del ahorro energético y una reducción en las emisiones de CO₂. Pero no sólo es importante que los edificios de vivienda existentes sean más eficientes y consuman menos energía. También debemos tomar conciencia de su vulnerabilidad al paso del tiempo y adoptar aquellas medidas que solucionan su deterioro.

Las comunidades de propietarios tienen la responsabilidad de enfrentarse a estas acciones para mejorar la calidad de vida de los usuarios y reducir los gastos de consumo.