

COLECCIÓN AULA MENTOR

SERIE EMPRENDEDORES

CamSem

SGALV

Administración de fincas

Emprendedores

Catálogo de publicaciones del Ministerio: www.educacion.gob.es
Catálogo general de publicaciones oficiales: www.publicacionesoficiales.boe.es

Autores

Carmen Pareja Rivero

Coordinación pedagógica

Elena Antonio Prieto

Edición y maquetación de contenidos

Elena Antonio Prieto

Diseño gráfico e imagen

Carmen Pareja Rivero



MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA
Y DEPORTE

Dirección General de Formación Profesional

Subdirección General de Aprendizaje a lo largo de la vida y educación a distancia

Edita:

© SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Subdirección General de Documentación y Publicaciones

Edición: 2017

NIPO: PENDIENTE

ISBN: PENDIENTE

Índice

BLOQUE A:	8
UNIDAD 1. INTRODUCCIÓN.....	8
1.1. Legislación sobre la Administración de fincas.....	8
1.2. Campo de actuación del administrador de fincas.....	12
1.3. Tareas a desarrollar por el administrador de fincas.....	15
UNIDAD 2. LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y OTRAS NORMAS.	
ELEMENTOS COMUNES	20
2.1. La Ley de la Propiedad Horizontal.....	20
2.1.1. A quién se aplica la LPH.....	21
2.2. El artículo 396 del Código Civil.....	23
2.3. El título constitutivo.....	24
2.4. Los estatutos.....	25
2.5. El reglamento de régimen interior.....	26
2.6. Elementos comunes.....	27
2.6.1. Obras de conservación y reparación.....	35
2.6.2. Obras necesarias u obligatorias.....	36
2.6.3. Innovaciones adecuadas al art. 17 de la LPH.....	37
2.6.4. Obras de adecuación en beneficio de minusválidos y ancianos.....	40
UNIDAD 3. ÓRGANOS DE GOBIERNO.....	45
3.1. Órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios.....	45
3.1.1. La Junta de Propietarios.....	45
3.1.1.1. Funciones.....	45
3.1.1.2. Clases de Junta.....	46
3.1.1.3. Convocatoria de la Junta.....	47
3.1.1.4. Asistencia y representación en la Junta.....	50
3.1.1.5. Mesa de la Junta. Relación de asistentes y funcionamiento.....	51
3.1.1.6. Acuerdos de la Junta y quórum para su adopción.....	52
3.1.1.7. Acta de la Junta y libro de actas.....	56
3.1.1.8. Impugnación de los acuerdos de la Junta.....	56
3.1.2. El Presidente.....	57
3.1.3. El Vicepresidente.....	59
3.1.4. El Secretario.....	59
3.1.5. El Administrador.....	59
UNIDAD 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.....	65
4.1. Régimen jurídico de la Comunidad. Derechos y deberes de los propietarios.....	65
4.2. Actividades no permitidas.....	67
4.2.1. Procedimiento frente al infractor de las prohibiciones.....	69
4.3. El presupuesto comunitario.....	71
4.4. Los gastos comunitarios. La cuota de participación y su pago.....	71
4.4.1. El impago de la cuota.....	74
4.4.2. La impugnación de la cuota.....	74
4.4.3. Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias.....	75
4.4.4. Garantía legal del cobro de las cuotas impagadas.....	79
4.5. El fondo de reserva.....	80

UNIDAD 5. RÉGIMEN LABORAL DE LOS EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS	85
5.1. Los empleados de fincas urbanas.....	85
5.2. La jornada laboral y sus descansos.	87
5.3. Funciones a realizar.....	88
5.4. Vacaciones.	90
5.5. Licencias y permisos.....	91
5.6. Fiestas laborales.....	92
5.7. La retribución.....	93
5.8. Mejoras de carácter social.....	97
5.9. Faltas y sanciones.	98
5.9.1. Notificación de sanciones.....	99
UNIDAD 6: OBLIGACIONES EN MATERIA LABORAL.....	102
6.1. Obligaciones de la comunidad en materia laboral.....	102
6.1.1. Inscripción de la comunidad de propietarios en la Seguridad Social.	102
6.1.2. Afiliación de trabajadores.....	104
6.1.3. Comunicación de altas, bajas y variación de datos.	105
6.1.4. La cotización a la Seguridad Social.....	106
6.1.4.1. La Obligación de cotizar.....	107
6.1.4.2. Conceptos por los que se ha de cotizar.	109
6.1.4.3. Base de cotización y su cálculo.	109
6.2. Libro de visitas.....	115
6.3. Los contratos de trabajo.....	115
UNIDAD 7: OBLIGACIONES FISCALES Y SEGUROS	121
7.1. Obligaciones fiscales de la Comunidad.	121
7.1.1. Declaración censal.....	122
7.1.2. Retenciones a cuenta del IRPF.	122
7.1.2.1. Obligaciones del retenedor.	123
7.2. Declaración de operaciones con terceras personas.	124
7.3. Seguros de inmuebles. Conceptos.....	125
7.4. Tipos de seguros de inmuebles.....	127
7.4.1. Seguro a primer riesgo.	127
7.4.2. Seguro a valor total.....	127
7.4.3. Seguro de incendios.	128
7.4.4. Seguro de responsabilidad civil.	129
7.4.5. Seguro multirriesgo.....	130
UNIDAD 8: INTRODUCCIÓN A LA CONTABILIDAD.....	134
8.1. Introducción.....	134
8.2. Concepto y finalidad de la contabilidad.	136
8.3. Tipos de contabilidad.....	137
8.3.1. Contabilidad Pública.....	137
8.3.2. Contabilidad Privada.....	137
8.3.2.1. Contabilidad General.	137
8.3.2.2. Contabilidad Aplicada.....	137
8.4. La información contable. Características.	138
UNIDAD 9: EL PATRIMONIO	143
9.1. La empresa y sus elementos.	143
9.2. El patrimonio empresarial.....	145
9.2.1. Masas patrimoniales: Activo y Pasivo.	147
9.3. El inventario.....	149
9.3.1. Clases de inventario.....	151
9.3.2. Realización del inventario.	151
9.3.3. Estructura del inventario.....	152
9.4.1. Criterios de ordenación de los elementos del balance.....	154

