

Lo que una comunidad de propietarios tiene que cumplir con fecha

Comprobado en septiembre de 2026
Aragón · Zaragoza

Cada dato lleva al lado la norma donde está, para que se pueda comprobar.

De la junta y del acta LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ley 49/1960, texto vigente en el BOE. El número es el artículo.

QUÉ	PLAZO	SI SE PASA
Junta ordinaria 16.1	Al menos 1 vez al año	Responsabilidad del presidente y del administrador
Convocar la junta ordinaria 16.3	Al menos 6 días antes	Se puede impugnar. La ley no precisa si son naturales
Segunda convocatoria, el mismo día 16.2	Media hora después	—
Segunda convocatoria, otro día 16.2	Dentro de 8 días naturales, avisando con 3	Hay que volver a convocar desde cero
Cerrar el acta 19.3	10 días naturales	Los acuerdos no son ejecutivos hasta que se cierra
Mandar el acta a los propietarios 19.3	La ley no fija plazo	Hasta que no se manda, los 30 días no corren
Notificar a los que faltaron 17.8	30 días naturales desde que se les informa	El silencio cuenta como voto a favor. Hasta ese día no es firme
Renovar los cargos 13.7	1 año, salvo que los estatutos digan otra cosa	El cargo queda caducado
Relevo del presidente designado 13.2	1 mes desde que accede al cargo	Se queda con el cargo
Impugnar un acuerdo 18.3	3 meses · 1 año si va contra la ley	Desde la junta; el que faltó, desde que se le comunica
Aviso en el tablón 9.1.h	Surte efecto a los 3 días naturales	La notificación no cuenta

Dinero DEUDAS, HACIENDA Y FONDO DE RESERVA

Ley de Propiedad Horizontal · Código Civil · Agencia Tributaria.

QUÉ	PLAZO	SI SE PASA
Certificado de deudas para una venta LPH 9.1.e	7 días naturales desde que lo piden	Quien debía emitirla responde del retraso
Reclamar la deuda de un vecino CC 1966.3 Cada cuota prescribe por su cuenta, desde que se pudo cobrar. Tribunal Supremo 242/2020	Prescribe a los 5 años	Se pierde el dinero. Se corta con burofax con acuse de recibo
Deuda que se pega al piso vendido LPH 9.1.e	Año en curso + 3 anteriores	Lo anterior no se puede reclamar al comprador
Intento de acuerdo antes del juzgado LO 1/2025	Obligatorio desde el 3 de abril de 2025	El juzgado devuelve la reclamación sin mirarla
Fondo de reserva LPH 9.1.f y disp. adicional	Empieza en el 2,5 % del último presupuesto y sube hasta el 10 %	—
Modelo 347 Solo si se pasa de 3.005,06 € con un mismo proveedor. El agua y la luz no se declaran	Durante el mes de febrero	20 € por dato. Mínimo 300 €, máximo 20.000 €. La mitad si se presenta tarde sin que Hacienda lo reclame
Modelos 111 y 115 (retenciones) Solo si hay portero en nómina, se retiene a un profesional o la comunidad alquila algo	Del 1 al 20 de enero, abril, julio y octubre	Recargo
Modelos 190 y 180 (resúmenes anuales) Solo si se ha presentado algún 111 o 115	Del 1 al 31 de enero	Recargo

SOLO EN ZARAGOZA

Inspección técnica del edificio. Obligatoria para edificios de más de 50 años y, una vez pasada la primera, **cada 10 años**. Si no se hace, el Ayuntamiento la ordena y da tres meses; pasados, **multa de 600 €**, que puede repetirse sin pasar de tres. Ordenanza municipal de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.

Ayudas a la rehabilitación, convocatoria 2026-2027. 8 millones de euros. Para comunidades, el plazo **se abre el 15 de octubre de 2026** a las 9:00 y todo cierra el **31 de diciembre de 2027**.

- Obras integrales con mejora de eficiencia energética: **60 %**, hasta **25.000 € por vivienda** (4 millones).
- Accesibilidad en zonas comunes: **40 %**, hasta **6.000 € por vivienda** (2,5 millones).
- Complemento para familias con pocos ingresos: hasta el **100 %** si no pasan de 2,5 veces el IPREM (el indicador oficial de renta) y el **80 %** entre 2,5 y 3,5. Topes de 5.000 y 2.500 €.

Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza y BOPZ núm. 138, de 19 de junio de 2026. Lo de 2027 depende de que se apruebe el presupuesto municipal.

Esto es un resumen informativo, no asesoramiento jurídico.

Comprobado en septiembre de 2026 contra el texto de las normas. Las leyes cambian: conviene contrastar antes de actuar.

Según lo que tenga el edificio REVISIONES OBLIGATORIAS

Al lado de cada bloque, la norma de donde sale.

