

**COLMADWIN**, una apuesta de valor de la profesión colegiada





Teléfono 91 303 00 00 info@gomezgroupmetering.com www.gomezgroupmetering.com









**GOMEZ GROUP** 



# CARTA

# Llega la hora de la verdad

l sector de la construcción ha tirado de la economía en los últimos años, aunque siempre ha sido señalado por no dar paso a "su hermano menor", la rehabilitación, tradicionalmente relegada a un segundo plano.

Sin embargo, como ocurriera en la crisis de 2017, cuando las empresas constructoras diversificaron su negocio hacia la rehabilitación, la puja por liderar este subsector siempre se torna apetecible. La culpa, en el lado más amable del término, lo tienen unos fondos, no los mal conocidos como buitres "malos", sino otros más aperturistas: los europeos. Europa se ha abierto en canal y dejará a nuestra economía maltrecha (de la construcción) cerca de 7.000 millones de euros para destinar a la rehabilitación energética residencial. Concretamente 6.820, euro arriba, euro abajo.

Pues bien, antes de que lleguen los conocidos Next Generation UE y se repartan a las distintas comunidades autónomas, administradoras oficiales de estos fondos, el Gobierno ha clarificado cómo será su gestión en la última Asamblea de la Asociación de Fabricantes de Materiales Aislantes (Andimat).

Si bien España ha tenido las mejores valoraciones en la Estrategia de Rehabilitación a Largo Plazo entre los estados miembros, como se puede leer en la entrevista que aparece en el contenido de esta revista, el reto de su última actualización, redactada en 2019, está en ejecutarla.

En este sentido, Francisco Javier Martín, director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ha manifestado que el Gobierno no se puede permitir no gastar los fondos de recuperación de transformación y resiliencia, que tienen su mayor componente en la rehabilitación energética, considerado como uno de los tractores de la economía.

Para conseguirlo, el Ministerio cree que será necesario confiar la gestión a un nuevo modelo que consiga llegar a una escala de rehabilitación residencial, y que no se confíe a un volumen determinado de fondos que se tienen que consumir en muy pocos años. Dicho de otro modo, volver a sembrar para recoger lo no cultivado en la última década.

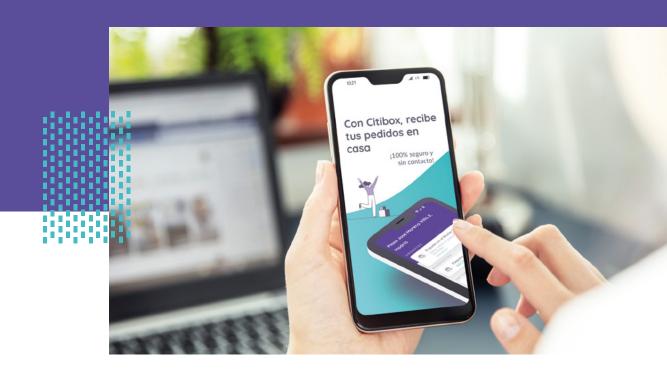
No estamos más de acuerdo con recuperar, como también ha avanzado el Gobierno, las deducciones por rehabilitación de vivienda, estableciendo tres tramos (de hasta el 20%, 40% y 60%) en función de su rendimiento o eficiencia energética. Pero este incremento patrimonial debería estar acompañado de otras ventajas, como es una modificación de la Ley de Subvenciones para no computar las ayudas a la rehabilitación de viviendas como ingresos de la Unidad de Convivencia.

Además de las ayudas directas y la desgravación, el Ministerio también incentivará la creación de oficinas de rehabilitación, que no solo informen a los ciudadanos, sino que también se conviertan en ventanillas únicas de tramitación de expedientes. Aunque estas oficinas, con mayor o menor fortuna, ya están implantadas en municipios y CCAA, esta iniciativa se traslada al ámbito nacional. Y es por ello que su regulación debe ser fundamental.

Llegados a este punto, es importante valorar la figura del Administrador de Fincas Colegiado, que, sin ser reconocido oficialmente como agente rehabilitador, sí ha suplido sus funciones durante muchos años. Nadie mejor que nosotros para saber qué necesita el edificio que administramos.

### citibox

# Servicio gratuito de recepción de paquetería para los vecinos de la comunidad



Somos el nuevo servicio de Telecomunicaciones para las comunidades

No es necesario pasar por junta de propietarios.

Solicítalo a través de administradores@citibox.com o llamando al 91 123 89 77



# SUMARIO



#### ACTIVIDAD COLEGIAL

Colmadwin, una apuesta de valor de la profesión colegiada



#### ACTIVIDAD COLEGIAL

"Solucionamos tus problemas": nuevo claim de la campaña del Colegio en Grupo Telemadrid



#### EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Dolores Huerta y Bruno Sauer, directores de Green Building Council España

#### JURISPRUDENCIA AL DÍA

#### NOS INTERESA

#### A FONDO

¿Por qué solo un 20% de las comunidades acuerda rehabilitar su edificio por voluntad propia?.....25

#### FORO TÉCNICO

# administración de **FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Marzo-Abril 2021 • Nº 179

#### FUNDADOR · Jaime Blanco Granda

 Presidente de Honor del Colegio
 Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN  $\cdot$  Isabel Bajo Martínez  $\cdot$  Ángel Ignacio Mateo Martínez  $\cdot$  Juan Sempere Luján  $\cdot$  Mª Ángeles Marín López.

REDACCIÓN · Juan José Bueno del Amo

### DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN · Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

García de Paredes, 70 · 28010 MADRID · Tel.: 91 591 96 78 · http://www.cafmadrid.es · correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Villena Artes Gráficas • Depósito Legal: M-07003-1985

Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.



adecuadas?



#### **Acceso Seguro**

Identifica a los usuarios que acceden al garaje tanto con vehículo como peatonalmente, evitando que entren personas no autorizadas.



Desde el Centro Operativo de Servicios, podemos dar de baja los dispositivos perdidos o robados y proporcionar acceso a los usuarios autorizados.



#### Alertas sonoras y lumínicas

Darán aviso si se detecta que la puerta ha sido forzada, retenida, o que se ha realizado un acceso no autorizado.



### **Dispositivos personalizados** Cada usuario dispondrá de dispositivos

personalizados para una gestión individual sin que afecte al resto de los vecinos.



#### Sistemas de Videovigilancia

Cámaras que soportan analítica de video para detección de intrusión en uso perimetral y/o detección de sabotaje.



#### Gestión directa a través de APP

Los usuarios podrán gestionar desde incidencias hasta la compra de dispositivos y recibirlos cómodamente en su domicilio.



Estudio preliminar del espacio físico a proteger Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y asesoramiento legal sobre custodia de imágenes LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7







# "SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS":

# NUEVO CLAIM DE LA CAMPAÑA DEL COLEGIO EN GRUPO TELEMADRID

l Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) retoma la campaña de publicidad que tantas satisfacciones generó en la profesión en 2020. Durante este año, el objetivo volverá a ser poner en valor la figura del Administrador de Fincas colegiado, pero como solucionador de los problemas que puedan surgir en una comunidad de propietarios.

Bajo el lema "Solucionamos tus problemas", la campaña es una continuación de la segunda realizada en el ejercicio anterior con el claim "Siempre a tu lado", en donde ahora el protagonismo lo tiene un Administrador de Fincas colegiado que soluciona las dudas que tienen los propietarios.

#### UNA PROFESIÓN DE FUTURO

De esta manera, se sigue construyendo sobre la campaña anterior, y esta primera oleada estará integrada por una combinación de spots de 20" y 10" en el grupo Telemadrid (TV v radio) v una campaña online dirigida a distintos core target del Colegio para poder alcanzar a distintos públicos, todos necesarios en este esfuerzo de seguir poniendo en valor la figura del Administrador de Fincas colegiado que, además, se convierte en una profesión de futuro. La campaña, realizada por BeCool Publicidad tanto en la producción de las piezas





Planos del spot que pone en valor la figura del Administrador de Fincas Colegiado.

#### ESTA CAMPAÑA LANZA UN MENSAJE POSITIVO DE ESPERANZA, CONFIANZA Y TRANQUILIDAD

como en la planificación de los medios, sigue reforzando el recuerdo de lo hecho anteriormente, pero esta vez con un mensaje positivo de esperanza, confianza y tranquilidad, como se pone de relieve con el empleo de planos de un Madrid que vuelve a nacer.

Durante las tres oleadas de que se compone esta campaña, el Administrador de Fincas colegiado y los profesionales que se quieran colegiar en el CAFMadrid se verán identificados por los valores de identidad, superación y fidelidad por la propiedad.

#### **1** ACTIVIDAD COLEGIAL



Representantes del PP de Madrid y del CAFMadrid en la sede del Colegio.

# EL COLEGIO RECIBE AL **PP DE MADRID**PARA ESCUCHAR SUS PROPUESTAS

l pasado 12 de abril, una representación del Partido Popular de la Comunidad de Madrid, encabezada por **David Pérez**, actual consejero de Vivienda y Administración Local, visitó la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) para presentar sus propuestas políticas en materia de vivienda de cara a las elecciones autonómicas del próximo 4 de mayo.

Pérez agradeció la colaboración del colectivo de administradores de fincas colegiados durante el confinamiento y en las fases de la desescalada a causa de la pandemia, que mantuvo a la Administración Regional y al Colegio en permanente contacto.

Partiendo de esta estrecha colaboración, el representante del PP, sexto en la lista de Isabel Díaz Ayuso para la Asamblea de Madrid, trasladó a la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, algunas de las propuestas con las que acuden a los comicios. Entre otras, acabar con la okupación y seguir mejorando el parque edificado con programas de rehabilitación de viviendas y edificios.



David
Pérez,
consejero de
Vivienda de
la CAM, se
dirige a la
presidenta
del
CAFMadrid,
Isabel
Bajo, en un
momento de
la reunión.
Fotos: JB

También David Pérez aprovechó para manifestar su apoyo a la propuesta de regulación de las juntas de propietarios virtuales, a propuesta del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, que contó con el apoyo de las formaciones políticas aprobándose la Proposición No de Ley (PNL), que ahora ha de llevarse a las Cortes. Por su parte, Isabel Bajo, que durante la visita estuvo acompaña por el secretario y el tesorero del Colegio, Benjamín Eceiza y Santiago Vergara, mostró su preocupación por la gestión de los fondos europeos que el Gobierno ha destinado a la rehabilitación energética y que serán transferidos a las Comunidades Autónomas. Asimismo, manifestó la necesidad de profesionalizar el sector.



#### LA PROTECCIÓN DE DATOS, A DEBATE EN UNA WEBINAR FORMATIVA

Prácticamente cada semana, el CAFMadrid continúa organizando webinars formativas con gran éxito de convocatoria.

Así, el pasado 8 de abril, se impartió la jornada gratuita "Normativa de protección de datos y Administradores de Fincas", en la que Julián Prieto, subdirector General del Registro de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), acercó a más de 110 colegiados las últimas novedades en esta materia, planteando la figura del profesional como encargado del tratamiento y como responsable de los datos a través de supuestos específicos.

En este sentido, ofreció una visión completa de la normativa existente y la actividad de los administradores de fincas en las comunidades de propietarios, todo ello desde la perspectiva de la AEPD.