UNIDAD 10: LOS MEDIOS DE CONTABILIDAD: DOCUMENTOS Y CUENTAS	159
10.1. Medios de la contabilidad.....	159
10.1.1. Los documentos.....	160
10.1.1.1. Clases de documentos.....	160
10.1.2. Las cuentas.....	162
10.1.2.1. Las cuentas y el plan general de contabilidad.....	165
10.1.2.2. Elementos de las cuentas.....	165
10.1.2.3. Conceptos de cargo y abono. Su aplicación.....	166
10.1.2.4. Operaciones con cuentas.....	168
10.1.2.5. Clasificación de las cuentas.....	171
UNIDAD 11: LOS LIBROS CONTABLES.....	177
11.1. Estructura y características de los libros contables.....	177
11.1.1. El libro diario.....	177
11.1.1.1. Tipos de asientos.....	178
11.1.2. El libro mayor.....	181
11.1.3. Concordancia entre el diario y el mayor.....	182
11.1.4. Libro de inventarios y cuentas anuales.....	184
11.1.4.1. Inventarios.....	185
11.1.4.2. Balance de comprobación de sumas y saldos.....	187
11.1.4.3. Cuentas anuales.....	189
11.2. Las obligaciones registrales de los libros contables.....	189
11.2.1. Libros registro y documentos exigidos por la normativa fiscal.....	191
11.3. Marco legal.....	192
11.3.1. Normas internacionales de contabilidad.....	192
11.3.2. Normas comunitarias.....	192
11.3.3. Normas españolas.....	192
UNIDAD 12: PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD. PRINCIPIOS CONTABLES	198
12.1. Normalización contable.....	198
12.2. El plan general de contabilidad.....	198
12.3. Estructura del PGC.....	198
12.4. Los principios contables.....	199
12.4.1. Principio de empresa en funcionamiento.....	200
12.4.2. Principio de devengo.....	200
12.4.3. Principio de uniformidad.....	201
12.4.4. Principio de prudencia.....	201
12.4.5. Principio de compensación.....	202
12.4.6. Principio de importancia relativa.....	202
UNIDAD 13: ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO COMUNITARIO.....	206
13.1. Elaboración del presupuesto comunitario.....	206
13.2. Cálculo de la cuota a pagar por los comuneros.....	207
13.3. Presentación de cuentas a la comunidad.....	209
UNIDAD 14: PROYECTO EMPRESARIAL I	214
14.1. El proyecto empresarial.....	214
14.1.1. Análisis de mercado.....	215
14.1.2. La actividad empresarial. Definición del servicio.....	217
14.1.3. La prestación del servicio y el aprovisionamiento.....	218
14.1.5. La comercialización.....	220
14.1.6. Forma jurídica y localización.....	221
14.1.6.1. Forma jurídica.....	221
14.1.6.2. Localización.....	227
14.1.6.3. Identificación de la empresa.....	228
14.1.7. Recursos humanos.....	229

UNIDAD 15: PROYECTO EMPRESARIAL II.....	239
15.1. La inversión financiera. estudio de viabilidad.....	239
15.1.1. Cuenta de pérdidas y ganancias.	239
15.1.2. Balance.	240
15.1.3. Fondo de maniobra.	241
15.1.4. Plan de financiación.	241
15.1.5. Plan de tesorería.	242
15.2. Trámites de constitución.	244
15.2.1. Obligaciones fiscales del empresario.....	244
15.2.1.1. Trámites de inicio de actividad.	244
15.2.1.2. Impuestos sobre beneficios.....	245
15.2.1.3. Declaraciones periódicas.	246
15.2.2. Trámites laborales.	247
15.2.2.1. Fuentes del ordenamiento laboral.	247
15.2.2.2. Trámites laborales para la apertura de una empresa.....	248
15.3. Cuadro resumen de los trámites de creación de una empresa.....	257

BLOQUE A:

UNIDAD 1. INTRODUCCIÓN

Este primer tema pretende introducirnos en lo que va a ser la materia del curso de administración de inmuebles, para aclarar en qué consiste la actividad de un administrador de inmuebles, qué normativa regula su actividad y qué tareas habrá de realizar en su trabajo diario.

En el sector inmobiliario pueden intervenir distintos profesionales como el **Administrador de Fincas** y los Agentes Inmobiliarios o **Agentes de la Propiedad Inmobiliaria** (API). Lo que no suele estar tan claro es qué tareas corresponden a cada uno de estos profesionales. De hecho, suelen confundirse, por eso nos interesa aclarar cuáles son las funciones y el campo de actuación de los **Administradores de Fincas**, aún sin olvidar que hay ocasiones en las que una misma persona desarrolla ambas actividades, dado que para trabajar como Agente inmobiliario en la actualidad no es necesaria ninguna titulación, solo tener los conocimientos necesarios y muchas ganas de trabajar.

<p>Cuando veas este símbolo en un apartado de los temas significará que en el apartado de legislación podrás encontrar alguna norma relacionada con la materia que estás estudiando en ese punto del tema.</p>	
<p>Toda la legislación a la que se hace referencia en este curso se puede encontrar también en el BOE.</p>	
<p>Cuando veas el siguiente símbolo en un apartado de los temas significará que en el apartado de materiales de apoyo de la mesa de trabajo podrás encontrar los documentos señalados.</p>	

1.1. Legislación sobre la Administración de fincas.

En un campo como la administración de fincas, es muy importante conocer la normativa que regula las distintas actuaciones que se pueden llevar a cabo y que iremos estudiando y detallando a lo largo del curso, dado que su aplicación es continua y que este es un tema que se encuentra entre los que más conflictos producen en esta actividad.

En cuanto a la normativa que regula en sí el ejercicio profesional de los administradores de fincas la podemos encontrar en:

- **Directiva 67/43/CE**

Desarrollada por:

- Real Decreto 1464/1988, de 2 de diciembre para la efectividad de la libertad de establecimiento y de la libre prestación de servicios en las actividades no asalariadas del sector de los negocios inmobiliarios. 

- Real Decreto 253/2003, de 28 de febrero, por el que se incorpora al ordenamiento español la Directiva 1999/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de junio de 1999, por la que se establece un mecanismo de reconocimiento de títulos respecto a las actividades profesionales a que se refieren las Directivas de liberalización y de medidas transitorias. (Este Real Decreto deroga el Real decreto 1434/1988). 🗑️

- **Decreto 693/1968** (BOE 9/4/68)

Modificado por:

- Real Decreto 392/1977 por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas. 🗑️

- **Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio, por el que se autoriza la constitución de colegios territoriales de administradores de fincas y del Consejo General de colegios** (BOE 31/7/81). 🗑️

- **Ley 2/1974 de Colegios Profesionales** (BOE 13/2/74). 🗑️

Modificado por:

- Ley 74/1978, de 26 de diciembre, de normas reguladoras de colegios profesionales (BOE 11/1/79). 🗑️
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras de Colegios profesionales (BOE 15/4/97). 🗑️
- Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio de Medidas urgentes de intensificación de la competencia en Mercados de Bienes y servicios (BOE 24/06/2000). 🗑️
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. 🗑️

En cuanto a la normativa que regula los inmuebles en régimen de propiedad horizontal hemos de destacar la **Ley de la Propiedad horizontal** que desde su aprobación en 1960 ha sufrido varias modificaciones para adecuarse a la situación real que viven este tipo de inmuebles, así como una última reforma más general.

Las distintas modificaciones que ha sufrido hasta la fecha se detallan a continuación, pero se irán comentando a lo largo del curso.

- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.**

Modificada por:

- Ley 2/88, de 23-2-1988 (BOE de 27/2/88). 🗑️
- Ley 3/90, de 21-6-1990 por la que se modifica la ley 49/1960 de propiedad horizontal para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda (BOE de 22/6/90). 🗑️
- Ley 10/92, de 30-4-1992 de medidas urgentes de reforma procesal (BOE de 5/5/92). 🗑️
- Ley 1/2000, de 7-1-2000 de enjuiciamiento civil (BOE de 8/1/2000). Reformada por ley 42/2015, de 5 de octubre. 🗑️

- Ley 51/2003, de 2-12-2003 de igualdad de oportunidades, su discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE de 3/12/03). 🗳️

Reformada por:

- Ley 8/99 de 6-4-1999 (BOE de 8/4/99). 🗳️
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. 🗳️

Con esta ley se modifica el apartado 3 del artículo 17 que queda como: El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior.

Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las personas Discapacitadas. 🗳️

En esta norma podemos encontrar como la que podemos advertir en el la sufrida por el artículo 10 donde en su apartado 2 se establecía que “Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.”, modificando dicho importe de 12 mensualidades a 3.