ASCENSOR · RD 355/2024, ITC AEM 1

- Mantenimiento: **cada mes** (entre 20 y 45 días)
- Unifamiliares y edificios de hasta 3 paradas con máximo 20 viviendas: **cada 4 meses**
- Inspección oficial: **cada 4 años** si hay más de 20 viviendas o más de 4 plantas servidas
- **Cada 2 años** en uso industrial o pública concurrencia · **cada 6** el resto
- En vigor desde el 1 de julio de 2024

EXTINTORES · RIPCI, RD 513/2017, anexo II

- Revisión trimestral: **cada 3 meses**. La puede hacer el propio titular
- Revisión anual: **cada año**. Solo empresa mantenedora habilitada
- Prueba de presión o retimbrado: **cada 5 años**. Solo mantenedora o fabricante
- Las actas firmadas se guardan **5 años**

GAS · RD 919/2006, ITC-ICG 07

- Inspección de la instalación común: **cada 5 años**
- Lo mismo dentro de cada vivienda
- Alguna comunidad autónoma acorta el plazo. En Aragón conviene confirmarlo

ELECTRICIDAD · REBT, ITC-BT-05

- Instalaciones que necesitaron inspección inicial: **cada 5 años**
- Zonas comunes de edificios de viviendas de más de 100 kW: **cada 10 años**
- La hace un organismo de control acreditado

CERTIFICADO ENERGÉTICO · RD 390/2021

- Vale **10 años**
- **5 años** si la letra es G
- Lo de la letra G solo para los registrados desde el 3 de junio de 2021

PORTERO O LIMPIADOR EN NÓMINA · RD 84/1996

- Alta: **antes de que empiece a trabajar**, y como mucho 60 días antes
- Baja y cambios de datos: **6 días**
- **Esto cambió en julio de 2026**: antes eran 3 días. Lo cambió el RD 643/2026, de 29 de julio
- Registro de jornada: diario, y guardarlo **4 años**

CUÁNTO HAY QUE GUARDAR CADA COSA

- Actas, convocatorias y poderes: **5 años** (LPH 19.4)
- Facturas y papeles: **4 años** por lo fiscal y **6** por lo mercantil. En la práctica, 6
- Actas de revisión de extintores: **5 años**

CÁMARAS · LOPDGGD, art. 22

- Borrar las grabaciones: **un mes como máximo**
- Salvo las que sirvan para probar un delito: se entregan a la autoridad en **72 horas**
- Contestar a quien pida ver sus imágenes: **un mes**
- Cartel informativo desde que se instalan

PISCINA · RD 742/2013 · Decreto 50/1993 de Aragón

- Control de rutina: **a diario**, antes de abrir, en el vaso y en el circuito
- Control periódico: **una vez al mes**, en laboratorio
- Socorrista: todo el horario, **salvo si la lámina de agua suma menos de 240 m² y la profundidad es menor de 1,60 m**
- Los vasos de 50 cm o menos no suman superficie para esa cuenta
- Sin socorrista hay que tener **botiquín y camilla**

Lo que NO es obligatorio AUNQUE MUCHOS LO DEN POR HECHO

LO QUE SUELE OÍRSE	REALIDAD	POR QUÉ
«El seguro de la comunidad es obligatorio»	En Aragón, no	Solo lo es en Madrid y en la Comunidad Valenciana. La ley estatal dice que la comunidad «podrá» contratarlo
«Hay que presentar el modelo 184»	Casi nunca	Solo si la comunidad tiene ingresos propios por encima de 3.000 € al año, como alquilar la cubierta para antenas. Las cuotas de los vecinos no cuentan
«Hay un plazo para convocar junta cuando lo pide el 25 % de los vecinos»	No hay plazo	La ley obliga a convocarla, pero no fija ningún número de días
«Hay que hacer plan de igualdad»	Nunca	Hacen falta 50 empleados. Una comunidad no llega
«Hay que presentar IVA (modelo 303)»	No	Salvo que la comunidad tenga actividad económica propia
«El reconocimiento médico del portero es anual y obligatorio»	No por ley	La ley dice «periódica». Lo anual suele venir del convenio, y además es voluntario para el trabajador salvo excepciones
«Verifactu afecta a las comunidades»	No	La comunidad recibe facturas, no las emite
«El Libro del Edificio es obligatorio siempre»	Solo en obra nueva	No hay obligación general para edificios ya construidos, aunque se pide para las ayudas de Zaragoza

Lo que falta, y por qué. No están aquí el alumbrado de emergencia, el depósito de gasóleo, la calefacción central, la legionela, el depósito de agua ni el garaje. No he podido confirmar su plazo en el texto oficial con seguridad suficiente y prefiero no ponerlo de memoria. Si usted lo tiene claro, le agradezco que me lo diga.