# EL PROGRAMA COLMADWIN, UNA APUESTA DE VALOR QUE DEFIENDE LA PROFESIÓN DESDE LA PROFESIÓN

#### ALEJANDRO PANTOJA

as decisiones que debemos tomar a lo largo de ┛nuestra vida profesional hasta que vamos modelando nuestro modelo de negocio son complicadas y de calado ya que acabarán influyendo en el futuro de nuestra actividad. Preguntas tan trascendentes como ¿de quién queremos depender?, ¿quién nos da confianza? y ¿quién nos garantiza el futuro?, van a determinar nuestro grado de compromiso con la profesión; nuestra independencia frente a intereses privados y la confianza en un colectivo profesional que vela por el futuro y prestigio de la profesión.

Colmadwin es la respuesta real e inmediata, sin esperar a proyectos sobre el papel, que cumple con las directrices de prestación de un servicio solo para Administradores de Fincas colegiados, propiedad de la profesión, dirigido y supervisado por estos profesionales. Es un ERP específico para la profesión que aglutina todas las prestaciones necesarias para un despacho de Administración de Fincas de cualquier tamaño. Los cantos de sirena de programas del mercado que, en muchas ocasiones, cobran por todo tipo de servicios no satisface a un porcentaje muy alto de compañeros a nivel nacional, aunque tienen, eso sí, departamentos de marketing muy potentes.

Es un programa que se compone de diferentes módulos,

como por ejemplo Propiedad Horizontal, Agregador Financiero, Gestión de Despacho, Nóminas y Seguros Sociales, Facturación, Gestión de Juntas, Modelos de Hacienda o Propiedad Vertical. También es multitarea, lo que permite trabajar con varias ventanas abiertas, incluso varias sesiones dentro de un mismo ordenador. Las actualizaciones son automáticas con un asistente guiado que proporciona sencillez y agilidad en el proceso, compatibilidad con sistemas operativos Windows actuales, sin límites de instalaciones y usuarios, y permite dar de alta un número ilimitado de entidades y empresas. Este programa incorpora un potente agregador financiero que aglutina las prestaciones de consulta y descarga de los movimientos en tiempo real, y la consolidación de estos en su conversión en Norma 43. Colmadwin es una herramienta que abarca todas las competencias de un despacho de Administración de Fincas colegiado. Con voluntad de prestar un servicio a la profesión, en detrimento del ánimo de lucro, pone por encima el respeto de los datos y la información empresarial. Indispensable en un despacho bien organizado, de fácil manejo, gestionado y supervisado por un profesional colegiado, a través de este programa se defiende la profesión con soluciones pensadas desde la profesión. Es garantía de futuro, por lo que si se elige Colmadwin, se elige profesión.





#### NUEVAS FUNCIONALIDADES

El departamento de Informática del CAFMadrid trabaja en muchas mejoras de Colmadwin, que están en proceso y estudio, y que se irán implementando en la aplicación a lo largo de este año y sucesivos. Por ejemplo, a corto plazo: En el agregador financiero se añade las devoluciones a partir del fichero Sepa Norma 19; la contabilización de las mismas se puede realizar mediante acciones automáticas y semiautomáticas, con diferentes alternativas según cómo se quieran gestionar los gastos de devolución y la imputación de gastos individuales, así como la contabilización de ingresos. Asimismo, destaca por la actualización de la ayuda del programa a las últimas versiones, incluyendo videos explicativos para tener una ayuda más clara y avanzada, y facilitar la tarea a los usuarios en la preparación de los presupuestos. Continúa refactorizando informes, que hace que carguen de forma más rápida, con menú de favoritos personalizado por cada usuario, además de habilitar hipervínculos entre diferentes pantallas del programa, exportar ficha completa de los datos de un propietario, añadir filtro en la relación de recibos emitidos para imprimir solo los recibos cobrados y tener un mayor control de estos, asistente para la creación de clientes en el módulo de facturación.



# LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### CONSTRUCCIÓN DE PISCINA, ¿OBRA MAYOR O MENOR?

Fecha de la consulta: 23 de febrero de 2021

#### **PLANTEAMIENTO**

La construcción de una piscina ¿puede considerarse obra menor a los efectos de ser suficiente con una declaración responsable o, por el contrario, resulta preceptiva licencia de obra? ¿Qué criterios pueden establecerse para diferenciar cuando una piscina puede considerarse de "escasa entidad constructiva y sencillez técnica"?

#### **RESPUESTA**

Uno de los aspectos de la actividad administrativa de concesión de licencias de obra en las que no existe homogeneidad de opiniones por ausencia de criterios reglados que resulten del derecho positivo, es determinar cuándo la obra debe ser considerada como mayor o menor y, por tanto, si es exigible o no un proyecto técnico. La regla general comúnmente aceptada es que las obras mayores requieren proyecto mientras que para las obras menores no es exigible el proyecto, sino la documentación que cada Ayuntamiento tenga establecido en sus ordenanzas municipales. Referida la consulta a una piscina, dos son las dudas que se plantean: primero, si la piscina es una obra mayor o menor y, segundo,

en caso de que se considerase mayor, si es exigible el proyecto al amparo de la regulación establecida en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La segunda cuestión surge porque una piscina es una instalación singular que puede construirse sobre rasante con obra de fábrica o preinstalada o subterránea, aunque también con obra de cimentación. Sin embargo, la citada Ley de Ordenación de la Edificación se refiere en su artículo 2.1 al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, resultando evidente que una piscina no es un edificio. Centrándonos en la primera cuestión, si la piscina es obra mayor o menor, hemos de partir del reconocimiento de ambos términos como conceptos jurídicos indeterminados, debiéndose estar a cada caso particular en función de una serie de criterios que pueden particularizarse, como, por ejemplo, la superficie ocupada, volumen edificatorio, etc. Concretado en las piscinas, la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2001, consideró que una piscina de 4.00 X 7.00 X 1.50 m debe considerase como obra mayor y debe ir acompañada de un proyecto técnico, redactado por un Arquitecto Superior, por estar vinculada a una vivienda. No obstante, en la práctica, somos conscientes de que, en muchos Ayuntamientos, ya porque lo

tengan establecidos en ordenanzas municipales o en circulares de aplicación interna, las piscinas vinculadas a viviendas son consideradas obras menores.

En este sentido, debe tenerse en cuenta el RD 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas. En su artículo 5 dispone que todo nuevo proyecto de construcción de una piscina o de modificación constructiva del vaso que se inicie a partir de la entrada en vigor de esta norma, deberá seguir lo dispuesto en el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y en el RD 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. Además, se regirá por cualquier otra legislación y norma que le fuera de aplicación. La remisión al Código Técnico de la Edificación debe hacerse a su art.2, que incluye en su ámbito de aplicación a las edificaciones que requieran proyecto, exceptuando a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas. Respecto del ámbito de aplicación del citado RD 742/2013, se incluyen las piscinas de uso público, las del tipo 3A (piscinas de comunidades de propietarios, casas rurales o de agroturismo, colegios mayores o similares) y las del tipo 3B (piscinas unifamiliares). Las del tipo 3A sí deben cumplir lo dispuesto en el RD 742/2013 art.5 antes referido, no así las del tipo 3B. En resumen, serán los Ayuntamientos los que, en sus ordenan-

En resumen, serán los Ayuntamientos los que, en sus ordenanzas municipales, concreten si las piscinas son o no obras mayores. Sin embargo, podemos mantener como criterio general que se considerarán como obras mayores, y, por tanto, se exigirá proyecto técnico para su construcción, las siguientes piscinas:

- De uso público.
- Las piscinas de comunidades de propietarios, casas rurales o de agroturismo, colegios mayores o similares.

No se considerarán como obras mayores sino como obras menores las piscinas unifamiliares o pertenecientes a viviendas privadas. Y, por ende, estas últimas no necesitarán de proyecto técnico para su construcción.

CONSULTAR MÁS JURISPRUDENCIA EN LA REVISTA DE DERECHO INMOBILIARIO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS. ESCRITORIO DE CAFMADRID







#### Ahorro de costes y energía en las calefacciones comunitarias



Consúltenos sin compromiso. Le realizaremos un estudio personalizado a su medida y a la de sus clientes, valorando la viabilidad y costes, para que sus Comunidades de vecinos, se beneficien ya del ahorro y reparto de los consumos en calefacciones centralizadas



Contadores de Agua, Energía y Repartidores de Costes para Calefacción Central

Instalación, lectura y mantenimiento





Tel.: **91 407 82 37** 

www.contadorescastilla.com

#### Todo lo que necesita su Comunidad en una sola empresa

Estudios de eficiencia energética . Análisis de costes en Comunidades Adaptación, transformación, sustitución y mantenimiento de calderas Suministro de combustible



- Transformación de sala de calderas
- Mantenimiento de sala de maquinas
- Suministro de combustibles
- Tuberías, bajantes, en agua fría y caliente
- Servicios relacionados



#### **Gestor Energético Integral**

Soluciones completas de mantenimiento

C/ Gutierre de Cetina, 17 28017 Madrid

Tel. **91 737 45 50** info@castillase.com

# SEGUROS

# **EL SEGURO PAGA 14,7 MILLONES**

# DE EUROS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS POR LA BORRASCA FILOMENA

as aseguradoras han pagado 14,7 millones de euros a las comunidades de propietarios por los destrozos ocasiones por la borrasca Filomena.

Según los datos de la patronal del seguro UNESPA, facilitados por 18 entidades, que representan un 88% de la cuota de mercado de las pólizas de multirriesgo en comunidades, se han comunicado 29.000 siniestros, siendo la nieve el fenómeno que ocasionó más desperfectos, con casi 16.000 siniestros (un 55%), seguido de la lluvia, con 12.005 casos (42%) y el viento, con apenas 936 siniestros abiertos (3%).

El volumen de pagos a causa de estos fenómenos atmosféricos también ha sido proporcional, teniendo a la nieve como principal protagonista, ya que ha implicado un impacto de 11,36 millones de euros en indemnizaciones o, lo que es lo mismo, el 77% de los pagos efectuados. Le sigue la lluvia, que ha acaparado el 20% de las indemnizaciones con casi tres millones de euros.

Si se analiza el coste medio global, el siniestro por nieve ha supuesto el pago de 715 euros; 458 euros en caso de destrozos por viento; y, finalmente, 246 euros debido a siniestros por lluvia.

Madrid, la comunidad más beneficiada UNESPA, en su informe, también desvela que la comunidad autónoma con mayor número de siniestros y volumen de pagos en multirriesgo de comunidades de propietarios ha sido Madrid, seguida de Andalucía y Castilla-La Mancha.

Más de 15.000 siniestros y 10,2 millones de euros han sido las cifras registradas en la región madrileña, declarada zona catastrófica tras el paso de Filomena. Lejos quedan Andalucía y Castilla-La Mancha, con 3.842 y 2.367, respectivamente.

De acuerdo a la distribución por siniestros e importes de las indemnizaciones, Madrid, Andalucía y Castilla-La Mancha suponen el 74% de los siniestros y el 83% de las indemnizaciones de todo el país.

Cabe destacar que, en todas las CCAA, la nieve ha sido el fenómeno natural que más ha afectado al multirriesgo de comunidades de

#### NÚMERO DE SINIESTROS Y VOLUMEN DE PAGOS EN MULTIRRIESGO POR COMUNIDADES

Comunidad Autónoma	Siniestros	Importe
Madrid	15.081	10.123.291
Andalucía	3.842	1.094.550
Castilla-La Mancha	2.367	1.083.834
Aragón	998	443.706
Castilla y León	772	255.916
Asturias	608	135.162
La Rioja	100	33.511
Navarra	66	21.163
Subtotal	23.834	13.191.133
Resto de CC AA	58.000	90,9%
TOTAL	28.833	14.737.066

#### NÚMERO DE SINIESTROS POR TIPO DE FENÓMENO METEOROLÓGICO

Nº Siniestros	Nieve	Viento	Lluvia
Andalucía	597	152	3.093
Aragón	656	10	332
Asturias	93	42	473
Castilla-La Mancha	1.847	34	486
Castilla y León	479	20	273
La Rioja	62	3	35
Madrid	11.416	171	3.494
Navarra	38	0	28
Subtotal	15.189	432	8.213
Resto de CC AA	703	504	3.792
TOTAL	15.892	936	12.005

propietarios, salvo en Andalucía y Asturias, donde ha sido la lluvia.

