



LAS COMUNIDADES DE VECINOS Y EL REAL DECRETO 736/2020 DE INSTALACIONES TÉRMICAS DE EDIFICIOS



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

21 de septiembre de 2020

[PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDADES DE VECINOS.](#) [+ Formularios](#)

Para medir la calefacción, habrá que instalar un contador de calefacción (o refrigeración). Si no se puede o es muy caro (p.e. cuando la calefacción está distribuida por columnas), se instalarán repartidores de costes de calefacción en cada radiador siempre que resulte rentable.

La obligatoriedad de instalar repartidores de costes dependerá de las zonas climáticas pero como muy tarde el 1 de mayo de 2023, en todas las zonas en las que sea obligatorio, habrán tenido que instalar estos dispositivos de medición.

El pasado 7 de agosto entraba en vigor el Real Decreto que regula la contabilización de consumos individuales en las instalaciones térmicas de edificios y, particularmente, en comunidades de propietarios con calefacción centralizada. Esta normativa obliga a que los usuarios finales de calefacción y refrigeración instalen contadores individuales, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, para de esta manera conocer y optimizar su propio consumo.

Para comprender en qué consiste esta exigencia y cómo puede beneficiar a los ahorros económicos de una familia, ISTA, empresa de servicios de medición de consumos de energía y agua, ha editado una guía que, a modo de decálogo, resume las principales dudas del usuario final.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



¿A qué obliga esta nueva normativa?

Si su edificio tiene varios vecinos o locales (ya sean propietarios o en alquiler) y tiene un sistema centralizado de calefacción y/o refrigeración, entonces cada vecino debe pagar su consumo de calefacción o refrigeración según el consumo medido. Eso es, en síntesis, lo que dice esta nueva normativa.

Para conseguir este objetivo –que cada vecino pague por lo que consume–, cada piso o apartamento en el edificio debe tener instalado algún dispositivo que mida esos consumos, y alguien se tiene que preocupar de instalarlos, leer sus registros y hacer la liquidación de los costes por cada usuario cada mes o dos meses. Para ello, debe acudir a empresas acreditadas como mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas.

¿Qué tipo de dispositivos tengo que instalar?

Para medir la calefacción, habrá que instalar un contador de calefacción (o refrigeración). Si no se puede o es muy caro (por ejemplo, cuando la calefacción está distribuida por columnas), se instalarán repartidores de costes de calefacción en cada radiador siempre que resulte rentable.

¿Desde qué fecha es obligatorio instalar contadores o repartidores?

Depende de la zona climática en que se encuentre en su edificio y el número de viviendas que tenga.

El Real Decreto establece además que al menos 15 meses antes de las fechas de la tabla anterior, las comunidades de propietarios hayan solicitado los correspondientes presupuestos, por tanto, y respectivamente: 1 de febrero de 2021, 1 de julio de 2021, 1 de diciembre de 2021 y 1 de febrero de 2022. En estas fechas las comunidades deben haber solicitado los presupuestos y tomado una decisión de cuál es el que más le conviene. En el mapa siguiente se muestran las zonas climáticas en cada capital de provincia.

¿Existe algún tipo de exención por la cual el edificio no esté obligado a instalar contadores?

Efectivamente. Si no es técnicamente viable y económicamente rentable su edificio puede tener o no la obligación de instalar dispositivos de medición de consumos. Para ello, cada edificio debe responder a tres preguntas:

¿En qué zona climática estoy? Las zonas α, A Y B están exentas (el litoral mediterráneo y las islas).



¿Qué tipo de instalación de calefacción tengo?

- Si son monotubos en serie están exentos.
- Si son ventiloconvectores o aerotermos quedan exentos de instalar repartidores

¿Es rentable? Se consideran rentables inversiones que tengan un plazo de amortización menor de 4 años.

Desde ISTA calculan que sólo el 5% de los edificios quedarán exentos por razones económicas, aquellas que ya tengan realizado inversiones importantes en eficiencia energética.

¿Es obligatorio instalar, además de los contadores o repartidores, válvulas termostáticas para regular la temperatura?

El Real Decreto determina que cada vivienda deberá disponer de algún tipo de regulación que le permita controlar su propio consumo. La tipología de este sistema de regulación (válvulas de radiador manuales o termostáticas, termostatos, etc.) no se define, de modo que el titular de cada vivienda puede elegir qué tipo de regulación quiere instalar. ISTA recomienda la instalación de válvulas termostáticas que permitan una gestión del consumo de cada vivienda.

¿Sobre quién recae la responsabilidad de instalar los contadores?

El titular (la comunidad de propietarios o el dueño del edificio) es el responsable de que se cumpla este Real Decreto.

¿Habrá sanciones si no se cumple esta normativa?

Sí. El artículo 10 del Real Decreto establece el régimen sancionador aplicable. Las multas serán de entre 1.000 y 10.000 euros si no se cumple con lo dispuesto en el mismo Real Decreto, siendo las comunidades autónomas las responsables de inspeccionar y multar, en su caso.

¿Y si un vecino se niega a que le instalen los dispositivos en sus radiadores?

Si un vecino se niega a instalar, esta nueva normativa dice que tendrá que pagar según el mayor ratio de consumo de los calculados entre sus vecinos de ese edificio, es decir, se entenderá que el que no quiere instalar los dispositivos de medición es porque no tiene ninguna intención de ahorrar, y por tanto se le penaliza haciéndole pagar como el vecino de su edificio que más paga.

¿Cuánto cuesta instalar un contador o repartidor?

Una vivienda media podrá tener los contadores o repartidores de costes ya instalados, y disponer de un servicio de lectura y liquidación de sus consumos de



calefacción a partir de 7 €/mes, dado que pueden alquilar los dispositivos a cambio de un contrato de permanencia.



Si esa misma vivienda decide comprar los dispositivos, entonces la inversión está en torno a 180 €.



¿Qué ahorro en la factura se puede conseguir con la instalación de estos dispositivos?

El ahorro medio estimado por ISTA es de unos 210 €/año, por lo que el plazo de amortización será, en general, de menos de un año. Si incluimos las válvulas termostáticas, entonces la inversión se incrementa en unos 240 € por vivienda, siendo también el ahorro mayor.



Guía práctica

Rel Decreto 736/2020

Contabilización
de consumos individuales
en instalaciones térmicas de edificios





¿Cuándo se ha publicado y cuando entró en vigor el Real Decreto?

El Real Decreto (RD) entró en vigor el día siguiente a su publicación en el BOE, es decir, **el 7 de agosto de 2020**.



¿Qué Directivas Europeas se transponen?

Mediante este RD se traspone totalmente la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, que ya fue parcialmente transpuesta en febrero de 2016 (RD 56/2016) quedando pendientes los artículos relativos a la contabilización de consumos. Además, se transpone también la nueva Directiva 2018/2002 en todo lo relacionado con la contabilización individual de consumos.



¿A qué obliga el Real Decreto?

Si su edificio tiene varios vecinos o locales (ya sean propietarios o en alquiler) y tiene un sistema centralizado de calefacción y/o refrigeración, entonces cada vecino debe pagar su consumo de calefacción o refrigeración según el consumo medido. Eso es, en síntesis, lo que dice esta nueva normativa.

Para conseguir este objetivo –**que cada vecino pague por lo que consume**–, cada piso o apartamento en el edificio debe tener instalado algún dispositivo que mida esos consumos, y alguien se tiene que preocupar de instalarlos, leer sus registros y hacer la liquidación de los costes por cada usuario cada mes o dos meses.