Respecto a este mismo tema también se establece como excepción a la obligación anteriormente señalada de acometer la comunidad a su costa las obras o actuaciones necesarias. Esta excepción vendrá delimitada para el supuesto en que en la comunidad exista algún propietario cuya renta de su unidad familiar no supere 2,5 veces el IPREM, salvo que dándose esta circunstancia, las subvenciones o ayudas que ese propietario pueda percibir por la actuación, superen el 33% de sus ingresos anuales.

- Ley 8/2013 de 26-6-2013 (BOE de 27 de junio de 2013). 🗳️

En esta modificación podemos apreciar **ventajas e inconvenientes**:

Ventajas:

Un aumento del plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes, contemplada en el art. 9.1.e) de la Ley, pues antes era solo del año actual y del anterior y ahora se ha pasado al año actual y los tres anteriores. Esto supone una mayor seguridad jurídica para las Comunidades, y el plazo cuenta desde el día de la escritura pública o entrega de la vivienda, conforme el art. 1462 del Código civil.

Desaparición casi completa de la unanimidad, salvo casos excepcionales.

El **derecho de los discapacitados** (la Ley confirma que tienen esta condición los mayores de setenta años), **que pueden exigir las reformas necesarias de acceso** siempre que el importe no suponga más de 12 mensualidades ordinarias y así lo reconoce el art. 10.1 b). En todo caso, estas limitaciones de presupuesto no cuentan si consigue que el acuerdo se adopte por los 3/5 de propietarios y cuotas, a tenor del art. 17.2 de la misma LPH, que recoge expresamente el tema de instalación de ascensor.

Inconvenientes:

Por primera vez la Ley de Propiedad Horizontal se ha modificado dentro de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, que reforma igualmente la Ley del Suelo y, conforme a los arts. 17.4 y 17.6 de esta última, cualquier finca tiene que cumplir con las normas de carácter administrativo.

La declaración del art. 10.1 en el sentido de que **no hará falta junta de propietarios** para obras necesarias para “el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y sus servicios comunes, incluyendo los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición de la Administración del deber legal de conservación”, aunque sigue vigente y sin reforma el art. 14 c) de la Ley de Propiedad Horizontal, donde expresamente se recoge, como competencia exclusiva de la junta de propietarios, “aprobar los Presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, ordinarias y extraordinarias...”.

Esta ley afecta, entre otras, a las siguientes leyes:

Ley sobre Propiedad Horizontal. D.F. 1ª.
Ley de Ordenación de la Edificación. D.F. 3ª.
Ley de Enjuiciamiento Civil. D.F. 4ª.
Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. D.F. 6ª.
Ley General Tributaria. D.F. 9ª.
Ley Reguladora de las Haciendas Locales. D.F. 10ª.
Real Decreto por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. D.F. 11ª.
Texto refundido de la Ley de Suelo. D.F. 12ª.
Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. D.F. 13ª.
Real Decreto-ley 6/2012, de protección de deudores hipotecarios sin recursos. D.F. 14ª.
Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. D.F. 15ª.
Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013. D.F. 16ª.
Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. D.F. 17ª.

- Ley 42/2015 de 5-10-15 que modifica la Ley 1/2000 de 7 de enero y afecta a lo establecido en la LPH.

- **Real Decreto 235/2013, de 5 de abril**, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y su corrección de errores de 25 de mayo de 2013. 📄

1.2. Campo de actuación del administrador de fincas.

El campo de actuación del administrador de fincas es muy amplio, pues comprende todo el sector inmobiliario, por tanto puede desarrollar su trabajo administrando cualquier tipo de inmuebles, tanto rústicos como urbanos.



Puede encargarse, por tanto, de la administración de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, fincas rústicas, urbanizaciones, etc., aunque este curso se va a enfocar hacia la **administración de comunidades de vecinos** en fincas urbanas y en complejos residenciales.

En la actualidad no hay legislación que indique que no se pueda actuar como administrador de fincas sin estar colegiado como tal, incluso según la Ley de la Propiedad Horizontal, solo es necesario “*tener cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones*”. Aunque sigue habiendo sentencias a favor de la obligatoriedad de la colegiación, en 2016 por ejemplo la del TS 2393/2016, pero también las hay en contra. Estaba en elaboración el **Anteproyecto de ley de servicios profesionales**, que ha sido paralizado ante las presiones de los colegios profesionales. En dicha normativa se establecía, entre otras cosas:

Sentencia TS 2393/2016



Anteproyecto de ley de servicios profesionales



Está en elaboración una nueva ley, de la que ya existe el anteproyecto, que establece la no obligatoriedad de colegiación para la mayoría de las profesiones.

Existen algunos títulos otorgados por distintas universidades y/o centros de estudios privados cuyo nombre hace referencia a esta actividad profesional, pero estas titulaciones, algunas de ellas reconocidas por los colegios profesionales, no son titulaciones oficiales

El acceso y ejercicio de la actividad profesional será libre y las restricciones de acceso a una actividad basadas en una cualificación profesional sólo podrán exigirse por ley siempre que sea necesario por motivos de interés general, proporcionado y no discriminatorio.

Será obligatorio estar colegiado para ejercer las actividades profesionales o profesiones tan sólo para médicos, farmacéuticos, dentistas, veterinarios, enfermeros, fisioterapeutas, ópticos-optometristas, abogados, procuradores, graduados sociales, notarios, registradores de la Propiedad y Mercantiles, ingenieros, ingenieros técnicos, arquitectos y arquitectos técnicos. No será obligatoria la colegiación del resto de las profesiones, actividades o funciones distintas, sin perjuicio de las exigencias de titulación y de las obligaciones de inscripción de los profesionales titulados en el Registro Nacional de Titulados Universitarios oficiales que puedan recaer sobre ellas.

Salvo en los casos en que una norma con rango legal establezca una restricción de

acceso, se entenderá que los profesionales podrán realizar todas las funciones o actividades que, de acuerdo con su titulación o competencia específica, adquirida mediante formación o experiencia, puedan desarrollar, asumiendo, en todo caso, la responsabilidad correspondiente del resultado de su actuación profesional.



ASOCIACIÓN DE GESTORES INMOBILIARIOS Y DE FINCAS.

<http://www.agif.com>

De todas formas, lo cierto es que lo mejor es colegiarse, además cada vez son más las titulaciones oficiales con las que los colegios profesionales admiten la colegiación como administradores de fincas. En la página siguiente podemos encontrar una relación de ellas.

Lo que sí existen son sentencias que consideran que no es o no constituye delito alguno, ni infracción, el ejercicio de la administración de fincas desarrollado por un profesional no colegiado, dado la inexistencia de legislación que exija titulación alguna o limite el desarrollo de esta actividad a unas determinadas personas, pero también hay sentencias a favor de la colegiación por lo que, como se ha dicho, lo mejor es colegiarse.

El antiguo sistema de acceso mediante oposición convocada por el Ministerio de Fomento se canceló con la creación de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas que viene celebrando Convenios con diversas Universidades para la impartición de títulos propios, con arreglo al Plan de Estudios de la Escuela, pero hoy por hoy no existen títulos oficiales de Administradores de Fincas, solo títulos propios de algunas universidades, pero estas titulaciones, algunas de ellas reconocidas por los colegios profesionales, **no son titulaciones oficiales**, sino “propias” de dichos centros de estudios, que proporcionan al estudiante conocimientos suficientes, pero esto no va en detrimento de las personas que no tengan alguna de dichas titulaciones, lo que no significa que no sea interesante disponer de alguna de ellas y de la formación que proporcionan.