Por coste medio, Madrid sigue liderando la tabla, con un coste medio de 671 euros, seguida de Castilla-La Mancha (458 euros) y Aragón (445 euros).

Con todo, como recuerda UNESPA, Filomena no ha sido el fenómeno natural más gravoso para las edificaciones en nuestro país; la tempestad ciclónica Klaus, ocurrida en 2009, y DANA, en 2019, tuvieron un mayor coste económico para el seguro.



C/ Puerta de Abajo, 43 Nave-5 28430 Alpedrete (Madrid)















#### LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDIENRÍA EN GENERAL

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- **DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES**
- **MANTENIMIENTO DE JARDINES**
- **PAISAJISMO**
- **ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS**
- **PLANTACIÓN Y TRASPLANTE**
- **DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS**
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE

- **INSTALACIÓN DE CESPED**
- **CERRAMIENTO DE FINCAS**
- **REFORMAS DE ALTO STANDING**
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- **CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS**
- **GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES**

918 56 01 77 - 616 87 83 80

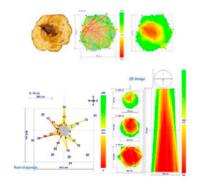
bajalica@bajalica.es www.bajalica.es

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS









Murprotec, un año más, líder indiscutible en el tratamiento definitivo contra las humedades por profesionales como tú.

**Gracias** por seguir **confiando** en nosotros.





Diagnosis / Tratamiento / Solución









CONDENSACIÓN

CAPILARIDAD

**FILTRACIONES** 

65 años de experiencia nos avalan como profesionales



#### GARANTIZADO PLAZOS DE EJECUCIÓN

Solicita tu diagnóstico gratuito, personalizado, in situ y sin compromiso

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es







Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

Delegaciones Murprotec en: España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia

# FISCALIDAD (

# LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS RESUELVE LA DUDA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LAS AYUDAS A LA TDT



JAVIER RODRÍGUEZ DE LA FLOR ASESOR FISCAL DEL CAFMADRID

ucho se ha discutido hasta la fecha acerca de la obligación o no de incluir las cantidades percibidas por la subvención para contribuir a los costes ocasionados como consecuencia del proceso de reordenación de frecuencias, conocido como dividendo digital.

El primer dividendo fue expresamente declarado exento, por ello desde la asesoría que ejerzo comencé a manifestarme por una solución idéntica para este segundo dividendo digital. La duda surgió cuando desde la AEAT se resolvió en la obligatoriedad de incluir estos rendimientos en aquellos casos en los que por su cuantía estuviesen obligados de aparecer en la declaración informativa 184.

Asumida la obligatoriedad de su inclusión en dicha declaración informativa en aquellos casos, no frecuentes, cuyo importe superase los 3.000 euros, sin haber sido resuelta su inclusión en la declaración por IRPF de

los miembros de la comunidad, hizo surgir la duda, toda vez que todos los rendimientos obtenidos por una comunidad de propietarios deben ser incorporados a sus miembros a través de un régimen especial denominado "Régimen de Atribución de rentas" definido como tal en la Ley 35/2006 de 28 de noviembre del IRPF.

Y aquí surge el problema hoy resuelto, pues esta ley establece unos límites según los cuales no existe obligación de presentar declaración, y que son los siguientes tal y como dispone en su art. 96.2 por el que no se está obligado a presentar declaración en los siguientes supuestos:

- Rendimientos íntegros del trabajo con el límite de 22.000 euros anuales.
- Rendimientos íntegros del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidas a retención con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.
- Rentas inmobiliarias imputadas en virtud de del art. 85 de esta ley (segundas y ulteriores viviendas). Rendimientos derivados de letras del Tesoro y ganancias patrimoniales no derivadas de ayudas públicas con el límite conjunto de 1.000 euros anuales.

Esta no obligatoriedad recogida en dicho art. no quiere decir que no estén exentos estos rendimientos; significa que, por debajo de los umbrales descritos, no existe obligación de presentar declaración por IRPF. Pero de presentarse la misma, puede resultar a pagar, de hecho es frecuente que si optamos por confeccionar la declaración la misma resulte a ingresar. Ahora bien, una reciente consulta vinculante de la Dirección General de Tributos ha zanjado definitivamente el debate, al declarar expresamente que el segundo dividendo digital, siem-

pre que no supere el importe de 1.000 euros fijado para las ganancias patrimoniales del art. 96.2 de la Ley IRPF no debe incluirse en la declaración por IRPF. Esto es, las imputaciones a los vecinos que no superen por cada propietario los 1.000 euros no se incluyen en la declaración por IRPF.





# Primeras multas de la AEPD a comunidades por LICAR DATOS DE VEC



ERNESTO JOSÉ MUÑOZ CORRAL

ABOGADO ESPECIALIZADO EN PROTECCIÓN DE DATOS

esde la entrada en vigor del Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (Reglamento General de Protección de Datos o RGPD), no son pocas las ocasiones en las que la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha amonestado a comunidades de propietarios por exponer datos personales de vecinos en lugares de acceso público. Hasta hace poco, la AEPD había sido indulgente a la hora de sancionar dichas conductas. reprendiéndolas con un mero apercibimiento, conforme al art. 58.2 b) RGPD. Ejemplo de ello son las resoluciones dictadas en los procedimientos PS 21/2019, PS 200/2019, PS 248/2019, PS 190/2020, PS 224/2020 y PS 143/2020, por sólo citar algunas.

Este benévolo criterio encontraba su fundamento no en que la infracción no fuese grave (es calificada como muy grave por el art. 72.1.a) de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre), sino en la circunstancia de que, durante los primeros

años de vigencia de la norma europea, la autoridad de control ha preferido aplicar una línea de actuación didáctica y ejemplificadora, más que represiva. Sobre todo, en el caso de entidades que, como las comunidades de propietarios, suelen carecer de grandes recursos económicos. Pero dicha tendencia ha cambiado sustancialmente en los últimos tiempos. Parecería que la AEPD ha dado por concluido el periodo de gracia inicialmente concedido y, ahora, está dispuesta a utilizar sus facultades coercitivas con toda la intensidad que le permite la nueva norma. Manifestación de ello han sido las dos multas que, recientemente, se han impuesto a sendas comunidades de propietarios por vulnerar el deber de confidencialidad sobre los datos personales de los vecinos y no cumplir con el principio de responsabilidad proactiva que impone el RGPD. La primera de las sanciones ha recaído en el procedimiento PS 378/2019, en el que la multa ha sido la más alta de las impuestas a una comunidad de propietarios hasta la fecha: 15.000 euros. Los hechos derivan de la denuncia formulada por uno de los propietarios porque la comunidad había expuesto el acta de la última junta en los ascensores del edificio, figurando en ella el nombre y apellidos, piso y puerta de los vecinos y, en concreto, de los afectados por una demanda que se iba a formular con motivo



de unas obras consideradas irregulares por la comunidad.

Durante la fase de diligencias previas, la comunidad justificó los hechos por la relevancia de lo discutido en esa junta, argumentando que publicó el acta para tener la seguridad de que los vecinos afectados eran conocedores de las decisiones adoptadas, teniendo en cuenta que, cuando se les notificaban las actas por carta certificada, no siempre se tenía constancia de su entrega fehaciente al afectado, ya que, a menudo, las cartas eran recogidas por el portero. La AEPD, sin embargo, concluye que la circunstancia de que se vayan a iniciar acciones legales contra algunos vecinos por parte de la comunidad no justifica la publicación del acta con los datos personales de los asistentes a la reunión. Si lo que se guiere es notificar de forma fehaciente el acuerdo adoptado en la junta, la comunidad debería haber utilizado un medio que garantizara la protección de datos personales de los afectados, como el burofax o el correo certificado.

La segunda de las sanciones a que nos referimos (una multa de 10.000 euros, impuesta en el marco del procedimiento **PS 34/2020**) derivó del hecho de que la comunidad había colgado en su tablón de anuncios un documento en



el que figuraban los datos de una propietaria, asociados a la deuda que tenía por impago de las cuotas. La comunidad de propietarios alegó en su defensa que se habían expuesto los datos en el tablón de anuncios por haberse negado la denunciante a recoger una notificación en la que se le avisaba que se iba a inscribir su deuda en el registro de la propiedad. Dicho intento de notificación, sin embargo, no quedó acreditado durante el procedimiento.

Llama la atención que, para la fijación de la cuantía de ambas multas, la AEPD ha tenido en cuenta la concurrencia de dos circunstancias agravantes que, aun concurriendo también en otros expedientes sancionadores previos, nunca habían sido valoradas: que la actuación de la comunidad, aunque no intencional, sí resultó significativa para la comisión de la infracción -artículo 83.2 b) RGPD-y que los hechos afectaron a identificadores personales básicos -artículo 83.2 g) RGPD-).

Estas sanciones parecen anticipar un claro cambio en las directrices de la AEPD a la hora de ejercer sus poderes coactivos. Debemos estar preparados para que, en adelante, incluso las entidades de menos recursos económicos deban enfrentarse a multas relevantes por incumplimiento del RGPD.









#### 👸 en primera persona

En los últimos años, GBCe ha participado en las Estrategias Españolas de Rehabilitación que el Gobierno posteriormente ha enviado a Europa. ¿Hasta qué punto este proceso de trabajo ha tenido los resultados esperados? Dolores Huerta: Desde la primera Estrategia Española de Rehabilitación (ERESEE) en 2014, GBCe ha colaborado de manera activa con el Gobierno para que este instrumento clave pudiera dirigir los esfuerzos de nuestro país para mejorar y descarbonizar su parque edificado. La labor de GTR (grupo de trabajo para la rehabilitación) fue clave para aportar una metodología de análisis de lo existente y el cálculo de los escenarios de transformación. En las últimas ediciones hemos trabajado además para conseguir que todo el sector conozca y asuma como propios los objetivos de la Estrategia, a través del proyecto europeo Build Upon en 2017 y finalmente con la revisión de la ERESEE2020.

El resultado es una estrategia clara y transformadora, que ha sido valorada como la mejor de todas las presentadas a Europa por los estados miembros. Contiene las vías clave para trabajar en los próximos años, que serán imprescindibles para que finalmente el sector de la rehabilitación en España despegue y se mantenga en el tiempo, convirtiéndose en un motor de generación de empleo y mejora de las condiciones de vida de todos los ciudadanos. Por supuesto, una estrategia que no se implanta no sirve de mucho, así que solo con el compromiso firme del gobierno y de todo el sector, podremos darnos por completo satisfechos con los resultados.

Los Fondos de Recuperación Europeos facilitarán que el Gobierno gaste 6.800 millones de euros en rehabilitar casi medio millón de viviendas hasta 2023, lo que supone multiplicar por cinco el ritmo de rehabilitación anual vigente, ¿son cifras objetivas?

