

administración de
FINGAS

Noviembre/Diciembre 2022 | Número 187



**Entrevista a María Pérez-Coca,
Directora de Proyectos de Madrid Futuro**



CAFMMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO

La mayor **red de delegaciones propias en España** con profesionales especializados para ofrecer las mejores soluciones a cada cliente



TRANSPARENCIA

Instalamos **SISTEMAS ABIERTOS** plenamente interoperables sin coste adicional



CALIDAD

Equipos de última generación homologados según la **norma UE** y verificación de todas las instalaciones



INNOVACIÓN

Oficina virtual completa actualizada diariamente y **APP gratuita** para administradores de fincas y abonados



Cerca de ti

PARA OFRECERTE
EL MEJOR SERVICIO

Especialistas en **instalación, lectura y mantenimiento de contadores de agua, energía y repartidores de calefacción**



 **913 030 000**

 gomezgroupmetering.com



Por un 2023 ilusionante



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

Termina un año cuanto menos interesante en el plano profesional. La actividad del Colegio ha sido intensa al tiempo que gratificante. Hemos afianzado las relaciones con las Administraciones Públicas y otras entidades a través de la firma de importantes convenios con el Ayuntamiento de la capital, la Asociación de Empresas del Metal de Madrid, Madrid Futuro... involucrando al administrador de fincas en la relación con todas estas entidades poniendo de relieve su función social y profesional. Próximamente firmaremos un convenio con la Comunidad de Madrid para impulsar las políticas de descarbonización.

El Colegio es garantía de calidad para el ciudadano, como se constata con la renovación de los sellos de calidad ISO 9001, que otorga AENOR, y de Madrid Excelente, concedido por la Comunidad de Madrid.

Pero, además, durante 2022 el Colegio ha hecho valer su voz como Corporación de Derecho Público. Y ha tenido sus frutos. Gracias a las peticiones realizadas desde el Consejo General y los distintos colegios territoriales, los administradores de fincas colegiados conseguimos que se aplicara la Tarifa TUR Ahorro Vecinal para abaratar el

coste de gas en las comunidades de propietarios con calefacción centralizada.

Tan importante son las relaciones institucionales como garantizar la formación continua del colegiado. Esta ha sido la piedra angular del Colegio desde siempre. También en 2022. Durante este año hemos impartido 55 cursos y jornadas, tanto presenciales como webinars, dirigidos a los administradores de fincas y colaboradores de despacho, con buena valoración por parte de los asistentes.

Esta actividad formativa ha estado respaldada por las informaciones que salen del Colegio: más de 280 circulares remitidas, casi 13.800 consultas contestadas por las distintas asesorías.

En 2023 seguiremos afianzando la fidelidad del Colegio con nuestra mejor herramienta: la información. De hecho, la evolución del despacho digital es ya una realidad y pronto lo será el nuevo Escritorio, que estará listo en 2023 y que situará al Colegio en primera línea de la transformación digital. Nuestro programa informático Colmadwin, el único hecho por y para administradores de fincas colegiados sigue evolucionando para continuar siendo la mejor herramienta de trabajo.

Pero también 2022 nos ha dejado momentos emotivos, con la recuperación de eventos muy significativos. Tras dos años de parón a causa de la pandemia, hemos retomado, con gran éxito de convocatoria, la celebración de actos que han contado con la colaboración de empresas amigas: cena anual, entrega de menciones honoríficas, evento del verano, entrega de títulos de Administrador de Fincas, entre otros.

Todo el equipo de CAFMadrid, Junta de Gobierno y empleados, aun estando satisfechos del trabajo realizado, siempre tenemos en el objetivo de 2023 la mejora continua.

¡Feliz 2023!

“ En 2023 seguiremos afianzando la fidelidad del Colegio con nuestra mejor herramienta: la información. ”

AHORRA EN LA FACTURA DE LA CALEFACCIÓN.

TECHEM te garantiza la instalación de los repartidores de costes para que las comunidades puedan beneficiarse de la Tarifa TUR4 de Ahorro Vecinal para calderas comunitarias.*



*En ofertas firmadas antes de 30 de abril de 2023.

Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

 917 374 890

 comercial@techem.es



techem



7 ACTIVIDAD COLEGIAL
Acto de entrega de Títulos de Administrador/a de Fincas



14 NOS INTERESA
Incendio: qué hacer y cómo prevenirlo



18 EN PRIMERA PERSONA
María Pérez-Coca directora de proyectos de Madrid Futuro

A FONDO

Las seis urgencias para transformar el sector de la edificación.....25

ASESORÍA JURÍDICA

Calefacción central: el fin de una era30

FORO TÉCNICO

Las particularidades del Libro del Edificio Existente.....36

TRIBUNA LEGAL

Solidaridad de las comunidades ante hechos de violencia de género.....44

DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTI-HUMEDAD

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.

REHABILITACIÓN

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.

Acabamos para siempre con la humedad

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



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



ACTO DE ENTREGA DE TÍTULOS DE ADMINISTRADOR/A DE FINCAS

El pasado 15 de diciembre tuvo lugar en el Gran Casino de Madrid, sito en Gran Vía, la entrega de Títulos de Administrador/a de Fincas, expedidos por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE). Este evento, patrocinado por Conversia, contó con la asistencia de más de 120 titulados, que recibieron sus Títulos de manos de la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, y otros miembros de la Junta de Gobierno, así como del presidente del CGCAFE, **Pablo Abascal**.

Isabel Bajo fue la encargada de abrir el acto, felicitando a todos los administradores de fincas asistentes, a los que les invito a participar en todos los eventos y jornadas que organiza el Colegio. Por su parte, Abascal, que agradeció su participación en el evento, recordó la



► Momentos de la entrega de Títulos. Sobre estas líneas, Pablo Abascal, presidente del CGCAFE.

representatividad que tiene el Colegio de Madrid en el Consejo, por ser el que mayor número de colegiados tiene integrados.

La entrega de Títulos se retoma tras los dos años de pandemia, pero se celebrará regularmente como homenaje a los administradores/as colegiados/as.



CENA ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DEL COLEGIO DE MADRID

Tras dos años de no poderse organizar a causa de la pandemia, el pasado 25 de noviembre el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid reunió a más de 400 colegiados-as en los salones del hotel Meliá Avenida América para celebrar la tradicional Cena Anual.

Este evento, patrocinado en su categoría Oro por **Grupo Sercon**, también contó con los patrocinios de **Biblion Ibérica, Bureau Brokers, Conversia, Grupo GTG,**

Grupo LAE, Ibercaja, José Silva, MP Ascensores, Murprotec, Navarro & Navarro, Picón & Asociados, Banco Sabadell y Zertia.

La presidenta del Colegio, **Isabel Bajo**, que compartió mesa con la directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, **Maria José Piccio-Marchetti**, la directora General de Promoción Económica e Industrial, **Maria del Mar Paños**, la responsable de la Oficina Verde del Ayuntamiento de Madrid,



Elisabeth Palomo, el presidente de la AECIM, **Luis Collado**, y la presidenta de la Asociación de Empresarios y Profesionales de Alcorcón (AEPA), **Marina Sánchez**, agradeció la asistencia de los administradores de fincas y de las autoridades, destacando el grado de compromiso



▲ La Cena anual acogió la entrega de premios del Concurso de Fotografía y el sorteo de regalos.

del colegiado con la institución en este y otros actos. Por su parte, el director Comercial de Grupo Sercon, **Roberto Ureña**, empresa de seguridad comprometida con gran parte de los actos lúdicos que organiza el Colegio, agradeció a los administradores de fincas haber confiado en su empresa en todos los años desde su nacimiento. La Cena Anual, que contó con **Jesús Santidrián**, vocal y coordinador de Eventos del Colegio, como maestro de ceremonias, fue el escenario perfecto para la entrega de los premios del V Concurso

de Fotografía “En el punto de mira de los Administradores de Fincas”, patrocinado por Conversia, resultando ganadores **Karl Vicente Vogel** (primer premio), **María Isabel Fernández** (segundo premio) y **Ricardo Rodríguez** (tercer premio). Posteriormente, tuvo lugar el tradicional sorteo de regalos por parte de las empresas patrocinadoras, y con anterioridad al fin de fiesta, los administradores de fincas y acompañantes pudieron disfrutar de una actuación de magia basada en el escapismo y las cartas, a cargo de la Escuela de Ana Tamariz.