¿Qué tipo de dispositivos de medición permite el Real Decreto?



Para medir calefacción, habrá que instalar un **contador de calefacción** (o refrigeración). Si no se puede o es muy caro (p.e. cuando la calefacción está distribuida por columnas), se instalarán **repartidores de costes de calefacción** en cada radiador siempre que resulte rentable. Puedes consultar [aquí](#) más información sobre en qué casos instalar contadores y cuando instalar repartidores.

El Real Decreto no permite ningún otro tipo de sistema de medición de consumos, tan sólo contadores de calefacción, o bien repartidores de costes.



Fig. 1 - Contador de calefacción



Fig. 2 – Repartidor de costes





Cálculo de la viabilidad técnica y económica

Este es un asunto muy relevante de este Real Decreto. **Se trata de saber**, mediante un cálculo muy simple, **si un edificio tiene la obligación o no de instalar dispositivos de medición de consumos**. Para ello, cada edificio debe responder a tres preguntas:



TRES PREGUNTAS determinarán si el edificio está obligado o no a instalar contadores o repartidores

PREGUNTA 1.

¿EN QUÉ ZONA CLIMÁTICA ESTOY?

ZONAS α , A Y B ESTÁN EXENTAS



PREGUNTA 2.

¿QUÉ TIPO DE INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN TENGO?

- SI SON MONOTUBOS EN SERIE ESTÁN EXENTOS
- SI SON VENTILOCONVECTORES O AEROTERMOS QUEDAN EXENTOS DE INSTALAR REPARTIDORES DE COSTES



PREGUNTA 3.

¿ES RENTABLE?

SE CONSIDERAN RENTABLES INVERSIONES QUE TENGAN UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN MENOR DE 4 AÑOS

Pregunta 1. ¿En qué zona climática está mi edificio?

Este es un asunto muy relevante de este Real Decreto. Se trata de saber, mediante un cálculo muy simple, si un edificio tiene la obligación o no de instalar dispositivos de medición de consumos. Para ello, cada edificio debe responder a tres preguntas:

Las zonas climáticas se asignan a la población según el clima del que disfrutan. El mapa siguiente ilustra la zona climática donde está cada capital de provincia. Es importante entender que una población puede no estar en la misma zona climática que la de su capital de provincia. Por ejemplo, Madrid capital está en la zona D pero Cercedilla está en la zona E. Para saber exactamente en qué zona está una población determinada lo mejor es acudir a este link: [zonas climáticas](#).

Aquellos edificios en las zonas C, D y E estarían obligados a instalar los contadores o repartidores de costes si su instalación resultara rentable. Por tanto los edificios que estén en las zonas C, D y E deberán seguir analizando su viabilidad técnica y económica.



Compruebe aquí su zona climática

Compruebe su zona climática [aquí](#). Si su edificio **NO** está en las zonas C, D, o E, **NO TIENE QUE HACER NADA**. Es un edificio exento de la obligación de instalar

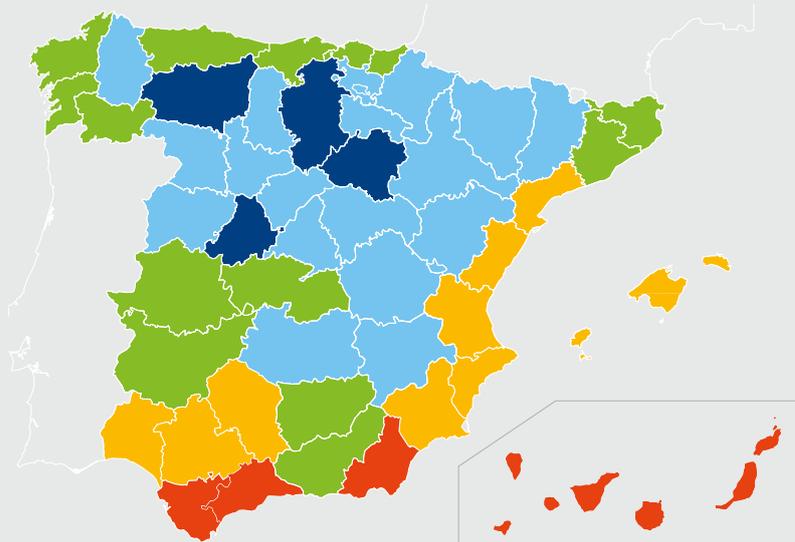


Fig 3. Mapa de zonas climáticas



¿Qué hago si mi edificio no está en las zonas C, D o E, y por tanto está exento?

Si su edificio está en una localidad que no está en las zonas C, D o E, entonces su edificio está exento, no tiene obligación alguna de instalar contadores

Pregunta 2. ¿Qué tipo de instalación de calefacción tengo?

Esta es una pregunta muy técnica, por lo que nuestra recomendación es preguntar a un experto, su mantenedor de la caldera o cualquier otro experto.

Lo que hay que determinar es si la instalación térmica del edificio tiene sus **radiadores conectados en serie (monotubos en serie)**, en cuyo caso estaría exento de la instalación de contadores o de repartidores de costes. Y si los radiadores son **ventiloconvectores o aerotermos**, quedaría exento el edificio de instalar repartidores de costes de calefacción (pero seguiría obligado, en su caso, a instalar contadores de calefacción). Si quiere conocer más en detalle si su instalación es de calefacción está exenta, consulte este link del blog de ISTA: [Tipos de calefacción exentos](#)

¿Qué hago si mi edificio tiene un tipo de calefacción que lo hace exento?

Si su edificio está en los casos descritos en el párrafo anterior, debe ponerse en contacto con el mantenedor de la caldera de su edificio, quien le debe firmar el **Certificado de Exclusión** de instalar sistemas de contabilización individualizada. Podrá encontrar un modelo de este certificado en el propio Real Decreto (Anexo II)

Además, el titular de la instalación (normalmente la Comunidad de Propietarios) tiene que emitir una **Declaración Responsable** (Anexo V del Real Decreto).

Ambos documentos, el Certificado de Exclusión firmado por la empresa mantenedora, y la Declaración responsable (firmado por el titular de la instalación, representante de la Comunidad de Propietarios o titular del edificio) se deben presentar en su Comunidad Autónoma. El mantenedor de su caldera sabrá cómo hacerlo.

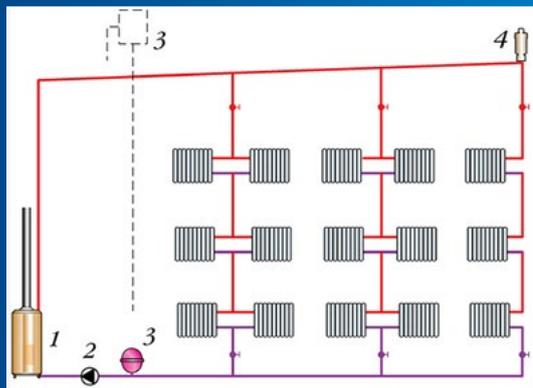


Para saber si su calefacción es un tipo que esté exento de la obligación de instalar contadores o repartidores, le recomendamos que acuda al mantenedor de su caldera o a un experto. Más información en www.contadoresdecalefaccion.com

Sistemas de calefacción que hacen exenta la instalación de repartidores de costes

- Edificios con instalación en serie

Si sus radiadores NO disponen de llave (o válvula), su instalación será monotubo en serie.



- Sistemas con ventiloconvectores



- Sistemas con aerotermos



Pregunta 3.