Bruno Sauer: Son cifras que reflejan un objetivo, una visión hacia el futuro. Y los objetivos deben ser ambiciosos y aprovechar esta oportunidad única cuando Europa pone esa cantidad de dinero sobre la mesa. En el camino aparecerán los obstáculos, múltiples y de índole diferente, pero eso no quita que la cifra de medio millón de viviendas no sea viable. La multiplicación por cinco dice más sobre la situación penosa antes de la llegada de las subvenciones que sobre la posibilidad de llegar a rehabilitar medio millón de viviendas en dos años. Sabemos que los procesos de construcción y rehabilitación son lentos, pero tiene que ser posible tener las obras en marcha, comprometido el gasto, aunque estas se finalicen más



#### EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEBE SER DE APLICACIÓN PARA TODO TIPO DE EDIFICIOS Y SE DEBE VINCULAR EL VALOR DEL INMUEBLE CON SU COMPORTAMIENTO ENERGÉTICO

allá del 2023. Haciendo un cálculo simplificado, eso significa que en cada municipio en España se tienen que rehabilitar al menos dos edificios de 30 viviendas. Tenemos que hacerlo viable.

El Plan de Rehabilitación que el Gobierno pondrá en marcha, ¿es suficiente para revitalizar este sector o es necesario articular otro tipo de mecanismos?

**DH:** Nos alegra comprobar que la regeneración urbana y la rehabilitación son la segunda



inversión en volumen de los planes de recuperación. Esto da una idea de la necesidad y oportunidad de mejorar la que es la mayor infraestructura de nuestro país: los edificios. Habrá que esperar a conocer el detalle de las líneas del plan, pero todo indica que seguirán algunas de las medidas apuntadas en las 11 líneas de acción de la ERESEE2020 que dan las claves de lo que hay que hacer.

Por matizar, creemos además que habría que hacer especial hincapié en que las medidas que se pongan en marcha vayan dirigidas a crear y mantener un sector autónomo cuando los fondos de recuperación se retiren. Desde GBCe entendemos que por eso es importante evitar las subvenciones excesivas y ofrecer en cambio medidas de financiación accesibles para todos. Por supuesto serán fundamentales la comunicación al ciudadano, la facilitación de los procesos y la formación al sector profesional de la rehabilitación.

Una de las barreras que tiene solicitar subvenciones es que después se tienen que declarar, obligando con ello a propietarios, normalmente personas de avanzada edad, que resultarían exentos de otra manera. ¿Por qué el Gobierno no flexibiliza en este sentido la fiscalidad de este tipo de ayudas?

DH: Esta es una reclamación histórica del sector de la que se hace eco la ERESEE 2020, prometiendo textualmente "analizar la modificación de la Ley de Subvenciones para no computar las ayudas a la rehabilitación de viviendas como ingresos de la Unidad de Convivencia" (medida 4.2).

#### LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SON LOS FACILITADORES NATOS DE LA DISCUSION Y DEL CONSENSO EN LOS GRUPOS Y ESTA LABOR ES IMPAGABLE

Confío en que esté entre las primeras medidas que tome el Gobierno de cara al próximo Plan de Rehabilitación. La fiscalidad es una herramienta fundamental del Gobierno para lanzar el mensaje definitivo de que la apuesta por la descarbonización es seria. En concreto en el ámbito de la rehabilitación se han identificado varias medidas que serían de utilidad: la desgravación en IRPF por obras de rehabilitación profunda (integral o por fases), un IVA igual y reducido para el sector, descuentos en el IBI y las tasas por licencias,

En los últimos tiempos, ha surgido un intenso debate sobre qué es mejor: una rehabilitación integral o parcial de un edificio. ¿Cuál es vuestra opinión siendo realistas?

DH: Creo que ambas son viables y tienen sus pros y sus contras. Por supuesto una intervención integral es la manera más rápida de conseguir los objetivos de descarbonización y empezar a disfrutar desde el primer día de un edificio con más confort y más saludable. Sin embargo, no todas las comunidades de propietarios podrán hacer frente de golpe a todas las obras. Lo más importante es tener una vi-

#### 🔓 en primera persona

sión clara de cómo queremos que esté nuestra vivienda y a partir de ahí trazar un plan para llegar a ese objetivo. Esta es la función del llamado Pasaporte del Edificio, un instrumento que está llamado a jugar un papel fundamental en estos casos de intervención por fases. No solo hablamos de descarbonizar el uso de las viviendas y convertirlos en edificios de consumo casi nulo, también podemos mejorar aspectos relacionados con la accesibilidad, el consumo de agua, la adaptación a un clima cada vez más extremo y cambiante, etc.

El Certificado de Eficiencia Energética, que es obligatorio para edificios cuando se solicita una subvención estatal o se realiza una IEE, ha destapado las miserias que tiene nuestro parque inmobiliario. ¿No debería extenderse esa obligatoriedad a todo tipo de inmuebles, y no solo a edificios completos, en los supuestos anteriores, o a viviendas y locales cuando se venden o se alquilan?

**BS:** El Certificado de Eficiencia Energética debe ser de aplicación para todo tipo de edificios y se debería vincular el valor del inmueble con su comportamiento energético. Hasta que eso no ocurra, el Certificado no tendrá

ningún interés. Es un documento que muestra valores, pero en sí no tiene valor. Y diríamos aún más: el Certificado debe convertirse en un Certificado de Consumos Reales.

¿Cómo es y cómo debería ser en los próximos meses la actuación del Administrador de Fincas para que los fondos europeos destinados a la rehabilitación no caigan en saco roto?

**DH:** Creo que la labor del Administrador de Fincas es fundamental en un proceso de rehabilitación de edificios donde hay una comunidad de propietarios constituida. Son los facilitadores natos de la discusión y del consenso en los grupos y esta labor es impagable.

Comunicar con claridad la necesidad de renovar los edificios (y no solo por obligación y temas de conservación), facilitar el contacto con técnicos que expliquen las distintas opciones de mejora, guiar en la búsqueda de financiación y ayudas... va a requerir por parte de los administradores un esfuerzo extra de informarse, incluso formarse para ser el agente facilitador que necesitamos que sean, a la vez que los posiciona como profesionales de gran valor para los vecinos.













Pinilla del Valle, 3 | 28002 Madrid | Tl. **902 114 201** info@grupomonedero.es | **www.grupomonedero.es** 

grupo **moned** 

Desde 1942



La eficiencia energértica a tu alcance

# Gashogar lanza Efiplus de forma gratuita para todos los administradores de fincas



Eficiencia energética en tus comunidades de propietarios.



Monitorización de los contadores de gas y electricidad en tiempo real.



Generación de informes energéticos.



900 10 20 45 www.gashogar.info



# ¿POR QUÉ SOLO UN 20% DE LAS COMUNIDADES

# ACUERDA REHABILITAR

SU EDIFICIO?

LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA ES UNO DE LOS TEMAS QUE MARCARÁN LA AGENDA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS A RAZÓN DE LAS ESPERANZAS QUE TRAERÁN PARA ESTE SUBSECTOR LOS FONDOS EUROPEOS, AUN CUANDO SIGUE SIN ESTAR DEFINIDO EL MECANISMO QUE REGULARÁ O CONDICIONARÁ LA CONCESIÓN DE

l Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) solicita facilidades para acceder a los más de 6.800 millones que se destinarán a este sector en los próximos años. Y es que, no basta con voluntad política, ya que en la actualidad la mayor parte de las obras de rehabilitación se ejecutan a golpe de obligación. Los fondos europeos no están, pero sí se les espera, razón que, por otro lado, hace que la rehabilitación no ocupe el día a día de las comunidades, según se desprende de una encuesta realizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) a su colectivo de más de 3.400 profesionales.

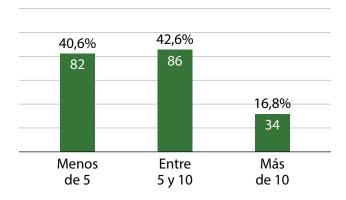
Y es que, un 80% de las obras de rehabilitación en edificios solo se realiza cuando es por obligación – normativa derivada de las inspecciones- o por necesidad -obras urgentes – y, en muy pocos casos, solo un 20%, por iniciativa de la comunidad de propietarios. La falta de cultura rehabilitadora y su elevado coste son dos de las razones que justifican esta situación. Para el CAFMadrid, sin embargo, la rehabilitación energética se convertirá en la palanca de la recuperación económica; no en vano, a este sector se destinarán 6.820 millones de euros procedentes de los fondos europeos, según ha señalado el Gobierno.

"Estas ayudas son fundamentales para las comunidades de propietarios, ya que los edificios que tienen un correcto aislamiento térmico en sus envolventes (fachada y cubierta) pueden tener un ahorro en el consumo de hasta un 10%, tanto en calefacción como en refrigeración", indica Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.

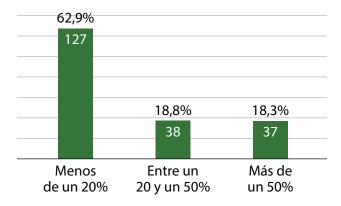
Para poder optar a estos fondos europeos, se prevé que el Gobierno diseñe un plan de ayudas, "que debe ser lo más flexible posible para que las comunidades de propietarios puedan acceder con un simple acuerdo aprobado en junta", piensa Bajo.

¿En cuántas de las comunidades de propietarios que administras se ha planteado la problemática de la accesibilidad?

ESTAS AYUDAS.

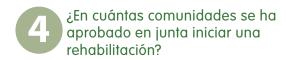


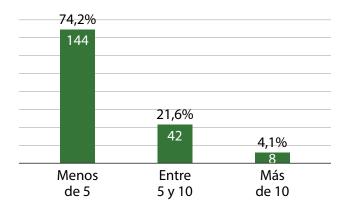
¿En cuántas comunidades se ha aprobado en junta la eliminación de barreras arquitectónicas?

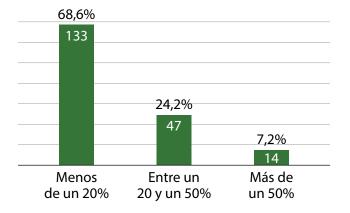


#### Q A FONDO

¿De las comunidades de propietarios que administras cuántas son edificios catalogados?

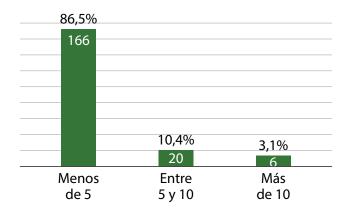


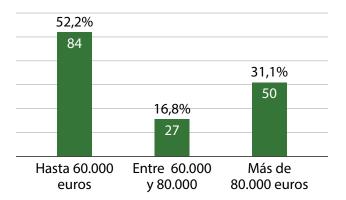




¿En cuántas de las comunidades de propietarios que administras se ha planteado mejorar el aislamiento térmico para proteger y asilar del frío a los edificios?







Basta con conocer unos datos para saber que el porcentaje de comunidades que han recibido algún tipo de subvención -local y autonómica- es, a tenor de esta encuesta, poco representativo. "Convendría preguntarse el porqué de este bajo porcentaje. ¿Es complicada la solicitud y documentación necesaria?, ¿las subvenciones gozan de un gran descrédito entre la población?", reflexionan desde el CAFMadrid.

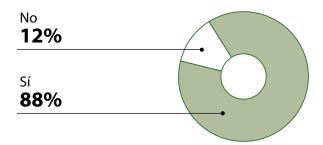
También la rehabilitación energética implica una elevada inversión: en más del 50% de las comunidades el gasto medio de la mejora de la envolvente fue superior a los 60.000 euros. Por ello, esta institución solicita que el Gobierno inicie campañas de sensibilización y concienciación dirigidas a los propietarios y basadas en los beneficios reales que tiene acometer este tipo de actuaciones.