Otro dato a favor de la no necesidad de colegiación para desarrollar el trabajo de administrador de fincas, como indica D. Mariano Gálvez Moraleda del departamento jurídico de la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas, es el hecho de que el **Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprobaron las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas**, tiene previsto por un lado, el Grupo 723 de la Sección 2ª (Actividades Profesionales) de las Tarifas, donde procede el alta y tributación de los administradores de fincas colegiados. Por otro lado, y también en la Sección 2ª, aparece el Grupo 722, donde procede el alta y tributación de los profesionales que sin ser administradores de fincas colegiados se dedican a la gestión o administración de comunidades, y cuando las actividades realizadas tengan carácter empresarial (con un administrador de fincas al frente o con otro profesional sin dicha titulación), existe el grupo 834 de la Sección 1ª (“servicios relativos a la propiedad inmobiliaria y a la propiedad industrial”) que según la nota al mismo comprende los servicios relativos a la propiedad inmobiliaria, incluyendo la tasación de inmuebles, las agencias de arrendamiento de fincas, los servicios relacionados con las administraciones de fincas, etc. 🏠

Incluso hay sentencia del Tribunal Constitucional, de 14 de marzo de 1994, que en su Fundamento jurídico segundo señala:

“Por otra parte, este tipo, ..., se refería tan sólo a la posesión de un título [oficial], que en ningún momento se exige para los administradores de fincas”

“No existe, que se sepa, una titulación académica o una pluralidad de ellas que configuren una idoneidad objetiva y previa para la administración de fincas urbanas, a cuyo fin es tan válida la Licenciatura de Derecho como cualquier otra o ninguna”.

Hoy los colegios profesionales permiten la colegiación (con algunas diferencias de unos colegios a otros) a:

- Personas que han obtenido el título propio de alguna universidad privada que tiene la formación concertada con los colegios profesionales.
- Licenciados en Derecho.
- Licenciados en Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales.
- Licenciados en Ciencias Empresariales.
- Licenciados en Administración y Dirección de Empresas.
- Licenciados en Arquitectura.
- Licenciados en Ciencias Químicas.
- Diplomados en Ciencias Empresariales.
- Profesores Mercantiles.
- Procuradores de los Tribunales de Justicia.
- Ingenieros Agrónomos.
- Ingenieros de Montes.
- Veterinarios.
- Ingenieros Técnicos Agrícolas.
- Ayudantes de Montes.
- Ingenieros Técnicos Forestales.
- Graduados Sociales.
- Diplomados en Relaciones Laborales.
- Ingenieros Técnicos de Obras Públicas.
- Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
- Ingenieros Industriales.
- Ingenieros Técnicos Industriales.
- Ingenieros de Minas.
- Licenciados en Geografía e Historia.
- Licenciados en Ciencias Físicas.
- Graduados en Finanzas y Contabilidad.
- Ingenieros Técnicos en Topografía.
- Ingenieros en Informática.
- Ingenieros en Telecomunicaciones.
- Licenciados en Psicología.
- Ingenieros Técnicos Navales.
- Licenciados en Filosofía.
- Licenciados en Ciencias de la Educación.
- También se permite a personas que pueden demostrar que llevan trabajando como administradores de fincas un determinado tiempo. Por lo general un mínimo de 3 años.

1.3. Tareas a desarrollar por el administrador de fincas.

La LPH establece las tareas del administrador de Fincas en su artículo 20, donde establece que corresponden al administrador las siguientes funciones:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

En el desarrollo de estas funciones, el Administrador podrá realizar aquellos actos de administración y gestión que considere necesarios, siempre que observe las normas legales aplicables, la costumbre y la prudencia, sin más limitaciones que las que el titular del inmueble haya indicado expresamente y aquellas otras atribuidas en exclusiva a otras profesiones.

Detallaremos un poco más esas tareas, subdividiéndolas en diferentes tipos; así y sin que debamos considerar a esta lista como cerrada, podemos establecer tareas de los siguientes tipos:

- **Gestiones de carácter jurídico.** - **Gestiones de carácter económico y administrativo.**
- **Gestiones de carácter laboral.** - **Gestiones de carácter tributario.**

Dentro de estos distintos tipos de actividades podemos señalar:

1. Gestiones de carácter jurídico:

- Convocatoria de Juntas.
- Notificaciones a los propietarios.
- Redacción de actas de juntas.
- Circulares, notas informativas, etc.
- En caso de que la comunidad decida que el administrador actúe también como secretario de la Junta de la comunidad, custodiar la documentación de la misma, así como los libros y actas, las convocatorias realizadas, las comunicaciones y demás documentos relevantes de las reuniones durante el plazo de prescripción de 5 años, así como asistir a las juntas.

Convocatoria de juntas
Notificaciones a propietarios
Actas



Cuando el Administrador de fincas actúa como Secretario de la Comunidad, que es casi en todos los casos, de acuerdo con el Presidente debe convocar la Junta, asistir a la reunión, que normalmente dirige, redactar el acta y practicar las notificaciones que procedan.

2. Gestiones de carácter laboral:

- Contratación y control de los distintos empleados que pueda tener la Comunidad, como porteros, jardineros, limpiadores, etc.
- Confección de nóminas de los empleados.
- Liquidaciones de Seguridad Social.
- Gestiones ante organismos de la Administración como la Tesorería de la Seguridad Social, oficinas de empleo, etc.



www.seg-social.es



Suele ser interesante que sea un **asesor laboral** quien realice las gestiones de carácter laboral.

3. Gestión económica y administrativa:

- Elaboración de los presupuestos anuales y, en su caso, de los extraordinarios.
- Gestión de cobro de las cuotas comunitarias.
- Reclamación de deudas a los vecinos morosos.
- Gestiones bancarias y control de cuentas corrientes.
- Relaciones con los proveedores en tareas como pedidos, gestión de facturas, pagos, etc.
- Seguimiento de las tareas de mantenimiento como limpieza del edificio, revisión técnica de ascensores, cuidado de jardines, piscinas, etc.
- Contratación de pólizas de seguros y, llegado el caso, realizar las gestiones que sea necesario ante la aseguradora.
- Incidencias con compañías de suministros y servicios como las de agua, gas, electricidad, etc.
- Selección del arrendatario en las viviendas de la comunidad destinadas a arrendamiento y/o cobro de la renta.
- Asesoramiento sobre cualquier cuestión o incidencia en el arrendamiento.
- Gestionar el traspaso de locales comerciales de la Comunidad.
- Preparar el plan de gastos e ingresos.
- Liquidación de las cuentas anuales para su aprobación por los copropietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en Junta en materia de obras.

Si el administrador además ofrece a la comunidad un asesoramiento global, deberá hacerse cargo de todas las obligaciones que afecten al inmueble administrado, incluso tramitar la solicitud de ayudas o subvenciones a las que pueda tener derecho el edificio en los casos de rehabilitación o de obras de reparación protegidas.

4. Gestiones de carácter tributario:

- Cuando se trate de comunidades de propietarios de nueva creación, podrá tramitar el alta de la comunidad a través de la declaración censal a presentar en la Oficina correspondiente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, para lo que se utilizará el modelo 036, con el que entre otras cosas, se asignará a la comunidad de propietarios el NIF (Número de Identificación Fiscal) correspondiente.
- Declaración-liquidación de las retenciones que se hayan efectuado a los empleados de la comunidad a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.