¿Es rentable económicamente la instalación de contadores o repartidores?

Si tras responder a las dos preguntas anteriores resulta que el edificio no está exento de la obligación de instalar contadores o repartidores de costes, tendremos que analizar si es el plazo de amortización de la inversión es menor de 4 años (si fuera mayor resultaría exenta por falta de rentabilidad económica).

Para responder a esta pregunta sólo tiene que **contactar con ISTA** u otra compañía instaladora según el RITE y solicitar un presupuesto según el modelo definido en el propio Real Decreto.

¿Qué hago si del análisis de rentabilidad resulta mi edificio exento de la obligación?

Si resulta que el plazo de amortización de las inversiones supera los 4 años, entonces no será necesario instalar los dispositivos de medición. En ese caso deberá disponer de la siguiente información:

- **Presupuesto de inversión** según el Anexo II del Real Decreto, que ISTA le puede facilitar de forma gratuita
- Además, el titular de la instalación (normalmente la Comunidad de Propietarios) tiene que emitir una **Declaración Responsable** (Anexo V del Real Decreto).

Ambos documentos, el **Presupuesto de Inversión** firmado por ISTA u otra empresa instaladora autorizada, y la **Declaración responsable** (firmado por el titular de la instalación, representante de la Comunidad de Propietarios o titular del edificio) se deben **presentar en su Comunidad Autónoma**.



Si su edificio ha resultado exento tras haber obtenido el análisis de rentabilidad, debe imprimir el presupuesto **(Anexo II del RD)** y firmar la **Declaración Responsable**. Luego presentará los documentos ante su Comunidad Autónoma.



Si del análisis de rentabilidad resulta que no estoy exento, y por tanto estoy obligado a instalar contadores o repartidores de costes ¿Qué hago?

En ISTA nos encargaremos de todo. Podrá obtener el presupuesto según el Anexo II del Real Decreto, que recibirá por correo electrónico, y de acuerdo con el artículo 4.4 del Real Decreto podrá solicitar un presupuesto alternativo, que tendrá precios y condiciones mucho más atractivas, por ejemplo podrá alquilar los dispositivos en vez de comprarlos, además de cláusulas de protección de datos, etc. para su tranquilidad.



¿Cómo se calcula el plazo de amortización?

Mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Inversión}}{\left(\text{Coste energético medio de los 3 últimos años} \times \% \text{ medio de ahorro} \right) - \text{Coste anual de lectura y facturación}}$$

El presupuesto que le enviaremos realizará este cálculo y le dará el plazo de amortización, en base a la provincia y población donde su edificio esté situado y fundamentalmente en base a los datos aportados (tipo de edificio, características, etc.). Si el plazo de amortización resulta mayor de 4 años, el edificio se considerará exento de la obligación, puesto que se considerará que la iniciativa no resulta rentable. En caso contrario, el edificio estará obligado a la instalación de contadores o repartidores de costes.

¿CUÁNTOS EDIFICIOS QUEDARÁN EXENTOS?

Según estudios realizados, sólo el 5% de los edificios de las zonas climáticas C, D y E quedarán exentos, por haber realizado ya inversiones en eficiencia energética, aislamientos, etc.



¿Quién puede instalar contadores/repartidores?

Empresas acreditadas como mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas.



¿Habrá multas?

Sí. El artículo 10 del Real Decreto establece el régimen sancionador aplicable. Las multas serán de entre 1.000 y 10.000 euros si no se cumple con lo dispuesto en el mismo Real Decreto, siendo las comunidades autónomas las responsables de inspeccionar y multar, en su caso.

RESPONSABILIDAD

El titular (Comunidad de Propietarios o el dueño del edificio) es el responsable de que se cumpla lo dispuesto en el real Decreto.





¿Cuándo tengo que instalar?

Según en qué zona climática se encuentre en su edificio (recuerde que lo puede consultar [aquí](#)), el calendario es el siguiente:

Tipos de edificio y zona climática	La instalación debe realizarse antes de
Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática E	1 de mayo de 2022
Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática D y resto de la zona climática E	1 de octubre de 2022
Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática C y resto de la zona climática D	1 de marzo 2023
Resto de la zona climática C	1 de mayo de 2023

El Real Decreto establece además que al menos 15 meses antes de las fechas de la tabla anterior, las Comunidades de Propietarios hayan solicitado los correspondientes presupuestos, por tanto, y respectivamente: 1 de febrero de 2021, 1 de julio de 2021, 1 de diciembre de 2021 y 1 de febrero de 2022. En estas fechas las comunidades de propietarios deben haber solicitado los presupuestos y tomado una decisión de cuál es el que más le conviene.

En el mapa siguiente se muestran las zonas climáticas en cada capital de provincia. Tenga en cuenta que una localidad dentro de una provincia puede estar en una zona climática diferente de su capital, pues depende fundamentalmente de su altitud. Recuerde que en este link [\(aquí\)](#) puede consultar todas las poblaciones de España, y sus zonas climáticas

Mapa de zonas climáticas de capitales de provincia



Color en el mapa	Tipos de edificio y zona climática	Deben pedir presupuesto antes de	La instalación debe realizarse antes de	Ejemplos: capitales de
E	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática E	1 de febrero de 2021	1 de mayo de 2022	Ávila, Soria, León, Burgos
D	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática D y resto de la zona climática E	1 de julio 2021	1 de octubre de 2022	Madrid, Valladolid, Segovia, Navarra, Zaragoza
C	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática C y resto de la zona climática D	1 de diciembre de 2021	1 de marzo 2023	Barcelona, Vizcaya, Guipúzcoa, Cáceres, Badajoz
C	Edificios de menos de 20 viviendas de la zona climática C	1 de febrero de 2022	1 de mayo de 2023	
A, B	Resto de edificios	La instalación es voluntaria		



Otras cuestiones importantes que dice el real Decreto

A) Lectura, información al consumidor y reparto de costes. ¿Qué debe ser gratuito?

Además de instalar los contadores o repartidores de costes, es necesario que el propio titular (Comunidad de Propietarios o dueño del edificio) o un tercero (empresa especializada) se encargue de leer los dispositivos, garantizar que funcionan bien, y realizar las liquidaciones individuales periódicas a cada vecino, para que cada uno pague según lo que realmente consume.

Si el propio titular del edificio es el que realiza esta tarea, lo debe hacer sin ánimo de lucro. En caso de que decida encargar esta tarea a un tercero (empresa especializada) los costes derivados serán razonables. En todo caso, lo que siempre será gratuito es el acceso que el usuario final debe tener a la información de sus consumos y a la información de su liquidación individual, ya sea en formato electrónico a través de internet o en otro formato.

B) Frecuencia de liquidaciones de consumos

La frecuencia mínima en que los vecinos recibirán las liquidaciones depende de si el contador es de lectura remota o todavía es de lectura manual:

	Lectura remota	Lectura manual
Contadores de calefacción	Cada mes (durante la temporada de calefacción)	Cada dos meses (durante la temporada de calefacción)
Repartidores de costes	Cada mes (durante la temporada de calefacción)	No aplica, todos los repartidores deben ser de lectura remota

C) Liquidaciones de consumo siempre por internet

Las liquidaciones de consumo deberán estar disponibles para el consumidor por internet. Por tanto, su proveedor de este servicio deberá tener una oficina virtual, que además será gratuita.