"Debe trasladarse a la sociedad que, con la aplicación de medidas de ahorro en las comunidades, la inversión no se amortiza a corto plazo; prueba de ello es la desconfianza que todavía muestran los vecinos cuando se habla de detectores de presencia, iluminación led, o, en la actualidad, con los repartidores de costes de calefacción", subraya Bajo.

Otra asignatura pendiente, según se desprende de este estudio, es la accesibilidad: en casi la totalidad de las comunidades los propietarios se ha planteado eliminar las barreras en los edificios, tanto motrices como sensoriales.

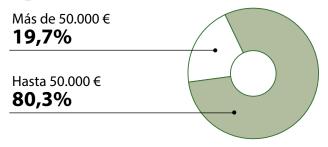
Si bien desde el año 2017 los ajustes razonables en materia de accesibilidad son obligatorios, "estos, que deberían ser más concretos por parte de la legislación, 7

¿Se ha planteado en las comunidades de propietarios que administras la mejora y sustitución de bajantes y tuberías generales de distribución de aqua?

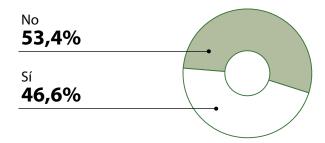


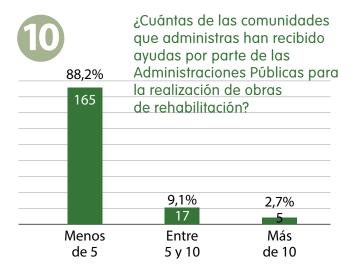
8

En caso afirmativo, ¿qué gasto medio ha supuesto esa mejora?



¿Tienen una adecuada conservación y mantenimiento la red de saneamiento y evacuación de aguas las comunidades de propietarios que administras para evitar atrancos y fugas de aguas?





#### EL CONGRESO APRUEBA EL PROYECTO DE LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

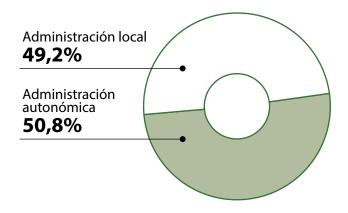
El Congreso de los Diputados ha aprobado el proyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética, un texto que establece los objetivos para alcanzar la plena descarbonización de la economía en antes del año 2050 con un sistema eléctrico 100% renovable. Alineado con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC), recoge las medidas y herramientas necesarias para poner en marcha la transición ecológica recogida en el proyecto de ley y que ha sido valorado de manera muy positiva por las instituciones comunitarias.

Además del impulso de la rehabilitación energética, se pone el foco en un uso cada vez mayor de energías renovables en el entorno residencial, destacando el autoconsumo compartido en edificios residenciales.

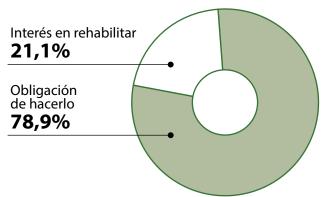
Transcurridos dos años desde la aprobación del Real Decreto-Ley 15/2018, por el que las comunidades de propietarios podrían beneficiarse del autoconsumo eléctrico, la instalación de placas fotovoltaicas en bloques es todavía simbólica, según indica el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). "Una de las principales barreras para el desarrollo del autoconsumo fotovoltaico en las comunidades, además de la adopción de un acuerdo en junta de propietarios, es la solicitud de la licencia de obra por los trámites que conlleva. Por eso, desde el Colegio de Administradores de Fincas pedimos a la Comunidad de Madrid la eliminación de esta licencia para favorecer su instalación", señala Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid. Según la Unión Española Fotovoltaica (UNEF), actualmente son once las Comunidades Autónomas -entre otras Aragón, Illes Balears, Extremadura, Cataluña y Andalucía- que han eliminado la petición de licencia de obra en sus municipios, lo que suprime barreras administrativas y aumenta las posibilidades para que las comunidades de propietarios se decidan a realizar instalaciones de autoconsumo.



En caso de haberlas recibido, ¿de qué organismo provenían las ayudas?



¿Las comunidades que administras están interesadas en iniciar trabajos de rehabilitación o únicamente aquellas que tienen que rehabilitar por obligación derivada de la ITE o la IEE?



en la práctica solo se cumplen conforme los edificios van realizando el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), ya que son de obligado cumplimiento", indican desde el CAFMadrid.

Para finalizar, la encuesta que nos ocupa realiza un análisis de la red de saneamiento y evacuación de aguas residuales de los edificios. Aunque casi el 47% de los administradores encuestados reconoce que existe una adecuada conservación y mantenimiento de la mencionada red, hasta un 88% de las comunidades de propietarios se ha llegado a plantear una mejora y sustitución de las bajantes y tuberías generales.



# NUEVA MARCA, MISMO SERVICIO, MÁXIMA CALIDAD





# thyssenkrupp Elevadores es ahora TKE.

Somos TKE. Calidad en productos y servicios, alto compromiso de nuestros empleados, sólidos principios y valores, pasión por nuestro trabajo y nuestros clientes.

Seguimos siendo tu socio de confianza.

Descubre más en tkelevator.es

T: 901 02 09 09 servicliente@tkelevator.com www.tkelevator.es





# ASESORÍA JURÍDICA (E

# ¿CÓMO DEBE ENTREGAR LA VIVIENDA EL ARRENDATARIO?



**PATRICIA BRIONES**ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

lo largo de nuestra vida, ¿quién no ha vivido de alquiler o ha alquilado su propia vivienda a un tercero? Ya sea como arrendador o como arrendatario, un punto de inflexión a la hora de resolver el contrato son las condiciones en las que debe hacerse entrega de la vivienda.

Por ello, es imprescindible que se realicen fotografías del estado de la misma en el momento de la entrega de llaves antes de entrar a vivir o, incluso, incorporarlas en el contrato de arrendamiento.

El mismo criterio debe aplicarse a la finalización del contrato y con la entrega de la efectiva posesión al arrendador en el que se constate las condiciones de la vivienda, siendo aconsejable que se firme por ambas partes un documento en el que figure que la vivienda se entrega en perfecto estado.

Ahora bien, como es lógico si hemos estado viviendo un determinado número de años en una casa, el arrendador no puede pretender que la casa se encuentre "en estado de formol" y que no exista un deterioro de la misma derivado de su propio uso.

A este respecto, la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en su art. 21.4

señala que son obligaciones del arrendatario "las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario".

Si el arrendatario se excede de dichas reparaciones y ejecuta obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, el arrendador estará en su derecho de exigir al arrendatario la reposición de la vivienda a su estado originario (art. 23.2 LAU).

Por su parte, el Código Civil señala a este

Por su parte, el Código Civil señala a este respecto lo siguiente:

- Art. 1561 CC: "El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".
- Art. 1563 CC: El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Esto se traduce en que el arrendador está obligado a asumir como propios y no tiene derecho a repercutir al arrendatario, ni mucho menos a descontar de la fianza, los gastos que puedan derivarse de las obras que sean necesarias para reparar la vivienda del desgaste ocasionado por el uso ordinario de la misma como puede ser la pintura o el parquet.

Cuestión diferente es que se hayan ocasionado daños que excedan del uso normal, como puede ser daños en las puertas y paredes ocasionados por las mascotas, en cuyo caso, sí deberá asumir su reparación el inquilino. Por último, debe tenerse presente lo que a este respecto hayan podido pactar las partes en el contrato de arrendamiento incluyendo cláusulas que limiten el destino o las obras que puedan realizarse en la vivienda como el cambio del color de la pintura o realizar agujeros en las paredes. En estos casos, el arrendatario estará obligado a entregar la vivienda en las condiciones pactadas.



# Preparados Listos....YA!

CONTADORES DE AGUA RADIO DESDE 0,70€/mes



#### Gracias a TECHEM cada vecino paga por lo que consume.

Con la sustitución de los contadores por nuestro contador de agua con lectura remota OMS (Open Metering System) y 10 años de garantía, el reparto de la factura de agua se realiza de forma fiable y sin necesidad de entrar en las viviendas

Solicite presupuesto sin compromiso.

917374890 - info@techem.es







### CON CRITERIOS ENERGÉTICOS A COSTE CERO ES POSIBLE



ANTONIO OCAÑA INGENIERO INDUSTRIAL

as comunidades de propietarios pueden llevar a cabo la rehabilitación energética de sus edificios sin que eso suponga hacer derramas. La clave está en identificar medidas de ahorro energético que generen ahorros económicos que amorticen las inversiones a realizar.

Tener instalaciones térmicas eficientes va a dejar de ser algo optativo y se convertirá en algo necesario. La última actualización del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aprobada el pasado 23 de marzo, obliga a justificar la instalación de sistemas térmicos convencionales en lugar de otros sistemas más eficientes y sostenibles en edificaciones.

Además, en todas aquellas edificaciones sujetas a reforma el técnico competente deberá proponer instalaciones alternativas de alta eficiencia y plantear un reemplazo de equipos fósiles por otros renovables.

Todavía debemos hacer una labor de concienciación hacia los propietarios de las viviendas, que ven con cierta desconfianza que este tipo de tecnologías eficientes y sostenibles "sean para ellos".

Lo mejor es dejar que las cifras hablen por sí mismas. Según los certificados de ahorros de más de 200 instalaciones transformadas a gas con calderas de condensación en los últimos años, sustituir una sala de calderas de carbón ha supuesto un ahorro económico medio del 27,36% y del 82,08% en emisiones de CO2. En las salas de calderas de gasóleo sustituidas el ahorro económico medio ha sido del 31,38% y del 56,19% en emisiones de CO2 y, por último, las antiguas salas de calderas de gas rehabilitadas han tenido un ahorro económico medio del 23,78% y del 35,85% en emisiones de CO2.

Todas estas medidas van a superarse cuando empecemos a medir los resultados obtenidos con los sistemas híbridos de calefacción comunitaria. En este tipo de sistemas, aun manteniendo la sala de calderas, el aporte principal de calor se hace a través de una energía renovable como la aerotermia.

Haciendo así las cosas, cuadran y mucho los números en una comunidad de propietarios. Pongamos como ejemplo un caso real realizado en Madrid capital y que representa valores medios de las obras ejecutadas: un edificio de 60 viviendas (con una superficie media de 76 m2 por vivienda) en el que los vecinos pagaban 62.151 euros al año, 86 euros mensuales de cuota media por vecino. En el plan inicial se estimó, renovando la sala de calderas de gasoil e individualizando los consumos, un ahorro anual de 19.431 euros (un 31%), lo que suponía un ahorro mensual medio de 27 euros por vecino. La inversión a realizar, financiada a 8 años, suponía una cuota anual de 12.559 euros, es decir, 19 euros por vecino mes. En definitiva, la comunidad ahorraba desde el principio más de lo que tenía que pagar por la nueva instalación. Pasado el primer año, se midieron los ahorros y los resultados superaron las expectativas, la comunidad ahorró 25.374 euros en un año, un 40% del gasto inicial.

Es el porcentaje de ahorro renovando la sala de calderas de gasoil e individualizando los consumos, un recorte anual de 25.374 euros en la factura de los propietarios.



# Te acompañamos en la transición energética

Grandes ahorros con la integración de energías renovables en comunidades de propietarios

¡Ahora es el momento!