Modelo 036



En la página de la agencia tributaria se pueden encontrar la mayoría de los documentos relacionados con este tipo de gestiones.

Para **solicitar el NIF** de la Comunidad de Propietarios:

- Hay que tener el libro de actas diligenciado (el procedimiento se estudia en el [tema 3](#)).
- Anotación en la primera hoja del libro de actas donde se recoja el acuerdo de solicitud del NIF para la comunidad, firmada por el presidente.
- En Hacienda, con los documentos anteriores y con el modelo 036 (solo hay que cumplimentar las 4 primeras hojas).

En el curso iremos viendo más detalladamente las funciones de los administradores de fincas, pero es importante tener presente que al margen de sus obligaciones, también es interesante que en un servicio inmobiliario de este tipo se pueda aconsejar a los vecinos de los inmuebles que se administran en otros temas que puedan plantearle, aunque no están relacionados directamente con la profesión; temas como arrendamientos, tratamiento fiscal de su vivienda y cualquier otro de carácter inmobiliario. En definitiva, que la administración de fincas es una profesión interesante en la que además de los conocimientos necesarios para un buen desarrollo de las tareas propias de este trabajo hay que tener en cuenta que es una profesión en la que se va aprendiendo cada día conforme van surgiendo y resolviéndose los problemas cotidianos de una comunidad de vecinos, y con un gran aporte de buena voluntad por parte de todos los que la componen y donde el administrador de fincas ha de ser también un moderador y consejero.

AUTOEVALUACIÓN:

1.- ¿Es necesaria una titulación determinada para poder ejercer como administrador de fincas?

- a) Sí, es necesario tener titulación universitaria.
- b) Es necesario tener una titulación universitaria en administración de fincas.
- c) Solo es necesario colegiarse en un colegio de administradores de fincas.
- d) No es necesaria titulación alguna, solo tener los conocimientos suficientes para el buen desarrollo de la actividad.

2.- ¿Es lo mismo un agente inmobiliario que un administrador de fincas?

- a) Sí es lo mismo.
- b) No es lo mismo.

3.- ¿Puede un administrador de fincas desarrollar las funciones de secretario de una comunidad de vecinos que administre?

- a) Sí, siempre desarrolla esa función.
- b) Sí, si así lo decide la comunidad.
- c) Solo si es a la vez vecino de la comunidad de propietarios.
- d) No puede hacerse cargo de esas tareas.

4.- ¿De la administración de cuál de los siguientes inmuebles podría hacerse cargo un administrador de fincas?

- a) De un edificio de viviendas.
- b) De una finca en producción.
- c) De una urbanización
- d) Puede hacerse cargo de la administración de todos ellos.

5.- ¿Cual de las siguientes normas reformó la Ley de la Propiedad Horizontal?

- a) Ley 8/99 de 6-4-1999
- b) Ley 3/90 de 21-6-1990
- c) Ley 10/92 de 30-4-1992
- d) Ley 51/2003 de 2-12-2003

SOLUCIÓN A LA AUTOEVALUACIÓN DEL TEMA 1

Pregunta	Respuesta correcta
1.....	d
2.....	b
3.....	b
4.....	d
5.....	a

UNIDAD 2. LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y OTRAS NORMAS. ELEMENTOS COMUNES

2.1. La Ley de la Propiedad Horizontal.

Aunque la ley, cuyos orígenes se remontan a 1960, ha demostrado ser de una gran utilidad a lo largo de su vida en la regulación de las relaciones surgidas entre los propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, con el paso del tiempo estas relaciones se han ido modificando, y con ello han surgido nuevas situaciones a las que la ley se ha tenido que adaptar, lo que ha ido haciendo mediante sucesivas modificaciones como las de los años 1988, 1990, 1992, ..., 2013, etc., a las que ya nos referimos en el tema anterior.

Podemos destacar de estas modificaciones las que hacen referencia a:

- La mayoría necesaria para la toma de acuerdos en las comunidades de propietarios, pues en principio era necesaria una mayoría en exceso rigurosa que sobre todo obstaculizaba el que se pudiera llegar a tomar acuerdos.
- A las actuaciones a realizar para que la comunidad pueda cobrar a los propietarios morosos las cuotas pendientes de cobro, convirtiendo éstas en más ágiles y sencillas.
- Regulación de la formalización de las actas, establecimiento de las convocatorias, derecho de voto, etc.
- Faculta a la comunidad para la toma de decisiones en las juntas cuando los vecinos no acudan a ellas o no recojan las citaciones.
- Las instalaciones de antenas parabólicas de televisión, tanto colectivas como individuales, facilitando el que este tipo de instalaciones puedan llevarse a cabo.
- Establecer la obligatoriedad de constituir un Fondo de reserva equivalente al 5 % del presupuesto anual de la comunidad.
- Aumento del plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes.
- Desaparición casi completa de la unanimidad, salvo casos excepcionales.
- El derecho de los discapacitados, que pueden exigir las reformas necesarias de acceso siempre que el importe no suponga más de 12 mensualidades ordinarias.
- No hará falta junta de propietarios para obras necesarias para “el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y sus servicios comunes.

De todas formas, siempre se debe recordar que de no haber acuerdo entre los vecinos, deben ser los tribunales los que decidan, pues, con frecuencia, se interpreta de formas diferentes una determinada actuación, o el significado de una norma.

Ejemplo:

Unos cuantos miembros de una comunidad de vecinos quieren cambiar la puerta del garaje del edificio por considerar que está vieja y deteriorada, lo que aporta poca seguridad, pero otros vecinos consideran que sería suficiente con reforzar los anclajes a la pared y darle una mano de pintura.

En un caso así el problema estaría en decidir qué tipo de obra se estaría realizando, pues si se considera una obra de conservación, ni tan siquiera requeriría la aprobación de la junta de propietarios, y todos estarían obligados a pagar la parte que les correspondiera del coste de la obra, pero si se considera una obra de mejora, para su aprobación se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, y además si la cuota de instalación excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos, los vecinos que no estuvieran de acuerdo con la obra no estarían obligados a contribuir al pago de esta, ni aún en el caso de que no pudieran ser privados de la mejora o ventaja que la modificación supusiera.

Los propietarios que no estuviesen obligados a pagar, por las razones señaladas en el punto anterior, si en cualquier tiempo, participan de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Modificaciones de la LPH:

Ley 2/88 de 23-2-88
Ley 3/90 de 21-6-90
Ley 10/92 de 30-4-92
Ley 8/99 de 6-4-99
Ley 1/2000 de 7-1-00

Ley 51/2003 de 2-12-03
Ley 19/2009 de 23-11-09
Ley 26/2011 de 1-8-11
Ley 8/2013 de 26-6-13
Ley 42/2015 de 5-10-15

Hemos de tener en cuenta que lo que no se puede exigir a los empleados de fincas urbanas es que realicen tareas propias del personal especializado en reparaciones, mantenimiento, etc., para lo cual deberán solicitarse los servicios de profesionales de esas materias.

2.1.1. A quién se aplica la LPH.

Según se establece en la propia Ley, esta se aplica a:

- **Las comunidades de propietarios constituidas con arreglo al artículo 5 de esa misma ley**, es decir aquellas cuyo título constitutivo¹ de la propiedad describan no solo el inmueble en su conjunto, sino cada uno de los que van a constituir una propiedad individual, con indicación de su superficie, linderos, planta en la que se encuentra, y anejos que tiene como garaje, trastero, etc.