D) Los dispositivos deberán ser de lectura remota en 2027



**DESDE EL
7 DE AGOSTO DE 2020**

Todos los contadores de calefacción, y los repartidores de costes **que se instalen** a partir de ahora deben ser de lectura remota

1 DE ENERO DE 2027

Todos los contadores de calefacción **instalados** que no sean de lectura remota deben ser cambiados por otros de lectura remota antes de 2027

E) ¿Siguen siendo válidos los llamados “cuentahoras” u otro tipo de sistema de contabilización?

Desde el 7 de agosto de 2020 los únicos sistemas de contabilización de calefacción y refrigeración válidos son los contadores de energía, en el caso de instalaciones en anillo, y los repartidores de costes en el caso de instalaciones en columna. Cualquier otro dispositivo que tenga como función contar horas de funcionamiento, o criterios como metros cuadrados de la vivienda, número de radiadores, etc., **no están permitidos**.

F) Cambio de proveedor

El Real Decreto exige a los proveedores de los dispositivos de medición (contadores o repartidores) que además realicen los servicios de lecturas y liquidaciones individuales que digan si los sistemas instalados **permiten el cambio de proveedor sin que ello suponga un coste adicional** para los usuarios finales (por ejemplo, que un cambio de proveedor no suponga que haya que cambiar los dispositivos). Este extremo deberá ser informado de forma previa a la firma del contrato.

G) Costes fijos y variables

Las liquidaciones individuales de calefacción que los vecinos recibirán tiene un componente fijo (reparto de los costes comunes del edificio, como por ejemplo los costes de mantenimiento de la caldera, calefacción de los lugares comunes, etc.) y un componente variable, que es el que dependerá directamente del consumo de cada uno. **El Real Decreto sitúa el coste variable entre un 60% y un 75% del coste total.**

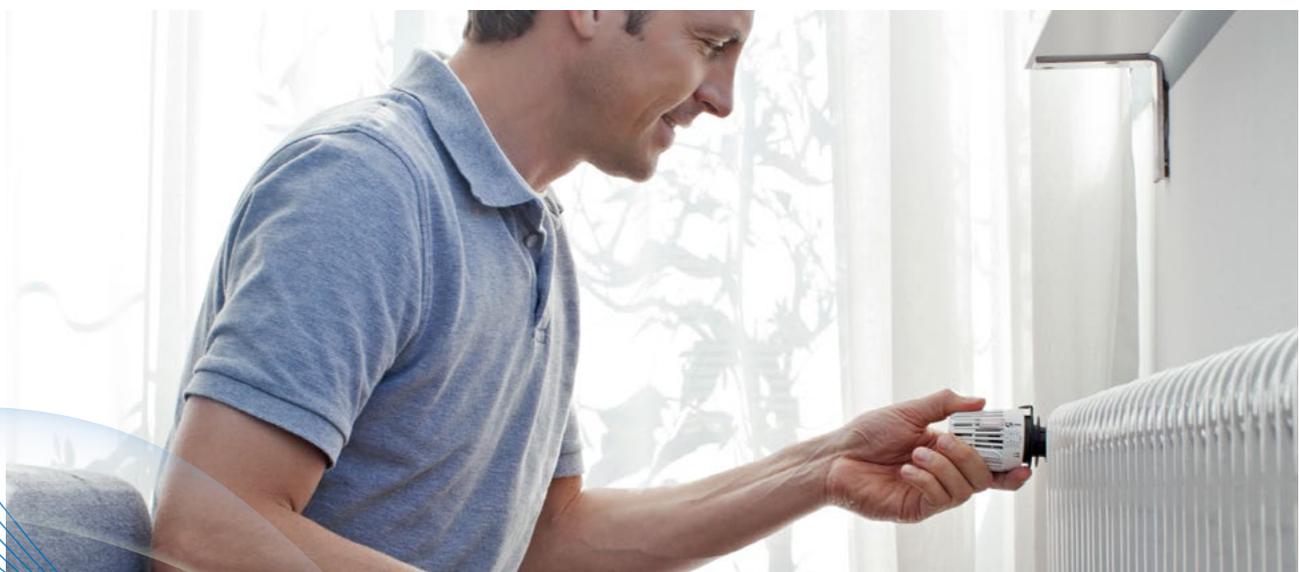
ES IMPORTANTE CONTAR CON ALGUIEN CON EXPERIENCIA

Quien realice la tarea de gestión y liquidación de consumos individuales debe cumplir unos requisitos: tener oficina virtual gratuita, instalar dispositivos de lectura remota, y deberá cuidar que sus liquidaciones tengan toda la información exigida, etc. lo dispuesto en el real Decreto.



H) ¿Es obligatorio instalar válvulas termostáticas si no las tengo?

El Real Decreto determina que cada vivienda deberá disponer de algún tipo de regulación que le permita controlar su propio consumo. La tipología de este sistema de regulación (válvulas de radiador manuales o termostáticas, termostatos, etc.) no se define, de modo que el titular de cada vivienda puede elegir qué tipo de regulación quiere instalar. **ISTA recomienda la instalación de válvulas termostáticas** que permitan una gestión del consumo de cada vivienda.



I) Información que debe contener la liquidación individual de calefacción

 <p>Precios y consumos reales (para los contadores) o coste total de la calefacción y lecturas (para los repartidores de costes)</p>	 <p>Información mix sobre combustible utilizado, emisiones de CO2, descripción de impuestos, gravámenes y tarifas aplicadas.</p>	 <p>Comparación con usuarios finales de referencia de la misma categoría</p>
 <p>Contacto de organizaciones de clientes finales, agencias de energía u organismos similares</p>	 <p>Comparaciones de consumo con el año anterior, preferentemente en forma gráfica</p>	 <p>Información de cómo reclamar, servicios de defensa de consumidores y mecanismos de resolución de litigios</p>

J) ¿Y si un vecino se niega a que le instalen?

Si un vecino se niega a instalar, esta nueva normativa dice que tendrá que pagar según el mayor ratio de consumo de los calculados entre sus vecinos de ese edificio, es decir, se entenderá que el que no quiere instalar los dispositivos de medición es porque no tiene ninguna intención de ahorrar, y por tanto se le penaliza haciéndole pagar como el vecino de su edificio que más paga.



Todo en un click en
www.contadoresdecalefaccion.com

En www.contadoresdecalefaccion.com dispone de toda la información que necesita, y una guía detallada de qué hacer en cada caso. Y si todavía le queda alguna duda llámenos al **917012483** o mándenos un email a comercial@ista.es





ista Metering Services España, S.A.
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid
Tel: +34 917 01 24 83 ■ Email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es





CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDADES DE VECINOS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
PARTE PRIMERA.	19
La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.	19
Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.	19
1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.	19
• Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.	20
• Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma y rehabilitación urbanas.	20
• Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal.	20
• Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	20
2. Situaciones jurídicas previas a la constitución de la propiedad horizontal.	24
a. Supuesto de venta de pisos sobre plano por el constructor.	24
b. Construcción en régimen de copropiedad.	24
c. Reservas a locales futuros en caso de aportación de suelo.	25
d. Supuestos especiales de propiedad horizontal de hecho.	25
3. Aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.	25
a. Regla general. Comunidades de propietarios legalmente constituidas.	26
b. Casos especiales.	27
Complejos inmobiliarios privados.	27
Subcomunidades	27
Entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.	27
4. ¿Qué se entiende por propiedad horizontal?	27
a. Elementos comunes.	28
b. Elementos privativos.	29
5. Régimen de propiedad y copropiedad en la propiedad horizontal.	30
6. Excepciones a la cuota sin unanimidad.	31
TALLER DE TRABAJO	33
La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	33
1. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	33
2. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal	34
a. Fondo de reserva	34
Régimen transitorio del fondo de reserva	34
Disposición transitoria segunda Plazo de adaptación de la cuantía del fondo de reserva	34
b. Accesibilidad universal	35
c. El arrendamiento de viviendas turísticas en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	35
1. Las viviendas turísticas quedan excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos.	35
Supresión referencia a los canales de oferta turística.	36
2. Limitaciones a las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	36
TALLER DE TRABAJO	38