- Auditorías energéticas sin coste
- Individualización de consumos
- Medidas de Ahorro Energético (MAEs)
- Integración de FOTOVOLTAICA y AEROTERMIA
- Suministro de energía, gas y electricidad
- **Gestión energética** de instalaciones

• Disminución de emisiones de CO, certificadas por una entidad independiente



Ahorros energéticos garantizados por contrato

91 396 03 03 · comercial@remica.es





# LA REHABILITACIÓN, EL MOMENTO ÓPTIMO PARA ASFGURAR FL FDIFICIO



l seguro paga al año 500 millones de euros para arreglar o indemnizar los daños causados por los incendios. Esta es una de las conclusiones del informe iFuego!, realizado por UNESPA y en el que ha participado TECNIFUEGO. La mayor parte de los inmuebles protegidos por el seguro frente a incendio son viviendas (88%). En el caso de las comunidades de propietarios solo representa un 3,4%. De acuerdo con los datos manejados, un 78% de los incendios ocurre en domicilios, por cuyos daños, el seguro paga una media de 2.930 euros.

Del informe se desprende, que, aunque la mayoría de los edificios de viviendas dispone de extintores en las zonas comunes, la mayor parte de los residentes en un edificio no saben utilizarlos en caso de necesidad. Igualmente sucede con las BIE, bocas de incendio equipadas.

Sin embargo, una reacción rápida frente a un incendio marca la diferencia entre quedarse en conato o pasar a un siniestro mayor. En este sentido, y para reforzar la seguridad, recomendamos la instalación de un sistema de detección de incendios en los edificios de viviendas.

Una circunstancia idónea para implementar mejoras en el área de la seguridad contra incendios en las comunidades de propietarios puede ser cuando se pone en marcha la rehabilitación del edificio. Este resultaría un momento óptimo para incluir sistemas de detección y además dotar a los edificios de materiales resistentes al fuego en frontales y cubiertas. En este sentido, es importante contratar a empresas especializadas, ya que los equipos de protección contra incendios tienen una complejidad importante que necesita, tanto en la instalación como en el mantenimiento, personal muy cualificado, y en continua formación.

Los sistemas de protección contra incendios están siempre en silencio y solo funcionan cuando se produce el incendio, por tanto, una buena instalación y un mantenimiento adecuado, tanto de los sistemas de activa como de pasiva, son la garantía de que el edificio es seguro en caso de incendio.

En España, instalar detectores o rociadores automáticos en los edificios de vivienda no es obligatorio, salvo en determinados rascacielos, pero los bomberos y demás expertos aconsejan disponer de un sistema de detección que dé la alarma e incluso esté conectada a una central de incendio que comprueba el incidente y avisa a los bomberos. Los rociadores igualmente son capaces de apagar un conato en pocos minutos.

Para concienciar sobre la utilidad de los detectores y demás sistemas contra incendios TECNIFUEGO ha puesto en marcha una campaña de concienciación "Los incendios matan, pero la protección es posible". Con el fin de reducir el número de muertes que se producen cada año por incendio, es fundamental el apoyo de las Administraciones Públicas desde distintas perspectivas: la concienciación de la ciudadanía, los cambios normativos que incrementen las exigencias en protección contra incendios, una aplicación rigurosa de las inspecciones y el cumplimiento legislativo.



### morososcomunidad.com

# es el nuevo servicio eficaz para reclamar a propietarios morosos

El despacho de abogados Valenzuela Legal ha creado un nuevo servicio pensado especialmente para los Administradores de Fincas: La reclamación especializada a propietarios morosos. Su director jurídico, Natalio López Valenzuela, nos explica las ventajas de su servicio.

### Ya existen muchos abogados que prestan este servicio ¿Qué os distingue a vosotros de los demás?

Los procedimientos judiciales en los que intervienen las comunidades de propietarios tienen especialidades con las que no todos los abogados están familiarizados. Yo llevo más de 30 años ejerciendo de abogado casi exclusivamente en propiedad horizontal, así que tengo una gran experiencia en eso. Para que te hagas una idea, mientras muchos compañeros presentan un monitorio de uno o dos folios mis demandas son de más de 9 folios. ¿Por qué? Porque cada vez que me he encontrado con un problema en un juzgado he adaptado nuestros modelos para que eso no vuelva a suceder.

### ¿Tiene alguna especialidad vuestro servicio que lo haga más atractivo que otros?

Con el primer requerimiento (válido para interponer una demanda) ofrecemos soluciones alternativas al deudor: negociación, mediación e incluso financiación alternativa. Entendemos que hay propietarios con problemas reales y creemos que hay que distinguirlos de los morosos profesionales.

#### ¿Entonces, no es un procedimiento judicial?

Sí lo es cuando no es posible alcanzar un acuerdo con el deudor. Entonces interponemos una demanda para proteger los intereses de la Comunidad, pero en paralelo ofrecemos soluciones alternativas al deudor.

#### ¿Esos intentos de solución alternativa retrasan la solución?

No, porque todo empieza a la vez. Enviamos los requerimientos y el cronómetro echa a andar. Cuando vence el plazo (20 días) interponemos la demanda si no hemos resuelto antes el problema y si después se alcanza un acuerdo se homologa en el Juzgado. Facilitamos las cosas al deudor pero no permitimos que gane tiempo simulando negociaciones.

#### ¿Qué necesita enviaros un administrador para que iniciéis el proceso?

La Junta tiene que liquidar la deuda y aprobar demandar, usando los modelos que nosotros le facilitamos. Empezamos el trabajo cuando recibimos el acta ajustada a esos modelos, la relación de recibos pendientes y los datos de contacto del deudor.

#### ¿Cómo puede el administrador tener información de cómo marcha su reclamación? Nosotros le comunicamos los principales hitos del proceso, además tiene acceso 24/7 a todos los documentos vía internet.

#### ¿Cuál es el coste del servicio?

La Comunidad tiene que anticipar 38 € más IVA para costear la nota simple registral y el burofax. Nuestros honorarios los paga el deudor, vía costas.

# Hay otros servicios similares gratuitos para el administrador ¿Por qué vosotros no sois gratuitos?

Muchos de esos servicios se han colapsado ante la avalancha de reclamaciones y han acabado muriendo de éxito. Nosotros retrasamos el cobro de nuestros honorarios hasta que los pague el deudor, pero no anticipamos los gastos necesarios para reclamar (nota simple y burofax) porque eso nos convertiría en financiadores de la comunidad, cosa que no somos.

#### ¿Cómo puede el Administrador de Fincas obtener más información?

Llamando al 647.748.669 (teléfono o whatsapp), telegram @ValenzuelaAbogados o por email a morososcomunidad@valenzuela.legal

### ¿Una última recomendación a los administradores de fincas para gestionar la morosidad?

Que liquiden deuda en cada junta (para poder actualizar la deuda en juicio) y que interpongan una demanda cada año para evitar la prescripción de 5 años impuesta por la reforma legal y por la reciente sentencia del Tribunal Supremo.





# CÓMO AFECTA EL **NUEVO RITE** A LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES



PABLO GARCÍA. INGENIERO TÉCNICO Y ASESOR INDUSTRIAL DEL CAFMADRID

l pasado 24 de marzo de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto 178/2021, de ┛ 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007 en el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, y que entrará en vigor el 1 de julio de

El objetivo prioritario de este nuevo reglamento es, fundamentalmente, establecer las bases para conseguir una mejora en la eficiencia

energética de los edificios a través de las instalaciones y de los sistemas de regulación, entre

Este nuevo RITE se aplicará a las instalaciones térmicas en los edificios de nueva construcción y a las instalaciones térmicas que se reformen en los edificios existentes, exclusivamente en lo que a la parte reformada se refiere, así como en lo relativo al mantenimiento, uso e inspección de todas las instalaciones térmicas. Como novedad también se considerará reforma de una instalación térmica, a efectos de aplicación del RITE, la sustitución o reposición de un generador de calor o frío por otro de similares características, aunque ello no suponga una modificación del proyecto o memoria técnica.

Además, se indica que todas las instalaciones térmicas deberán estar dotadas de los sistemas de control automático necesarios para que se puedan mantener en los locales las condiciones de diseño previstas, ajustando los consumos de energía a las variaciones de la carga térmica.

Así, los edificios de nueva construcción, cuando sea técnica y económicamente viable, estarán equipados con dispositivos de autorregulación que regulen separadamente la tempe-

#### citibox



Únete a nuestro club de administradores y canjea tus puntos por premios

Entra en nuestra página o escanea el código QR para saber más: bit.ly/Administradorescitibox



ratura ambiente en cada espacio interior o, en casos justificados, en una zona de calefacción o refrigeración seleccionada del conjunto del edificio.

En los edificios existentes, se exigirá la instalación de este tipo de dispositivos en caso de que se sustituyan los generadores de calor, y solo para la autorregulación de las instalaciones de calefacción, cuando sea viable técnica y económicamente.

Toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios, que en el caso del agua caliente sanitaria deberá ser un contador individual. El sistema previsto, instalado en el tramo de acometida a cada unidad de consumo, permitirá regular y medir los consumos, así como interrumpir los servicios desde el exterior de los locales. Las instalaciones solares de más de 14 kW de potencia nominal, destinadas a dar cumplimiento a lo establecido en la sección HE4 del Código Técnico de la Edificación dispondrán de un sistema de medida de la energía final suministrada, con objeto de poder verificar el programa de gestión energética y las inspec70 KW

Las instalaciones térmicas de potencia útil nominal mayor que 70 kW dispondrán de dispositivos que permitan la medición y registrar el consumo de combustible y energía eléctrica, de forma separada del consumo de otros usos del resto del edificio.

ciones periódicas de eficiencia energética. Las instalaciones térmicas de potencia útil nominal mayor que 70 kW, en régimen de refrigeración o calefacción, dispondrán de dispositivos que permitan efectuar la medición y registrar el consumo de combustible y energía eléctrica, de forma separada del consumo debido a otros usos del resto del edificio. Queda prohibida la utilización de combustibles sólidos de origen fósil en las instalaciones térmicas de los edificios de nueva construcción y en las instalaciones térmicas que se reformen en los edificios existentes. Cuando se sustituya o se mejore una instalación térmica de un edificio, se deberá evaluar la eficiencia energética general de la parte sustituida o modificada, y, en su caso, de toda la instalación. Y, como novedad, cuando la instalación térmica de calor o frío tenga más de 15 años de antigüedad, contados a partir de la fecha de emisión del primer certificado de la instalación, y la potencia térmica nominal instalada sea mayor que 70 kW, se realizará una inspección de toda la instalación térmica. Finalmente, los sistemas de contabilización ya instalados deberán permitir realizar lecturas remotas o ser sustituidos por otros sistemas que lo permitan, antes del 1 de enero de 2027.





# RIBUNA LEGAL

### ¿PUEDE UN PRESIDENTE CANCELAR UN CONTRATO **DE SERVICIOS** SIN ACUERDO EN JUNTA?



VICENTE MAGRO SERVET MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

s sabido que el presidente de la comunidad precisa de autorización de la junta J para decidir qué contratos hacer en la comunidad, o cuáles se pueden rescindir. Ahora bien, se dan situaciones en las que, ante la dificultad de convocar juntas, como ahora ocurre con la pandemia del coronavirus, el presidente puede actuar por sí mismo, siempre que tal actuación esté debidamente justificada, como por ejemplo ocurrió en este caso analizado por el Auto del Tribunal Supremo 741/2021, de 27 de enero. Ante las graves infracciones e incumplimientos de la empresa de servicio que tenían contratada el presidente prescindió de sus servicios sin junta, siendo validado en esta resolución.