En este mismo título debe establecerse el coeficiente de participación que corresponda a la vivienda teniendo en cuenta la superficie útil de cada local en relación con el total del inmueble, su ubicación interior o exterior, y el uso que se va a hacer de los servicios comunes del inmueble.

¹ **Título constitutivo:** "El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos que lo componen, a los que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallase y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará el **coeficiente de participación** que corresponde a cada piso o local" en base a la cual se calculará la cuota de participación. La **cuota de participación** se estudia en el apartado 3 de este tema.

En cuanto a quién determina este coeficiente, lo normal es que lo haga el propietario único del edificio antes de poner estos a la venta, pero también se puede hacer por acuerdo entre todos los propietarios. Si no existiera acuerdo también se puede fijar por laudo² o resolución judicial.

Modelo Título Constitutivo



Suele ser la constructora quien realice el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, e incluso en algunas ocasiones también elabora los estatutos.

- **Las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil**, es decir “los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.” Es decir, urbanizaciones con viviendas independientes pero con jardines, piscina y otras zonas comunes.

- **Los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:**

- a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Estos complejos privados pueden constituirse en una sola comunidad de propietarios o bien en una agrupación de comunidades de propietarios con el acuerdo de la mayoría de las comunidades que van a constituir la agrupación. En el primer caso estarán reguladas por la ley de la propiedad horizontal, y en el caso de las agrupaciones también le es aplicable esta ley, pero con las siguientes diferencias:

- La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los Presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, siendo cada uno de estos presidentes los representantes en la junta de los miembros de su propia comunidad.
- La adopción de acuerdos para los que sea necesaria una mayoría cualificada³ exigirá la previa obtención de esta mayoría en cada una de las juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.
- No será aplicable a la comunidad agrupada la constitución del fondo de reserva que la ley establece como obligatorio para las comunidades de propietarios, salvo que la junta de la agrupación acuerde establecer dicho fondo de reserva.

De la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada responderán conjuntamente todas las comunidades de la agrupación.

La competencia de los órganos de gobierno de la agrupación de comunidades se extenderá únicamente a los elementos comunes al complejo, y sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

² **Laudo.** Resolución o fallo.

³ **Mayoría cualificada.** Aquella mayoría que requiere una cantidad de votos favorables superior a los necesarios para obtener la mayoría absoluta.

La constitución de estas agrupaciones de comunidades puede otorgarla el propietario único del complejo, o bien todos los presidentes de las comunidades que formarán la agrupación, una vez que hayan sido autorizados para ello por sus juntas de propietarios.

Se hará como en el caso de una comunidad de propietarios mediante un título constitutivo en el que se deberá describir el complejo inmobiliario en su totalidad, así como sus elementos comunes. Se fijará también en este título la cuota de participación de cada una de las comunidades que componen el complejo inmobiliario. Este título es inscribible en el Registro de la Propiedad.

Es importante tener en cuenta que la competencia de los órganos de gobierno de la agrupación de comunidades se extenderá únicamente a los elementos comunes al complejo, y que sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas con anterioridad (una única comunidad de propietarios o una agrupación de comunidades) también se les aplicará, respecto de los pactos que establezcan, la ley de la propiedad horizontal, pero con las salvedades indicadas para las agrupaciones de comunidades.

- A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.
- A las entidades urbanísticas de conservación⁴ en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

2.2. El artículo 396 del Código Civil.

La ley de la propiedad horizontal regula la propiedad que se establece de acuerdo con el artículo 396 del Código Civil, (la de los diferentes pisos o locales⁵ de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública), estableciéndose en este mismo artículo que estas propiedades individuales llevarán inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Por lo tanto la propiedad de los pisos y locales supone un derecho exclusivo de un propietario sobre su piso (y anejos al mismo – garaje, trastero, etc.–), y un derecho compartido sobre los elementos comunes, a cuyo mantenimiento debe contribuir mediante el pago de las cuotas de la comunidad que le correspondan.

⁴ **Entidades urbanísticas de conservación.** Las Entidades Urbanísticas de Conservación son entidades de derecho público, que están compuestas por particulares. Tienen personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines y su adscripción obligatoria. Su personalidad jurídica está condicionada a la inscripción del acuerdo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras autonómico, y como señala la STS Sala Tercera, Sección 5ª de 15/04/1992, "La personalidad jurídica de estas Entidades nace más que por la simple voluntad de las individualidades que las integran, por la voluntad preponderante del ordenamiento jurídico, voluntad normativa o voluntad legal (art. 35.1 del Código Civil)".

Estas Entidades estarán siempre vinculadas a un elemento territorial, y las facultades que le son propias vendrán referidas a la adopción de medidas para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en condiciones adecuadas, de seguridad, salubridad y ornato público, con una clara finalidad pública e interés general.

Para diferenciarlo de una comunidad de propietarios, podemos decir que mientras que en una Comunidad de Propietarios se comparte y se es copropietario de un elemento privado común, a los efectos de organizar su uso y mantenimiento, en la Entidad, está obligado a conservar y mantener espacios, redes y equipamientos de titularidad pública, deber que se atribuye y que corresponde a los propietarios de la urbanización, propietarios que, de contar con elementos comunes privados, conformarían a su vez una Comunidad de Propietarios en relación a estos.

Como ejemplo podemos poner el de una entidad urbanística de conservación de un determinado barrio de una ciudad que tenga un especial interés artístico o arquitectónico.

⁵ **Locales.** A efectos de la Ley de la Propiedad horizontal, se consideran locales las partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Artículo 396 C.C.

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

2.3. El título constitutivo.

El Título Constitutivo de un inmueble es el instrumento jurídico, que normalmente se formaliza mediante una escritura pública que se denomina Escritura de División Horizontal.

Mediante esta escritura, el dueño o los dueños de un edificio deciden que sus diversas dependencias (viviendas, locales, trasteros, plazas de garaje, etc.) cobren individualidad jurídica, pues hasta ese momento jurídicamente solo existía el edificio, y que éstas se sometan al régimen específico de la Propiedad Horizontal, estableciendo sus elementos comunes y fijando el coeficiente que corresponde a cada una de esas dependencias respecto del total del inmueble.⁶

El contenido del Título Constitutivo viene determinado en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal donde se dice:

“El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo.

La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallase y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

⁶ **Coficiente de participación.** La Ley de Propiedad Horizontal establece como base para su fijación diversos parámetros tales como la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.”

Es decir, se necesita unanimidad en la junta de propietarios, salvo que cuando el acuerdo suponga modificación del título constitutivo, salvo que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, o el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general.

Sólo después de que el Título Constitutivo haya sido otorgado podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad los diversos pisos, locales, etc. como fincas independientes, constituirse hipotecas sobre ellas de forma individualizada y, en definitiva, incorporar tales pisos, locales, etc.

Modelos Título Constitutivo



A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de la LPH.

2.4. Los estatutos.

Los Estatutos no son obligatorios, sino que son los propietarios del inmueble quienes deciden si los establecen o no para su comunidad, y que por lo tanto pueden ser modificados por los comuneros cuando ellos lo deseen, pero al igual que para su aprobación, deberá respetarse la normativa vigente, y además requieren unanimidad de todos los propietarios, de forma que si uno solo votase en contra, no se podrían aprobar, o modificar.

Pueden establecerse en el Título Constitutivo o en un documento privado⁷.