Esquema comparativo de artículos de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.	38
ESPECIAL CATALUÑA	47
TALLER DE TRABAJO	47
La Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.	47
Configuración de la comunidad	47
Definición	47
Objeto	48
Cuota	48
Créditos y deudas	49
Afección real	49
Fondo de reserva	50
Constitución de la comunidad	50
Establecimiento del régimen	50
Legitimación	51
Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad	51
Modificación del título de constitución	52
Estatutos	52
Reglamento de régimen interior.	53
Constitución y reserva del derecho de vuelo.	53
Extinción del régimen.	54
Órganos de la comunidad	54
Organización de la comunidad	54
Presidencia	55
Secretaría	55
Administración	56
Junta de propietarios	56
Reuniones	57
Convocatorias	57
Asistencia	58
Constitución	58
Derecho de voto	59
Régimen general de adopción de acuerdos	59
Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas	60
Acta	61
Libro de actas	62
Ejecución	62
Vinculación de los acuerdos	63
Impugnación	63
Suspensión	64
Propiedad horizontal simple	64
Elementos privativos	64
Elementos privativos de beneficio común	64
Anexos	64
Uso y disfrute de los elementos privativos	65
Disposición de los elementos privativos	65
Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos	66
Restricciones y servidumbres forzosas	66
Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes	66
Elementos comunes	67
Uso y disfrute de los elementos comunes	67
Elementos comunes de uso exclusivo	67
Conservación y mantenimiento de elementos comunes	68



Contribución al pago de los gastos comunes _____	68
Responsabilidad de la comunidad _____	68
Reclamación en caso de impago de los gastos comunes _____	69

TALLER DE TRABAJO _____ 70

Cuestiones prácticas de la Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña. _____ 70

1. Ineficacia de la reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente (ej.: promotor inmobiliario). _____	70
2. Modificación del título de constitución en casos especiales. _____	70
3. Derivación de conflictos a la mediación. _____	71
4. Eficacia de la inscripción del estatuto en el registro. _____	71
5. Órganos de gobierno y la administración. _____	72
6. Comunicaciones del administrador de fincas a comuneros. _____	74
7. Convocatoria. _____	74
8. Asistencia a la junta por videoconferencia. _____	75
9. Delegación expresa. _____	75
10. No asistencia del secretario a la junta. _____	76
11. Adopción de acuerdos. _____	76
12. Empate en las votaciones. _____	77
13. Morosidad y privación de uso de elementos comunes. _____	77
14. Impugnación de acuerdos. _____	78
15. Unanimidad y mayorías reforzadas. _____	78
16. El acta. _____	80
17. Notificación del acta por email. _____	82
18. Ejecutividad de los acuerdos adoptados. _____	82
19. Veto de uso de nuevas instalaciones. _____	82
20. Legitimación para impugnar el acuerdo. _____	83
21. Libertad de dedicar vivienda a local y viceversa. _____	83
22. Instalación de puntos de recarga de automóvil. _____	83
23. Consentimiento tácito de la comunidad ante obras incontestadas. _____	84
24. Responsabilidad solidaria del vendedor con adquirente. _____	84
25. Servidumbres por barreras arquitectónicas. _____	85
26. Elementos comunes de uso privativo. _____	85
27. Elementos comunes. _____	86
28. Incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto. _____	86
29. Abstenciones. _____	87

Capítulo 2. El título constitutivo de la propiedad horizontal. _____ 88

1. Naturaleza del título constitutivo. _____	89
2. Capacidad jurídica (cónyuges, tutores, etc.) _____	89



3. El otorgamiento por el promotor del edificio. _____	90
4. Contenido del título constitutivo. Descripciones de los inmuebles. _____	91
5. Título constitutivo de la división horizontal y la previa declaración de obra nueva. _____	92
6. Los estatutos de propiedad horizontal. _____	93
7. Normas de régimen interior. _____	94
TALLER DE TRABAJO _____	96
Legalización de comunidad de propietarios en edificios en que no está legalmente constituida. _____	96
1. Convocatoria de junta de constitución de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. _____	96
2. Diligencia en el Registro de la Propiedad. _____	97
3. Trámites con Hacienda. _____	97
4. Régimen preliminar de mayorías. _____	97
TALLER DE TRABAJO _____	98
El derecho de vuelo en la Propiedad Horizontal. _____	98
1. ¿Es posible construir nuevas plantas en un edificio? _____	98
2. ¿Es necesaria autorización de la junta de propietarios para ejercitar el derecho de vuelo? _____	100
3. ¿Es posible construir sobre el vuelo del patio? _____	100
TALLER DE TRABAJO _____	102
Requisitos necesarios para la desafección y venta de un piso de portería. _____	102
TALLER DE TRABAJO _____	104
Ejecución contra los comuneros de las sentencias condenatorias a la comunidad. _____	104
TALLER DE TRABAJO _____	106
¿Incurrir en responsabilidad una comunidad de propietarios por filtraciones provenientes de la terraza del inmueble de uso privativo? _____	106
Capítulo 3. Los Estatutos y Régimen interior. _____	108
1. Los estatutos. _____	108
2. El Reglamento de Régimen interior. _____	109
TALLER DE TRABAJO _____	111
¿Es válida una estipulación estatutaria de exoneración de gastos de conservación? _____	111
TALLER DE TRABAJO _____	113
Estatutos de propiedad horizontal otorgados por el promotor individualmente con reservas de derechos a su favor. _____	113
TALLER DE TRABAJO. _____	115
Los estatutos deben inscribirse en el Registro de la propiedad. _____	115
TALLER DE TRABAJO. _____	118
El reglamento de régimen interior. _____	118
1. Introducción al Régimen interior de las comunidades de vecinos. _____	118



2. Finalidad del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos. __	121
3. Mayoría para la aprobación del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos. _____	121
4. Contenido del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos. _	121
5. Límites del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos. _____	122
a. Cláusula de prohibición de uso. _____	122
b. Cláusula de limitación de uso de elementos privativos. _____	123
c. Cláusula de limitación de uso de elementos comunes. _____	123
d. Cláusula de pago por uso de zonas deportivas. _____	124
TALLER DE TRABAJO. _____	125
¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal? _____	125
Capítulo 4. Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios. _____	131
1. Elementos privativos. _____	138
a. Actos de modificación hipotecaria de pisos y locales. _____	138
b. Cláusula estatutaria autorizando a los propietarios a realizar por sí solos los actos de modificación hipotecaria de sus locales privativos _____	139
c. Agrupación entre locales de distintas plantas. _____	139
d. Modificaciones en su piso y local. _____	139
2. Elementos comunes. _____	141
a. Régimen de los elementos comunes. _____	141
b. Gastos generales. _____	141
c. "Afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes) _____	142
d. Adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal. _____	142
3. Fondo de reserva. Art. 10. _____	144
TALLER DE TRABAJO _____	146
Obligaciones de los propietarios. Régimen general. _____	146
TALLER DE TRABAJO _____	150
La cuota de propiedad y sus efectos. _____	150
TALLER DE TRABAJO _____	151
Exoneración de gastos a favor de un propietario que se ha incluido en los Estatutos de la comunidad de vecinos. _____	151
TALLER DE TRABAJO _____	154
Las clases de gastos de las comunidades de vecinos. _____	154
1. Gastos generales. _____	154
2. Gastos no generales. _____	155
3. Gastos ordinarios. _____	155
4. Gastos extraordinarios _____	155
TALLER DE TRABAJO _____	156
La no utilización de un servicio, no exime de pagarlo. _____	156
TALLER DE TRABAJO _____	157
Derechos y obligaciones de los propietarios _____	157
TALLER DE TRABAJO _____	159