Recoge, así, el TS que: "Sostiene la parte

recurrente en el escrito de interposición del recurso: que la rescisión del contrato para la prestación del servicio de seguridad no sería un asunto sobre el que el presidente pudiera decidir libremente, supliendo con su voluntad a la de la junta, atendida la importancia, su importe, y las consecuencias que su resolución acarrearon a la comunidad. Elude así, la parte recurrente que la sentencia impugnada, tras examinar nuevamente la practicada, concluye: primero, que del resultado del litigio entablado por la compañía que prestó los servicios de seguridad y cuyo contrato fue resuelto, no se puede entender que la actuación de la demandada haya sido infundada, al quedar probados distintos incumplimientos contractuales, pues se produjeron múltiples hechos delictivos consistentes en robos de viviendas y de vehículos, secuestros, problemas de información entre los vigilantes, con dedicación a labores ajenas a su servicios en detrimento del cumplimiento de sus funciones -como llevar convocatorias de juntas de propietarios, apertura de pistas de tenis o colocación de la red-, prescindiendo del servicio de armas y descubiertos en el servicio; segundo, por lo que, aunque el vencimiento del término contractual que se produjo un mes antes de la resolución, dados los incumplimientos contractuales, no por ello puede entenderse que la resolución del contrato de seguridad hubiera sido temeraria o negligente; y tercero, además y en todo caso, no ha resultado acreditada la existencia de resultado dañoso alguno para los actores, ahora recurrentes, pues no ha quedado probado que hayan sufragado el coste que para la comunidad supuso la resolución del contrato, para cuyo pago se obtuvo por la comunidad un préstamo, respecto del que únicamente ha pagado el Sr. Ildefonso la cantidad de 156.74 euros y la comunidad de propietarios... la cantidad de 428,36 euros, habiéndose aprobado en junta de 18 de marzo de 2011 que las cuotas correspondientes al préstamo se abonaran sin especificar dentro de las cuotas trimestrales, de las que se habían cobrado únicamente los recibos de cuotas de gastos de los trimestres del año 2011 al citado Sr. Ildefonso y la referida comunidad de propietarios".

Por ello, la resolución valida la opción

de rescisión unilateral que estuvo justificada por distintos incumplimientos contractuales, lo que es una vía importante en los momentos en los que existen dificultades para convocar una junta y la decisión unilateral del presidente está justificada. Así,

en atención a esta resolución sería válida esta actuación del presidente en casos claros de incumplimiento y ratificado en junta cuando ésta se pueda celebrar.

# Aportando Soluciones

20 años al servicio de los Administradores de Fincas.

20 años de experiencia como especialistas en la valoración de las necesidades de las Comunidades de Propietarios, prestándoles nuestros servicios especializados en la **Prevención de Riesgos Laborales**, así como en la **Formación a los Trabajadores de Fincas Urbanas**.



**Prevención de Riesgos Laborales** en Comunidades de Propietarios, con o sin trabajador.



Ofrecemos una gran variedad de cursos que se adaptan a tus necesidades y con el mejor equipo.

Nuestro compromiso, nuestra mejor virtud www.grupogtg.com

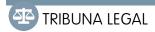


+34 914 484 702 administracion@grupogtg.net









# GASTOS DE COMUNIDAD EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ PROFESOR TITULAR DE DERECHO CIVIL. UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS

ice el art. 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), que "las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario". Al tratarse de una relación entre propietario y arrendatario, la comunidad no está obligada a girar un recibo directamente al arrendatario por ese concepto. Es decir, el recibo lo pagará el propietario y vendrá a su nombre y, luego, este podrá repercutir a su inquilino la cantidad que corresponda.

A este respecto, es frecuente que sólo figure en el contrato que los gastos de la comu-



del inquilino, especialmente cuando se trata de contratos de fechas antiguas, anteriores a la LAU 1994. Dice la SAP Las Palmas de 20 junio de 2013 que los gastos de comunidad, que en principio corresponden al propietario de la vivienda, pueden ser asumidos por el arrendatario. Para ello es necesario que se pacte expresamente en forma escrita, pero además es necesario que a la fecha del contrato se determine el importe anual de esos gastos (art.20.1 LAU 1994), y ello obedece a que para que sean obligatorios para el arrendatario éste debe conocer cuáles son esos gastos que asume y aceptarlos a la hora de suscribir el arrendamiento pero tal exigencia, de previa determinación de su importe anual al tiempo de la suscripción del contrato de arrendamiento, no puede tener un alcance tan absoluto que impida que su pago sea asumido por el arrendatario cuando conoce su importe de inicio y los paga.

Por su parte, la SAP Madrid de 24 abril de 2013 afirma que no todos los gastos de la comunidad de propietarios pueden repercutirse por el dueño hacia el arrendatario, sino exclusivamente aquellos gastos devengados por servicios o suministros disfrutados por el arrendatario, no otros conceptos que forman también parte de la contribución prevista en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. pero que están indisolublemente vinculados al derecho de propiedad, exclusivamente soportados por el dueño y conceptualmente ajenos al hecho y al derecho de ocupación por el inquilino. Ello es así porque si bien el art. 9 LPH, en su apartado 1.e), obliga al propietario a contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, está definiendo una obligación que forma parte de la relación jurídica entablada entre el propietario del piso o local y la comunidad de propietarios, que no afecta ni alcanza a la relación interna que paralelamente sostienen el propietario y el arrendatario, presidida por el contrato de arrendamiento, y las cláusulas concertadas a propósito de los gastos de comunidad, o en su defecto por las normas jurídicas aplicables a dicho contrato, que en este caso se limitan a imponer al arrendatario los gastos comunes generados por servicios o suministros disfrutados por el ocupante de la vivienda. En cuanto a los seguros, el beneficio que le reporte al inquilino es un dato relevante a la hora de poder repercutir el gasto como se desprende del FJ 5º, de la SAP 22 de marzo de 2012. La SAP Madrid de 28 de febrero de 2017 abunda en esa dirección. Ahora bien, lo general es que no le represente ningún beneficio por lo que no tendrá obligación de abonar ese gasto.



C/ Gaviotas, 16, nave 4 28320 Pinto, Madrid 900 10 31 10

info@iberdecohumedades.es



Diagnosticaremos con los aparatos y elementos de medición necesarios para conocer exactamente el origen y la evolución de la humedad.

# Acabamos para siempre con la humedad

Identificaremos el problema de humedades en tu comunidad y te daremos una solución definitiva



Valoraremos la solución adecuada a cada problema y propondremos un calendario de actuaciones que hará que la eliminación de las humedades sea realizada de forma coordinada y segura.



Iberdeco Humedades es la única empresa en realizar tratamientos antihumedad completos, de principio a fin, asumiendo todas las responsabilidades de la obra y cubriendo con sus garantías tanto la impermeabilización como la rehabilitación posterior imprescindible, y no desviando responsabilidades a terceros.





Llámenos

Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso

900 10 31 10



#### Solicite un diagnóstico gratuito

Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso







# INQUILINO SI EL CASERO SE RESISTE A COBRARLE EL ALQUILER?



SALVADOR SALCEDO ABOGADO

l pago del alquiler es la principal obligación que el inquilino asume al firmar un contrato de arrendamiento. Renta que constituye la contraprestación por el uso del inmueble que el arrendador le cede. Para evitar problemas es conveniente que el contrato determine claramente el importe de la renta y sus actualizaciones. Y también cuándo y cómo deberá el inquilino satisfacer el alquiler.

Es habitual que el pago del alquiler se realice mensualmente por trasferencia bancaria o que el inquilino facilite una cuenta al arrendador para que le domicilie el cobro. A falta de acuerdo el pago se efectuará en metálico y en la vivienda arrendada dentro de los siete primeros días de cada mes, debiendo el arrendador entregar a su inquilino un recibo justificativo del pago que realice.

Lo normal es que el inquilino satisfaga el alquiler puntualmente a su casero. Y que el propietario reciba la renta. Aunque puede darse también la circunstancia de que dicho cobro no interese al propietario, encontrándose en tal caso el inquilino con trabas para pagar el alquiler.

Son diversos los motivos por los que el casero pueda dejar de cobrar a su inquilino el alquiler. Es posible que el arrendador considere que el contrato ha llegado a su fin y rehúse el cobro para evitar una prórroga tácita del contrato. También puede darse el caso de que el nuevo propietario del inmueble sea una entidad, fondo de inversión o un banco con el que resulte difícil contactar. O que el titular persiga abiertamente el desalojo de su inquilino y pretenda forzar la resolución del contrato en base al impago de la renta.

El arrendatario, en cualquier caso, debe tener presente que adeudar el alquiler le sitúa en una posición de debilidad ante el riesgo de que el arrendador inicie un procedimiento de desahucio por impago de rentas. Por ello, aunque la propiedad rechace el cobro del alquiler, el inquilino debe hacer todo lo posible para pagar la renta y poner de manifiesto su voluntad de pago utilizando los mecanismos legales a su alcance para no incurrir en tal incumplimiento.

El inquilino, antes de incurrir en el error de prejuzgar, debe intentar averiguar el motivo real por el que el casero no le cobra el alquiler. Si el pago de la renta no es posible o se rechaza por el arrendador, el inquilino debe realizarle un ofrecimiento de pago del alquiler remitiendo a la propiedad un giro postal por el importe adeudado y un burofax apercibiéndole

de que si no acepta el giro, se iniciará un expediente judicial de consig-

nación de rentas. De esta manera el arrendatario evita el desahucio por impago si la propiedad le demanda, al no haber incurrido en "mora solvendi", sino más bien el propietario acreedor en "mora accipiendi". Finalmente debemos señalar que existe también la posibilidad de que el inquilino realice la consignación de las rentas pendientes ante notario. Opción que está prevista en el art. 1178 del Código Civil. Y debe llevarse a cabo en los términos previstos en la legisla-

ción notarial. Alternativa cuyo uso es menos frecuente por tener menor acogida.

# Equipos de recarga para vehículos eléctricos



Instalaciones para áreas públicas y privadas.

Realizamos los estudios, proyectos, legalizaciones, instalaciones y mantenimiento de los equipos.

Desde 17 €/mes\*

con todo incluido (instalación, equipo, mantenimiento, etc...)



\*instalación de cargador de 7,4 kW, con 5 metros de cable y 10 años de contrato.



ISTA METERING SERVICES ESPAÑA S.A.
Tel: +34 917 01 24 83
email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en
www.ista.es





### EL SUPREMO FIJA EL PLAZO PARA REINVERTIR EN UNA **VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN**



JOSÉ MARÍA SALCEDO ABOGADO

ía libre del Tribunal Supremo para declarar exenta la ganancia patrimonial por la transmisión de una vivienda cuando el importe obtenido en dicha transmisión se reinvierta en la adquisición de una vivienda en construcción.

Hasta ahora, Hacienda tenía un criterio muy restrictivo: exigía que la nueva vivienda en construcción se adquiriese jurídicamente (entrega de llaves) en el plazo de dos años desde la venta de la anterior vivienda habitual.

Ello hacía en la práctica inviable la exención en estos casos. Y es que normalmente la vivienda

suele entregarse al comprador sobre plano o autopromotor en un plazo superior al de dos años desde el inicio de las obras.

Pues bien, el Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de febrero de 2021, considera que ni la Ley ni el Reglamento del IRPF prevén "que en el plazo de dos años la vivienda habitual que se adquiera con el importe que se reinvierte deba estar «terminada», o «en plenas condiciones de habitabilidad» o «habitada por el contribuyente»."

No es exigible, por tanto, la adquisición jurídica de la vivienda en el plazo de dos años desde que se vendió la anterior.

