

La CNMC defiende aplicar la normativa de ayudas de Estado a los miembros de las comunidades de propietarios cuando ejercen una actividad económica

- Las comunidades autónomas conceden subvenciones para rehabilitar edificios y mejorar la eficiencia energética.
- Las comunidades de propietarios solicitan las ayudas para todo el edificio cuando se trata de bloques de viviendas.
- El importe de la ayuda imputable a los propietarios que ejercen una actividad económica debe calcularse de forma individualizada.

Madrid, 6 de noviembre de 2024. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha emitido un informe respondiendo a una consulta de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid sobre las ayudas públicas concedidas en materia de rehabilitación de edificios residenciales. ([INF/CNMC/123/24](#)).

La consulta afecta a la normativa de control de ayudas de Estado de las subvenciones que concede la Comunidad de Madrid en virtud del [Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de Ayuda en materia de Rehabilitación Residencial](#). En concreto, a aquellas que solicitan las comunidades de propietarios para rehabilitar zonas comunes en edificios residenciales.

Análisis de la CNMC

Las comunidades de propietarios son las solicitantes y las eventuales beneficiarias directas de las subvenciones. Sus miembros, por regla general, no ejercen actividades económicas, por lo que las comunidades no suelen estar sujetas a la normativa europea de control de ayudas de Estado.

Sin embargo, algunos titulares de las viviendas —miembros, a su vez, de la comunidad de propietarios— pueden tener individualmente la condición de operadores económicos, por ejemplo, si utilizan su vivienda para ejercer a una actividad económica o la alquilan.

Sin perjuicio de recordar las competencias de la Comisión Europea y de los órganos jurisdiccionales comunitarios y nacionales en materia de control de ayudas públicas, la CNMC concluye:

- Es necesario aplicar la normativa de ayudas de Estado a los miembros de la comunidad que tengan la consideración de operadores económicos, en la medida en que son éstos quienes se benefician, en última instancia, de la subvención concedida.
- Es necesario calcular el importe de subvención imputable a cada propietario individual. Este importe consistirá en una fracción de la subvención total concedida a la comunidad de propietarios. Dicha fracción deberá ser atribuida a través de una metodología objetiva y verificable (por ejemplo, la cuota de participación de cada propietario en la comunidad de propietarios).
- Debe comprobarse que la subvención imputable a cada operador económico cumpla los requisitos y umbrales previstos en la normativa aplicable (ayudas de *minimis* o ayudas exentas de notificación previa). Todo ello sin perjuicio de que, si se excediesen aquellos, se pudiera intentar su concesión a través de un procedimiento de notificación específico ante la Comisión Europea.

La CNMC puede actuar de manera consultiva, pudiendo ser consultada por las Cámaras Legislativas, el Gobierno, los departamentos ministeriales, las Comunidades Autónomas, las Corporaciones locales, los Colegios Profesionales, las Cámaras de Comercio y las Organizaciones Empresariales y de Consumidores y Usuarios (de acuerdo con el artículo 5.2 de la [Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia](#)) o de oficio (de acuerdo con el artículo 5.1.h).

Contenido relacionado:

- [INF/CNMC/123/24](#)