Actividades prohibidas _____	159
TALLER DE TRABAJO _____	161
Autorización de apertura de puerta a patio común de uso privativo. _____	161
TALLER DE TRABAJO _____	163
La existencia de cerramientos anteriores y su efecto en la autorización de nuevos por una comunidad de vecinos. _____	163
TALLER DE TRABAJO _____	165
Los ruidos de los aires acondicionados en las comunidades de vecinos. El efecto de las licencias en la instalación de aires acondicionados respecto a las Comunidades de vecinos. _____	165
TALLER DE TRABAJO _____	168
La fachada del edificio no puede alterarse con aparatos de aire aunque no molesten a los vecinos. _____	168
TALLER DE TRABAJO _____	170
El vecino moroso. Procedimiento de reclamación de deuda. _____	170
TALLER DE TRABAJO _____	172
El pago de las cuotas de la comunidad en caso de venta del piso. ¿Responde el nuevo propietario de las cuotas impagadas del anterior? _____	172
TALLER DE TRABAJO _____	174
Reclamación de cuotas impagadas y embargo de la vivienda del propietario moroso. _____	174
TALLER DE TRABAJO _____	175
Certificado del Secretario con el visto Bueno del presidente relativo al estado de los gastos de comunidad. _____	175
TALLER DE TRABAJO _____	176
El pago de las deudas por gastos comunitarios cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral. _____	176
TALLER DE TRABAJO. _____	179
Actividad Prohibida de vivienda o local. _____	179
TALLER DE TRABAJO. _____	181
Cambio de uso de local a vivienda. _____	181
TALLER DE TRABAJO _____	184
Requisitos para la división de un piso. Segregación de un piso. _____	184
1. Pedir autorización administrativa. _____	184
2. Permiso de la comunidad de vecinos. _____	184
3. Redistribución de las cuotas. _____	185
4. Proyecto de obra y licencia de obra mayor. _____	185
5. Escritura ante notario e inscripción en el registro. _____	185
TALLER DE TRABAJO _____	186
Esquemas de los requisitos para la división o segregación de un piso. _____	186



1. Estatutos de la comunidad de vecinos.	186
2. Normativa urbanística municipal	187
3. Normativa de vivienda	187
4. Procedimiento	187
5. Consecuencias del incumplimiento de los requisitos.	188
TALLER DE TRABAJO	189
La dotación del fondo de reserva de la Comunidad de Propietarios.	189
TALLER DE TRABAJO	191
¿A qué gastos debe emplearse el fondo de reserva?	191
TALLER DE TRABAJO	193
Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.	193
1. Los garajes como elementos comunes	193
2. Fórmulas que se utilizan en la práctica para regular los garajes en el régimen de Propiedad Horizontal.	194
3. Existencia de una copropiedad por parte de todos los titulares	194
4. Local construido para garaje después de vendidos los pisos en documento privado.	195
5. Posibilidad de que en un local destinado a garaje pueda ejercerse una actividad comercial	195
6. Posibilidad de destinar un patio, un terrado o un subsuelo a garaje.	195
7. Posibilidad de llevar a cabo instalaciones y mejoras en el garaje.	195
8. Conservación y reparación del garaje	196
9. El garaje como anexo de un elemento privativo.	197
10. El garaje como elemento privativo.	197
TALLER DE TRABAJO	199
Real Decreto 736/2020 por el que se regula la instalación de contadores individuales en los edificios con sistemas de calefacción y refrigeración central.	199
1. Procedimiento para determinar la obligatoriedad	200
2. Plazos de instalación	200
3. Consideraciones para instalar repartidores de costes de calefacción	201
4. Caso práctico. Técnico. Modo de individualizar el consumo de calefacción central	201
¿Para qué sirve el repartidor de costes?	201
Procedimiento	201
La válvula termostática y el detentor.	201
Operativa de Liquidación	201
Operativa de Liquidación en caso de no instalar repartidores de costes.	201
Capítulo 5. Obras y mejoras.	209
1. El artículo 10 y las obras de la comunidad de vecinos.	209
2. Obras de reparación, conservación y mantenimiento que sean necesarias en los elementos comunes.	214
3. Gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios,	



cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. _____	215
4. Autorizaciones Administrativas. _____	216
5. División de elementos. _____	216
TALLER DE TRABAJO _____	220
Obras de conservación, reparación y mejora. _____	220
1. Obras de conservación y reparación. _____	220
2. Obras que afectan a la conservación. _____	221
3. Obras que afectan a la reparación. _____	221
4. Obras afectan a la rehabilitación. _____	222
5. Obras que afectan a las condiciones estructurales. _____	222
6. Obras que afectan a la estanqueidad o impermeabilización. _____	222
7. Obras que afectan a la seguridad. _____	223
8. Obras que afectan a la habitabilidad. Ascensores. _____	223
9. Obras que afectan a la accesibilidad. _____	224
10. Obras de mejora. _____	225
11. Obras de mejora con una cuota de instalación interior a tres mensualidades. ____	225
12. Obras de mejora con una cuota de instalación superior a tres mensualidades. _	225
TALLER DE TRABAJO _____	227
¿Cómo solucionar las discrepancias por la naturaleza de las obras y su necesidad o no de realización? _____	227
TALLER DE TRABAJO _____	228
Obras en elementos comunes y privativos _____	228
TALLER DE TRABAJO _____	230
Obras necesarias de conservación y de accesibilidad y obras de innovación. _____	230
1. Obras necesarias de conservación y accesibilidad. _____	230
2. Obras de innovación _____	232
TALLER DE TRABAJO _____	234
Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio. _____	234
1. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Ley de la edificación y Código Técnico de la Edificación. _____	234
2. La Comunidad de Propietarios deberá nombrar al responsable del Libro del Edificio, denominado responsable de mantenimiento en el organigrama de la comunidad de propietarios. _____	235
3. Responsabilidades en la Certificación Energética de los Edificios. _____	236
4. Informe de Evaluación de los Edificios. La ITE. _____	236
5. Responsabilidad de la comunidad en la realización de las obras. _____	236
TALLER DE TRABAJO _____	238
¿Quién decide que la Finca tiene necesidad de arreglos y mejor conservación? ____	238
TALLER DE TRABAJO _____	239
Las obras que no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios. _____	239