Eso sí, la vivienda debe ser finalmente entregada al comprador en el plazo máximo de cuatro años desde que se inició la inversión. Por tanto, en la medida en que la vivienda no fuera entregada por un retraso del promotor, el contribuyente no tendría derecho a la exención. Y ello, aunque hubiese reinvertido cantidades en



#### PLAN ACCESS





#### ABRE LA PUERTA **DE TU COMUNIDAD** SIN CONTACTO











**FACILITA EL ACCESO DE MAYORES** Y PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA

COMPATIBLE CON TODAS LAS MARCAS DE PORTERO



Llamada gratuita 900 321 111 www.grupolasser.com













dicha vivienda en construcción en el plazo de dos años desde la venta de la anterior vivienda habitual.

Esta sentencia permitirá solicitar la rectificación de la autoliquidación en la que se declaró la ganancia patrimonial por la venta de la anterior vivienda. Y la devolución de ingresos indebidos. Y ello, para incluir la exención por reinversión. En este momento, es posible rectificar la autoliquidación presentada en los cuatro últimos ejercicios. Es decir, 2016, 2017, 2018 y 2019. No obstante, hay que tener en cuenta que, en la práctica, el grueso de las cantidades pagadas por el comprador de una vivienda en construcción, suelen abonarse en el momento de la entrega de las llaves.

Ello puede suponer que, en muchos casos, tan solo se considere reinvertida parte de las cantidades satisfechas en la nueva vivienda en construcción. En concreto, las pagadas en los dos años siguientes a la venta de la anterior vivienda, mientras la construcción aún no estaba terminada.

Por ello, en muchos casos solo podrá declararse la exención parcial de la ganancia patrimonial declarada en su día, al no considerarse reinvertido el importe total obtenido en la transmisión de la anterior vivienda habitual.





### MPORTANCIA DEL **DERECHO** LAS COMUNIDADES DE PROPIETARI



ALEJANDRO FUENTES-LOJO **RIUS** ABOGADO

🛾 n la práctica, la problemática jurídica que se origina en las comunidades de 🔳 propietarios va mucho más allá de la cobertura que nos da brinda la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Es un error frecuente del operador jurídico analizar las relaciones de vecindad en sede de propiedad horizontal sin tener en cuenta lo dispuesto por nuestro Código Civil en materia de daños (art. 1902 y siguientes), buscando erróneamente la solución a la problemática planteada en los exiguos 24 preceptos legales que integran nuestra añeja LPH.

Como es sabido, esta ley especial regula los derechos y obligaciones de los titulares de los elementos privativos que integran un inmueble dividido en propiedad horizontal. En otras palabras, dicha normativa constituye una fuente cuasi contractual de derechos y obligaciones por razón de la cotitularidad de una comunidad de bienes sui generis, caracterizada por la existencia de elementos privativos titularidad exclusiva de cada cotitular que llevan inherente la cotitularidad de elementos comunes que están en régimen de subordinación de los primeros.

En tanto que comunidad de bienes, el ámbito subjetivo de la LPH se circunscribe a quienes ostentan un derecho de propiedad sobre los elementos privativos, y no a otros vecinos que no ostenten un derecho de propiedad (arrendatarios, usufructuarios, precaristas, etc.). También el ámbito objetivo de esta legislación



#### SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

#### Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS. Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales..

Asociados a: conaif

Asefosam

ISO 9001



info@ferbo.es www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza



se circunscribe a la conflictividad derivada de las relaciones jurídicas entre comuneros, quedando fuera de dicho marco legal la problemática originada en dichas relaciones de vecindad ajenas al estatuto jurídico de los comuneros. Me explicaré. Si sufro humedades porque en el piso de encima se han dejado los grifos abiertos, nace una obligación del causante del daño de reparar las humedades causadas pero dicha obligación no nace por incumplimiento de las obligaciones legales estipuladas por la LPH, en tanto que no estamos ante el incumplimiento de una determinada obligación legal del propietario de dicho piso, estatutaria, o del reglamento de régimen interior (pues el causante del daño puede ser el inquilino), sino ante la infracción de un mandato general del ciudadano de diligencia de no dañar bienes jurídicos ajenos contenido en los arts. 1902 y siguientes del CC. Diferenciar correctamente cuándo estamos ante un supuesto de responsabilidad obligacional de la LPH o de responsabilidad por daños del art. 1902 y ss. del CC tiene una gran trascendencia práctica.

Téngase en cuenta que el plazo de prescripción de la acción difiere, siendo de un plazo prescriptivo de cinco años la acción personal (art. 1964 del CC), mientras que la acción fun-

dada en la responsabilidad aquiliana tiene un plazo de prescripción de un año (art. 1968.2º del CC).

Y, no menos importante, si bien la acción por responsabilidad fundada en el incumplimiento de la normativa de propiedad horizontal es de imputación subjetiva (art. 1101 y siguientes del CC), siendo pues exigible el requisito de la culpabilidad del incumplidor para que nazca responsabilidad. Existe una tendencia objetivizadora de la responsabilidad por daños en sede de relaciones de vecindad en beneficio del perjudicado, presumiéndose en muchos casos - como en el ejemplo de las filtraciones por la grifería - la responsabilidad por el daño causado, del que se responde ante el perjudicado aun cuando no haya mediado ni culpa ni dolo en la conducta dañosa (art. 1910 del CC). Este régimen de responsabilidad objetiva o cuasi objetiva tiene su razón de ser en la especial naturaleza de las relaciones de vecindad entre fincas colindantes en las que el daño causado en el interior de una de ellas puede, con mucha probabilidad, duda su proximidad física, causar daños en la unidad vecina, presumiendo pues el legislador que hay un componente de riesgo de causar daños en las actuaciones que se desarrollan en edificios divididos en propiedad horizontal.

# **5** AÑOS

Es el plazo de prescripción de la acción personal (art. 1964 del CC), mientras que la acción fundada en la responsabilidad aquiliana tiene un plazo de prescripción de un año (art. 1968.2º del CC).



# EL PERMISO DE PATERNIDAD EN 2021



**CARMEN JIMÉNEZ**ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

**S**EMANAS

Las primeras seis semanas del permiso de paternidad son obligatorias debiendo ser disfrutadas a tiempo completo y de forma inmediata después del parto. esde que en enero de 2021 se equiparó el permiso de paternidad al de la madre por un total de 16 semanas, el permiso retribuido de paternidad establecido en el Estatuto de los Trabajadores de dos días, así como los permisos establecidos en convenios colectivos se suprimen, pues de otra forma el padre tendría un mayor permiso que la madre y esto resulta discriminatorio.

En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo a través de su Sala de lo Social en sentencia del 27 de enero de 2021: "La supresión del permiso retribuido de dos días por nacimiento de hijo, que reconocía el artículo 37.3 b) del ET, y la equiparación de la duración de la suspensión de contrato de trabajo de ambos progenitores, hacen inaplicable el precepto del convenio colectivo de empresa que mejoraba la previsión legal sobre aquel permiso". Y continúa: "Si adicionalmente se mantuviera el permiso retribuido de dos días por nacimiento de hijo, tan vinculado a la menor duración de la anterior suspensión del contrato por paternidad, y que nació y

fue siempre una alternativa a la suspensión del contrato por maternidad (o a su menor duración), se daría la paradoja de que el progenitor distinto de la madre biológica podría llegar a tener un periodo de tiempo de exoneración de la obligación de trabajar superior al de la propia madre biológica".

#### ESPECIAL PROTECCIÓN

Recordemos que el permiso de paternidad conlleva una especial protección del trabajador de hasta 12 meses después del nacimiento. Esta protección determina que en caso de que se despide a un trabajador sin causa para ello, el despido será nulo y el trabajador tendrá derecho a ser readmitido de manera inmediata con el abono de los salarios dejados de percibir desde el momento en que fue despedido. Aunque sí es posible despedir si existe justa causa mediante un despido objetivo o disciplinario.

Por otro lado, las primeras seis semanas del permiso de paternidad son obligatorias debiendo ser disfrutadas a tiempo completo y de forma inmediata después del parto. Las restantes 10 semanas podrán ser disfrutadas en periodos semanales, de forma acumulada o interrumpida, dentro de los 12 meses siguientes al parto.

También puede renunciarse a las 10 semanas no obligatorias, ya que se entienden como un derecho y no como una obligación para el trabajador.









### L PERRO SEMIHUNDIDO DE CARAMUEL, HOMENAJE VECINAL A RANCISCO DE GOYA



ARANTXA CASTAÑO PERIODISTA

ice Carlos del Amor en su último libro que el perro semihundido somos todos, porque todos "intentamos vencer en nuestros combates cotidianos, todos miramos hacia arriba buscando aire o respuestas. Y todos ladramos, llegado el momento". El perro semihundido que viste la fachada de del edificio de Caramuel esquina Antillón, en el barrio madrileño de la Puerta del Ángel, mira hacia el lugar donde debió de ubicarse la Quinta del Sordo, señalada equivocadamente por una placa mal ubicada, tal y como describe Servando Rocha en agenteprovocador.es. De este cuadro pintado por Goya dijo Canogar que carece de significado. "No se sabe, pero qué más da, quizá no todo en el arte deba ser explicado". El maestro toledano afirmaba en 1982, que Perro Semihundido era la primera obra simbolista, con impronta que llega, según el pintor, a Odilón Redon, Turner, Bacon, Saura o a sus propias litografías. "Es un cuadro para soñar, ocurre con él como las manchas en los muros viejos o las formaciones de nubes, uno pude ver en cada momento una nueva fantasía".

La historia del cuadro convertido en mural a orillas del Manzanares arranca como pintura mural en 1820, dentro del conjunto de las denominadas Pinturas Negras por el uso de



El perro semihundido asoma por la fachada bajo El quitasol.

pigmentos oscuros y lo sombrío de sus temas. Eran catorce repartidas entre las plantas alta y baja de la casa de campo del pintor, que ya se llamaba Quinta del Sordo antes de la adquisición.

A finales del pasado mes de marzo se cumplieron 275 años del nacimiento de Francisco de Goya y Lucientes en Fuendetodos (Zaragoza). Las Pinturas Negras, "de factura brillantísima y audaz", según Canogar, preceden a su salida de España y a los retratos íntimos que pintó de alguno de sus amigos, entre ellos el literato Leandro Fernández de Moratín. En el mismo año en que fue retratado, el autor de El sí de las niñas contaba a un amigo común que a su llegada a Francia Goya estaba "sordo, viejo, torpe y débil, sin saber una palabra de francés (...) y tan contento y deseoso de ver mundo".

Antes de su partida dictó testamento pictórico en la que fue su última morada en Madrid, un mirador hacia la ciudad en la que vieron la luz sus más afamadas obras. En el mural de Caramuel con Antillón el Perro semihundido comparte espacio con una reproducción de El quitasol y otra del Autorretrato con sombrero de la serie Caprichos, ejecutados ambos 25 años antes.

El conjunto refleja la evolución y el recorrido de un autor de obra "premonitoria y anticipadora", según Canogar, y es el justo homenaje de una comunidad de propietarios anónima a uno de los principales exponentes del arte patrio.





#### **FIN DE LAS** CALDERAS DE CARBÓN **CADUCAN EL 31.12.2021**

#### **ULLASTRES RENUEVA TU SALA DE CALDERAS EN 3 SENCILLOS PASOS:**

- 1. Proyecto personalizado de la transformación del cuarto de calderas.
- 2. Gestión gratuita de ayudas de hasta el 70%.
- 3. Individualización de consumo de las viviendas con la misma empresa, ¡sin cambiar de proveedor!











la Comunidad de Madrid

Confíe en Ullastres para renovar las calderas de carbón de sus comunidades. Una empresa con más de 100 años de experiencia. Y con la calidad de nuestros servicios garantizada.



**ENERGÉTICO** 





















## Seguimos contando contigo Ilámanos al 91 610 62 53



**Pocería**