De acuerdo con la Ley, los Estatutos cumplen una doble finalidad:

- Pueden constituir, otorgar o reconocer derechos que no estén reconocidos de antemano en la Ley a favor de los comuneros.
- Pueden regular el ejercicio de derechos de los comuneros, reconocidos por la Ley o por los mismos Estatutos.

En cuanto a los temas a regular por los Estatutos, serán aquellos esenciales de la Comunidad (fijando los elementos comunes del edificio o determinando y delimitando derechos y obligaciones de los comuneros, etc.).

Modelos Estatutos Modelo Estatutos urbanización



⁷ Si se establecen en el Título constitutivo pueden, junto con este, inscribirse en el Registro de la Propiedad con la firma de todos los propietarios, lo que no es posible si se establecen mediante un documento privado, y en este caso solo puede exigirse su cumplimiento a los firmantes del mismo.

Cuando los Estatutos se establezcan por el promotor en el Título constitutivo de la Propiedad Horizontal, y dado que estos deben ser aceptados por todos los comuneros, si estos no estuvieran de acuerdo podrían **decretar su nulidad**.

Hay que tener en cuenta que para que los estatutos sean vinculantes han de ser registrados en el Registro de la Propiedad, por lo tanto no pueden hacerse en documento privado, ya que según establece el Art. 19 de la Ley Hipotecaria los derechos reales limitativos de la propiedad no inscritos en el Registro no obligan a terceros (los firmantes del documento).

2.5. El reglamento de régimen interior.

Ocupa el último lugar de la jerarquía normativa en esta materia (Primero estaría la LPH, luego los Estatutos de la Comunidad y por último el Reglamento de Régimen Interior) y su ámbito viene determinado por el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Es muy importante no confundirlo con los Estatutos, aunque ninguno de los dos es obligatorio, de hecho la mayoría de las Comunidades no tienen este Reglamento.

La aprobación y modificación del Reglamento se hacen por acuerdo de la Junta de Propietarios y se requiere el mismo quórum que para adoptar cualquier otro acuerdo ordinario, **mayoría simple**, aunque la forma de computarlo depende de que la Junta se celebre en primera o en segunda convocatoria.

En cuanto a la materia a regular por el Reglamento, se limitará a concretar detalles de la convivencia, así como de la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes como horario de recogida de basuras, de funcionamiento de la calefacción, etc.

Modelos Reglamento Régimen Interior



Si la junta se realiza en primera convocatoria, para los acuerdos se requiere mayoría absoluta y si se hace en segunda convocatoria mayoría simple.

Mayoría necesaria:

En los acuerdos de la Junta de propietarios se requerirá **unanimidad** sólo para los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal, salvo que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, o el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general.

Mayoría de 3/5:

Cuando se vaya a instalar o suprimir algún servicio común del edificio, como el de portería, servicio de vigilancia, servicio de limpieza, servicio de jardinería, o cualquier otro servicio común, aun cuando suponga modificar los Estatutos de la Comunidad.

El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble.

El establecimiento o supresión de equipos o sistemas de aprovechamiento común (no privativo) que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.

Las innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble.

Mayoría de 1/3:

Para la instalación o adaptación de infraestructuras comunes en materia de telecomunicaciones (como por ejemplo antenas parabólicas).

Para la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables, así como de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.

El establecimiento o supresión de equipos o sistemas que vayan a tener un aprovechamiento privado cuya finalidad sea la mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

Mayoría simple:

En el caso de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes cuando se realicen para la supresión de barreras arquitectónicas, incluido la instalación del ascensor, aunque haya que modificar los Estatutos o el Título Constitutivo de la Comunidad.

Para el resto de acuerdos no mencionados anteriormente.

2.6. Elementos comunes.

El artículo 396 del Código Civil establece una relación de elementos de un inmueble que se consideran elementos comunes, pero no solo los mencionados a continuación pueden tener esta consideración, sino que los vecinos pueden completar esta lista si lo desean. Además, puede suceder que algunos de estos elementos comunes pasen a asignarse a uno o más propietarios en particular, bien estableciéndolos como privativos, o por la concesión del uso y disfrute de los mismos, aunque la propiedad siga siendo de la comunidad conjuntamente.



Se consideran así elementos comunes:

- El suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas.
- Los elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga.
- Las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores.
- El portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios y pozos.
- Los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes.
- Los ascensores.
- Las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad y de aprovechamiento de energía solar.

- Las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos.
- Las de detección y prevención de incendios.
- Las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio.
- Las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación.
- Las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Veamos algunos de ellos un poco más detalladamente.

El suelo:

Por suelo no debe entenderse solamente los terrenos donde está construido el edificio, sino también otros espacios del mismo como patios interiores, jardines, etc.

En cuanto al suelo ocupado por el edificio, se entiende que es propiedad de la comunidad hasta la profundidad en la que se encuentre la base de la cimentación e instalaciones subterráneas del edificio, y en base a esto ha de tenerse en cuenta que al ser un elemento común, los propietarios de los locales de las plantas bajas no podrán realizar excavaciones en el interior de estos sin la aprobación por parte de la totalidad de los propietarios del inmueble (este elemento aparece en el título constitutivo) y siempre que dicha excavación esté permitida por la normativa urbanística del edificio.

En cuanto a los patios y resto de espacios no ocupados por el edificio, aunque en principio son comunes, hoy se suele otorgar la propiedad de los mismos a los propietarios que tienen acceso directo a estos, cuando desde los elementos comunes no hay tal acceso (ej.: patio de luces de un edificio que su único acceso lo tiene a través de la cocina de la vivienda de la planta baja, etc.). Pasan entonces estos elementos a ser propiedad privativa, con los mismos derechos y obligaciones que tiene cualquier otro local del edificio que es también propiedad privativa, pero siempre **con la limitación de que el propietario no podrá realizar ninguna construcción o instalación que modifique elementos arquitectónicos del edificio, su estructura general, su configuración o el estado exterior**, salvo que consiga el acuerdo de la totalidad de la junta de propietarios para poder realizarla (art. 7 LPH).

En el caso de que lo que se conceda para estos patios sea el **uso y disfrute**, deberá ser la junta de propietarios quien establezca en sus estatutos las condiciones de dicha cesión (gastos de mantenimiento, limpieza, establecimiento de alguna contrapartida económica –no es obligatoria-, etc.), teniendo en cuenta que el beneficiario de esta cesión deberá soportar los usos habituales que los propietarios puedan hacer del bien cedido (agua que cae de la ropa tendida en los tendederos que hay sobre el patio de luces, recogida de las prendas caídas, etc.).

Suelo:

La comunidad puede acordar la privatización del suelo, pero para ello es necesario el voto favorable de todos los comuneros, pues se consideraría una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

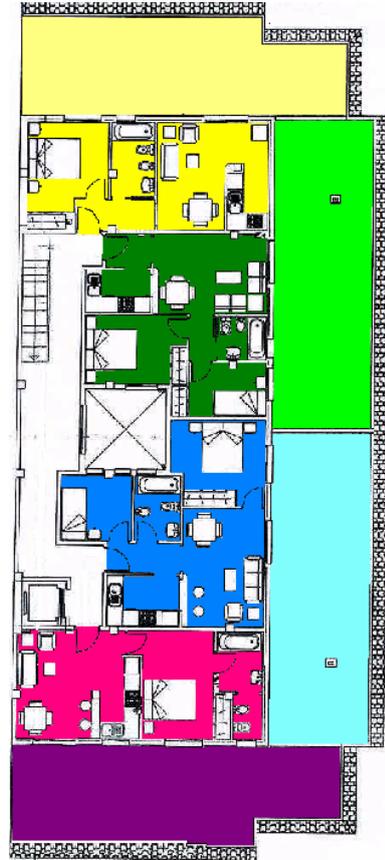
El vuelo:

Es el espacio aéreo que hay sobre el edificio, sobre la azotea o la cubierta de este. Es muy importante que este espacio se considere común, para impedir la posibilidad de añadir nuevas plantas al edificio.