TALLER DE TRABAJO	243
Excepciones al consentimiento.	243
TALLER DE TRABAJO	244
Los diferentes métodos para forzar la instalación de un ascensor.	244
TALLER DE TRABAJO	247
Esquemas del régimen de aprobación de obras en las Comunidades de vecinos.	247
PARTE SEGUNDA	270
Organización de las comunidades de vecinos.	270
Capítulo 6. La Junta de Propietarios.	270
1. Introducción.	271
a. Requisitos de la convocatoria.	271
b. Libro de Actas.	271
2. Régimen de mayorías en la Junta. Art. 17.	272
3. Clasificación del régimen de mayorías.	276
a. 1/3 Un tercio de propietarios más un tercio de cuotas.	276
b. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.	276
c. 3/5 Tres quintos de propietarios más tres quintos de cuotas.	276
d. Sólo comunicación a la Junta	277
e. Unanimidad	277
f. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.	277
TALLER DE TRABAJO	279
Tipos de juntas de propietarios	279
1. Junta general ordinaria	279
2. Junta extraordinaria	279
3. Convocatorias de la junta de propietarios.	279
4. Citaciones y notificaciones.	280
TALLER DE TRABAJO	282
Redacción del acta de la junta de propietarios.	282
TALLER DE TRABAJO	284
Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.	284
TALLER DE TRABAJO	286
Régimen de mayorías en las juntas de vecinos.	286
1. Acuerdos por unanimidad.	286
2. Acuerdos que requieren la mayoría del 60% (3/5).	286
3. Acuerdos que requieren el voto favorable de un tercio (1/3).	287
4. Acuerdos por mayoría.	288
TALLER DE TRABAJO	290
¿Qué mayorías son necesarias para adoptar acuerdos en la comunidad?	290
Relación de supuestos especiales.	290
TALLER DE TRABAJO	292



¿Cómo se computa el voto del propietario titular de varios pisos o locales para computar las mayorías necesarias para los acuerdos de la Comunidad de vecinos? 292

TALLER DE TRABAJO _____ **294**

¿Cómo se computan las abstenciones en acuerdos por mayoría simple? _____ 294

TALLER DE TRABAJO _____ **297**

Mayorías necesarias para los acuerdos de la Comunidad _____ 297

1. No requieren acuerdo de la junta de propietarios _____ 297

2. Se exige la unanimidad _____ 298

3. Se exige mayoría de tres quintos (3/5) _____ 298

4. Se exige mayoría de un tercio (1/3) _____ 299

5. Se exige mayoría simple _____ 299

TALLER DE TRABAJO _____ **300**

Derecho a instalar una salida de humos. Mayorías necesarias. _____ 300

TALLER DE TRABAJO _____ **302**

Requisitos para alquilar la cubierta por la comunidad para la instalación de una antena de telefonía o la fachada para instalar un cartel publicitario. _____ 302

TALLER DE TRABAJO _____ **305**

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. _____ 305

TALLER DE TRABAJO _____ **308**

La doctrina sobre el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. _____ 308

1. Instalación de infraestructuras comunes. (17.1) _____ 309

2. Obras de supresión de barreras arquitectónicas. (17.2) _____ 310

3. Servicios de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes de interés general. Arrendamiento de elementos comunes. (17.3) _____ 313

4. Obras de mejora. (17.4) _____ 313

5. Puntos de recarga de vehículos (17.5) _____ 316

6. Acuerdos que exigen unanimidad. (17.6). _____ 316

7. Acuerdos que exigen mayoría simple. (17.7) _____ 317

8. El voto de los ausentes. (17.8) _____ 318

9. Vinculación de la adopción de acuerdos (17.9) _____ 319

10. Discrepancia sobre naturaleza de obras (17.10) _____ 320

11. Pago de derramas. (17.11) _____ 320

12. Viviendas de uso turístico. (17.12) _____ 320

CHECK-LIST _____ **322**

1. Si una obra comunitaria le perjudica ¿tiene derecho a que le compensen por los daños? _____ 322

2. ¿Está obligado a dejar pasar por su piso cuando hace obras la comunidad? _____ 322

3. ¿Debe contribuir al fondo al fondo de reserva? _____ 322

4. ¿Hay excepciones a pagar los gastos de la comunidad conforme a la cuota? _____ 323



5. ¿Responde el comprador de un piso de las deudas anteriores de la comunidad de vecinos? _____	323
6. ¿Qué es la responsabilidad civil de la comunidad de vecinos y el seguro obligatorio. _____	323
7. ¿Qué acuerdos precisan del voto unánime? _____	324
8. ¿Qué acuerdos precisan el voto de las tres quintas partes de los propietarios (que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación)? ____	324
9. ¿Qué acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación ? _____	324
10. ¿Cuñando no es necesario acuerdo de la junta? _____	325
11. Si no acude a la junta, ¿puedo votar posteriormente? _____	325
Capítulo 7. Constancia de los acuerdos. El acta. _____	326
1. ¿Quién diligencia el libro de actas? _____	326
2. Elementos o circunstancias que deben integrarse en el acta _____	326
3. Cierre del acta _____	327
4. Ejecutividad de los acuerdos. _____	327
5. Notificación del acta a los propietarios. _____	327
6. Subsanación de errores en el acta. _____	327
7. Custodia de los libros de actas y demás documentación. _____	327
TALLER DE TRABAJO. _____	329
El libro de actas. _____	329
1. El libro de actas. _____	329
2. La Junta de Propietarios Caracterización y composición _____	329
a. Celebración de la junta _____	330
b. Asistencia a la junta de Propietarios (art. 15 LPH). _____	331
c. "Quórum" de constitución de la junta. _____	331
d. Privación de voto. _____	332
3. Impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios _____	332
TALLER DE TRABAJO _____	335
Impugnación de acuerdos adoptados _____	335
1 Acuerdos perjudiciales _____	335
2. Acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos _____	336
3. ¿Cómo se impugna? _____	336
4. Legitimación para impugnar. _____	336
TALLER DE TRABAJO _____	338
¿Puede el propietario moroso impugnar los acuerdos adoptados por la Junta? ____	338
TALLER DE TRABAJO _____	339
Impugnación judicial. _____	339
TALLER DE TRABAJO. _____	340
Los errores más frecuentes en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios. Tecnicismos legales y análisis jurisprudencial. _____	340



1. La importancia de las actas de las juntas de propietarios _____	340
2. La existencia de errores en la redacción del acta. Su subsanación tras la comunicación del acta. _____	342
3. La redacción de las formalidades incluidas en el art. 19 LPH y su repercusión respecto a la validez de los acuerdos alcanzados. _____	344
4. La impugnación de los acuerdos adoptados y la subsanación de los defectos del acta. Diferencias _____	347
5. La falta de constancia de la relación de asistentes y de sus respectivas cuotas de participación como defecto subsanable. _____	348
6. La necesidad de la constancia en el acta de los nombres de los propietarios que han votado a favor y en contra de los acuerdos. "los acuerdos relevantes" _____	349
7. El cierre del acta y la notificación en diez días _____	350
8. El diligenciamiento del libro de actas en el registro de la propiedad _____	351
9. El contenido del acta respecto a los acuerdos adoptados. ¿es preciso hacer constar las intervenciones de los propietarios? _____	353
TALLER DE TRABAJO _____	354
Las consecuencias de no incluir en la convocatoria todos los puntos de debate. _____	354
Caso práctico. Instalación de aparato y compresor de aire acondicionado en la azotea del edificio y cerramiento de una terraza. _____	354
TALLER DE TRABAJO _____	358
Todo lo que hay que saber de la Junta de Propietarios. _____	358
¿Qué es y cómo funciona la junta de propietarios? _____	358
¿Para qué sirve la Junta de propietarios? _____	358
¿Quién puede asistir a la Junta de propietarios? _____	359
¿Qué sucede con los propietarios morosos? _____	361
¿Cuántos tipos de Juntas de Propietarios pueden existir? _____	361
¿Cómo se convocan las Juntas de Propietarios? _____	362
¿Cómo y dónde se envía la convocatoria a los propietarios? _____	363
¿Cuántos propietarios han de estar presentes en la Junta de Propietarios? _____	363
TALLER DE TRABAJO. _____	365
El alquiler de la antigua vivienda del portero / portería. _____	365
¿Qué hacer con la vivienda en la que residía el portero, o cuando le llega el momento de la jubilación? _____	365
a. Vender _____	365
Decisión por unanimidad _____	365
b. Alquilar la portería _____	368
Capítulo 8. Órganos de gobierno. _____	370
1. El presidente _____	370
Nombramiento del presidente. Reforma de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal. _____	370
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	371
b. Funciones _____	372
c. Duración del cargo y cese _____	372
2. El vicepresidente _____	372