Las cubiertas:

Se puede definir la cubierta de un edificio como la envoltura o el cerramiento global de este, que permite aislarlo de las inclemencias del exterior, y lograr en el interior unas condiciones adecuadas para que el hombre pueda llevar a cabo sus actividades con bienestar y seguridad.

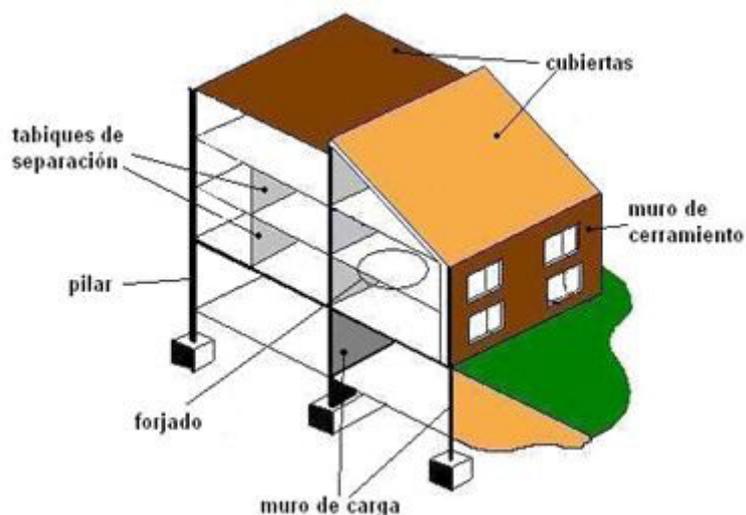
Se considera un elemento común esencial, por lo que su reparación, en caso de ser necesaria, correrá a cargo de todos los propietarios del inmueble en proporción a la cuota de participación que les corresponda. Un problema diferente se plantea cuando la cubierta del edificio es una cubierta plana con terraza a la que se puede acceder. Si el acceso es comunitario está claro que, como zona común, las reparaciones necesarias como consecuencia del mal estado de estas terrazas corresponden a la comunidad, pero si el uso está concedido a uno o varios propietarios en exclusividad, o la terraza es privativa, entonces habrá de tenerse en cuenta si los deterioros ocasionados se deben a problemas en los elementos estructurales (forjado, etc.) o superficiales (losas, etc.), pues en el primer caso los gastos correrán a cargo de toda la comunidad, y en el segundo si se atribuyeran al uso de los mismos, correrían a cargo del propietario o propietarios que utilicen la terraza.



Si las terrazas de estas viviendas fuesen elementos comunes del inmueble, se podrían privatizar o ceder el uso y disfrute dado que el único acceso a estas es por las viviendas.

Los elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros:

En este sentido hay que distinguir entre los elementos de los que depende la estructura del edificio como los muros de carga, los pilares, vigas y forjados, y muros de cerramiento.



Salvo los muros de cerramiento, los demás elementos mencionados son necesarios para la existencia del edificio, y por lo tanto ni con el acuerdo de la comunidad pueden perder la condición de elementos comunes, lo que implica la necesidad de acuerdo por unanimidad de la junta de propietarios para que puedan ser modificados, aunque se trate de un reforzamiento de los mismos.

En cuanto a los muros de cerramiento, cuando afectan a la fachada también se considerarán esenciales, y necesitan el mismo tipo de acuerdo para que puedan modificarse.

Dentro de los muros de cerramiento que afectan a la fachada de edificio podemos incluir los revestimientos exteriores de las terrazas, así como los balcones y ventanas.

Esto significa que de ser necesarios arreglos en las viviendas de los últimos pisos como consecuencia del mal estado de la cubierta, se puede exigir a la comunidad de propietarios que se haga cargo de dichos arreglos.

Las escaleras:

Generalmente son un elemento común pero en ocasiones puede considerarse un elemento privativo como en el siguiente ejemplo.

Ejemplo:

Un edificio en el que solo hay 2 plantas, con una vivienda en la planta baja y otra distinta en la planta superior. La escalera solo da acceso a la vivienda del piso superior, por lo que a pesar de ser un elemento común, los vecinos pueden acordar otorgar la propiedad individual de la escalera al dueño del piso superior, con lo que al dejar de considerarse elemento común el dueño de la vivienda de la planta baja no tendrá que hacerse cargo del mantenimiento de ésta.

Porterías:

Hay que distinguir entre los servicios de portería y los locales de portería y/o vivienda del portero.

El servicio de portería es siempre un elemento común, y los gastos ocasionados por él se pagarán por todos los propietarios de acuerdo a su coeficiente⁸, pero se pueden establecer en los estatutos cuotas diferentes para estos pagos (superiores o inferiores) en base al mayor uso que puedan hacer del servicio por su situación.

Aunque el servicio de portería se recoja en el título constitutivo de la comunidad, o en los estatutos de ésta, para que pueda eliminarse (como sucede con el resto de servicios comunes de interés general como vigilancia, conserjería, etc.) se requerirá el acuerdo solo de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes del total de las cuotas de participación de toda la junta de propietarios (con independencia para poder despedir al portero será necesario que se cumpla la normativa vigente al respecto en materia laboral).

⁸ **Coficiente.** El total del inmueble está representado por el 100 por ciento, y cada piso, local, etc. va a representar un tanto por ciento, siendo la suma de todos ellos el 100 por ciento. La importancia de este coeficiente es que sirve de base para determinar el importe de la cuota que corresponde pagar como contribución individual a cada propietario para atender los gastos comunes. También se utilizaría el coeficiente en los posibles beneficios.

En cuanto al local, o a la vivienda del portero, en los casos que exista, lo normal es que sea también un elemento común, pero este elemento sí puede “privatizarse”.

De llegarse a esta situación la comunidad puede inscribir en el Registro de la Propiedad la vivienda como un elemento privativo del edificio, estableciendo su cuota de participación (esto supondrá la modificación de las cuotas del resto de los locales), y luego venderlo o alquilarlo, pudiéndose considerar su precio como un ingreso de la comunidad o entregando a cada propietario la parte que le corresponda en base a su coeficiente dentro de la comunidad.

Siempre hay que tener en cuenta que el arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Porterías:

En un edificio en el que los bajos no tienen acceso directo al edificio, puede establecer en sus estatutos que los bajos no paguen, o paguen menos por la parte correspondiente a los gastos derivados del servicio de portería.

Igualmente, si hay viviendas destinadas a oficinas o cualquier otro negocio que impliquen un mayor uso del servicio de portería, la comunidad puede establecer en sus estatutos que se incremente la cuota que le correspondería a esa vivienda por la parte correspondiente a los gastos de este servicio.

Los ascensores:

Se puede establecer como un servicio, como un elemento o como una instalación, pero en cualquier caso será un elemento común de interés general, con lo que ello conlleva en cuanto a la mayoría necesaria para aprobar actuaciones sobre ellos en la Junta de la propietarios (las tres quintas partes de los propietarios y de los coeficientes).