a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	372
b. Funciones _____	373
3. El secretario. _____	373
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	373
b. Funciones _____	373
4. El administrador. _____	374
a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo _____	374
b. Funciones _____	375
TALLER DE TRABAJO _____	376
Funciones del presidente de una comunidad de vecinos. _____	376
TALLER DE TRABAJO. _____	377
¿Cuándo y cómo puedo solicitar el relevo en el cargo de presidente? _____	377
TALLER DE TRABAJO. _____	379
¿Qué sucede si el presidente y el vicepresidente no actúan como presidente de la junta? _____	379
TALLER DE TRABAJO. _____	383
Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Administrador de la Comunidad de Propietarios. _____	383
1. El presidente. _____	383
2. El vicepresidente. _____	384
3. El secretario. _____	384
4. El administrador. _____	385
TALLER DE TRABAJO. _____	386
Funciones del secretario de una comunidad de vecinos. _____	386
TALLER DE TRABAJO. _____	387
Funciones del administrador de una comunidad de vecinos. _____	387
Capítulo 9. Contabilidad de las Comunidades de vecinos. _____	389
1. Contabilidad en las comunidades de vecinos. Las cuentas de la comunidad de propietarios _____	389
2. Ventajas de la normalización contable conforme al Plan General de Contabilidad (PGC). _____	390
3. Grupos del Plan general contable PGC aplicables a las comunidades de Propietarios (afectan a las cuentas de balance que representan los elementos que constituyen el patrimonio). _____	391
TALLER DE TRABAJO _____	393
Contenido de los grupos de cuentas del Plan adaptado a las Comunidades de vecinos. _____	393
Capítulo 10. Fiscalidad de las Comunidades de propietarios. _____	418
1. ¿Qué obligaciones fiscales tienen las comunidades de propietarios? _____	418
2. Impuesto del valor añadido (IVA). _____	418
3. Impuesto de la renta IRPF en caso de empleados. _____	419
Arrendamiento como ingresos en el IRPF, mediante el modelo 184 _____	420
4. Presentar el modelo 347 _____	420



5. Subvenciones _____	420
PARTE TERCERA _____	422
Formularios de estatutos de Propiedad Horizontal _____	422
1. Estatutos de Propiedad horizontal. Comunidad de vecinos. _____	423
Modelo a. _____	423
Modelo b. _____	428
2. Modelos de reglamento de régimen interno. _____	445
Modelo a. Normas de régimen interior de garaje. _____	445
Modelo b. _____	448
Modelo c _____	455
Modelo d _____	463
PARTE CUARTA _____	474
Formularios generales de Propiedad Horizontal _____	474
1. Escritura de declaración de obra nueva _____	475
Modelo 1 _____	475
Modelo 2 _____	477
2. Constitución de propiedad horizontal _____	483
3. Escritura de subdivisión en régimen de propiedad horizontal _____	490
4. Descripción de subdepartamento _____	492
5. Escrito dirigido al Juzgado Decano de la población notificando la constitución de la comunidad para que sea diligenciado, foliado y sellado el libro de actas _____	493
6. Citación a juntas generales _____	494
7. Autorización para asistir a las juntas generales por medio de representante _____	495
8. Acta de junta general _____	496
9. Petición de convocatoria de junta extraordinaria _____	498
10. Carta de propietario dirigida al presidente de la comunidad o administrador para reparación urgente de un elemento o servicio común. _____	499
11. Carta de un propietario dirigida al Presidente de la comunidad para la realización de obras _____	500
12. Reclamaciones a propietarios morosos _____	501
13. Celebración junta a los efectos de proceder judicialmente contra el propietario moroso _____	502
14. Requerimiento de pago a través de acto de conciliación _____	503
15. Escrito interesando el embargo preventivo del piso o local _____	504
16. Carta al presidente para que convoque una Junta. _____	505
17. Convocatoria del Presidente a solicitud de copropietarios. _____	507
18. Escrito de delegación. _____	509
19. Acta de modificación de estatutos. _____	510
20. Notificaciones en tabloneros de anuncios en Juntas Extraordinarias. _____	512
21. Notificación a no asistentes. _____	513
22. Certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas. _____	516
23. Notificación de acuerdos al propietario ausente. _____	517



24. Documento para delegar el voto. _____	518
25. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios. _____	519
26. Solicitud de convocatoria de junta de la comunidad para obras o instalaciones de accesibilidad. _____	520
27. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios. _____	521
28. Comunicación de cambio de titularidad. _____	522
29. Carta de un propietario dirigida al Administrador para la reparación urgente de un elemento común. _____	523
30. Comunicación del domicilio donde se desea recibir las citaciones y notificaciones. _____	524
31. Comunicación en tablón de anuncios de Junta de Propietarios. _____	525
PARTE QUINTA _____	526
Formularios frecuentes de las Comunidades de vecinos. _____	526
1. Convocatoria a Junta de Constitución de la Comunidad _____	527
2. Acta de Constitución de Comunidad _____	527
3. Convocatoria a Junta Anual Ordinaria _____	527
4. Acta de Junta General Ordinaria _____	527
5. Convocatoria del Presidente a Junta Extraordinaria. _____	527
6. Convocatoria a Junta Extraordinaria por el 25% de propietarios y/o de cuotas. _	527
7. Acta de Junta de Comunidad Extraordinaria _____	527
8. Otorgamiento de representación para Junta _____	527
9. Otorgamiento de representación para Junta a otro propietario. _____	527
10. Certificación de un Acta _____	527
11. Notificación del Acta a los propietarios _____	527
12. Notificación del acta a los propietarios en Tablón de Anuncios de la Comunidad.	527
13. Certificación de deudas pendientes _____	527
14. Certificación acreditativa de estar al Corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad _____	527
15. Notificación a la Comunidad de transmisión de la propiedad de un elemento privativo _____	527
16. Requerimiento a titular u ocupante que efectúa actividades molestas, etc. _____	527
17. Carta de un propietario al Presidente para que introduzca en el Orden del Día de la siguiente Junta determinado tema _____	527
18. Carta de un propietario al Administrador para la realización de reparaciones urgentes _____	527
19. Carta de un propietario al Administrador solicitando la realización de obras de accesibilidad. _____	528
20. Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda de un propietario con la comunidad de propietarios _____	528
21. Petición inicial de procedimiento monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad _____	528



22. Acta de Junta Extraordinaria para instalación de un ascensor en el inmueble. _	528
ANEXO 1 _____	563
El mantenimiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal._____	563



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.**
- **Los Estatutos y Régimen interior.**
- **Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.**
- **Obras de conservación, reparación y mejora.**
- **Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.**
- **Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.**
- **Funciones del administrador de una comunidad de vecinos.**
- **Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.**



PARTE PRIMERA.

La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.

Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.



1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.