RENOVACIÓN CON IBERCAJA

El CAFMadrid ha renovado el convenio de colaboración que mantiene con Ibercaja, gracias al cual los administradores de fincas colegiados podrán seguir disfrutando de los productos y servicios de esta entidad bancaria en condiciones muy ventajosas.

CAF MADRID Y APECAE FIRMAN UN ACUERDO DE COLABORACIÓN

El pasado 14 de diciembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y la Asociación Española de Empresas Lectoras de Contadores de Agua y Energía (APECAE) firmaron un acuerdo de colaboración a través del cual contemplan unas líneas de actuación comunes en base a la consecución de una serie de objetivos. Entre ellos, sensibilizar y trabajar en la promoción de iniciativas, estudios y jornadas e intercambiar servicios para beneficio de colegiados y asociados.



El convenio, que ha sido ratificado por **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid, y **Pilar Martín**, su homónima en APECAE, se enfoca en el desarrollo de actividades de interés general relativas a edificios y viviendas particulares.



CONVENIO CON BIBLION

El pasado 23 de diciembre, el Colegio firmó un convenio con la empresa Biblion Ibérica, especializada en sanidad ambiental y control de plagas en comunidades de propietarios.

En virtud de este acuerdo, suscrito por **Amancio Ruiz**, administrador delegado de la compañía, e Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid, los administradores de fincas podrán beneficiarse de sus servicios: tratamiento de desinsectación y desratización, control de aves, desinfección y purificación del aire y control de la legionela.



JORNADA FONDOS NEXT GENERATION

Con el fin de informar a los administradores de fincas sobre los distintos puntos de vista de la rehabilitación desde la Administración Pública, la Comunidad de Madrid, colegios profesionales como el COATM y entidades como el Instituto de Crédito Oficial- ICO, el pasado 24 de noviembre el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó una jornada sobre los Fondos Next Generation que se pudo seguir por streaming desde la cuenta de Youtube del Colegio. Moderada por **Ricardo Pulido**, vocal del CAFMadrid, la jornada contó con la participación de **Jorge Sánchez**, técnico de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid;

Ana María Martínez, jefa de Área de Mediación con Entidades Financieras del ICO (Instituto de Crédito Oficial); **Francisco Javier Méndez**, director del Gabinete Técnico del Colegio de Arquitectos Técnicos de Madrid; y **María Jesús Llanos**, arquitecta.

Durante su intervención, Sánchez expuso la tipología de obras de conservación y mantenimiento que pueden acogerse a las ayudas, la accesibilidad y la retirada de amianto que puede incluirse en la rehabilitación. Por su parte, los arquitectos aludieron a la necesidad de contratar un técnico por la comunidad de propietarios para conocer el estado del edificio e informaron sobre la situación actual del parque edifica-



▲ **Intervinientes en la jornada con Ricardo Pulido como moderador.**

do aclarando cómo llegar a trasladar a los propietarios la mejora de su inmueble. Finalmente, Martínez comentó las posibilidades que tiene la comunidad para acceder a las líneas ICO, así como sus condiciones y la forma de conseguirlas. Esta jornada, que contó con un gran éxito, sirvió de punto para que los administradores de fincas pusieran sobre la mesa los impedimentos que se encuentran para persuadir a las comunidades de la oportunidad que representan los Fondos Next Generation, frente a otras subvenciones anteriores.



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Cena Anual 2022



¡Gracias!

Sabadell
Professional

CONVERSIA

JS JOSÉ SILVA
CORREDURIA DE SEGUROS S.L.

Navarro y Navarro
ABOGADOS DE HERENCIAS - BÚSQUEDA DE HEREDEROS
NAVARRONAVARRO.ES

iberCaja

GRUPO **GTG**

zertia

BIBLION
IBERICA
DEFENSA DEL PATRIMONIO
ARTÍSTICO Y DEL AMBIENTE

grupolae
INTELIGENCIA Y CERCANÍA EMPRESARIAL

MP ASCENSORES

Bureau **Brokers** | Senda
Vivir seguros.

PICÓN &
ASOCIADOS
ABOGADOS

MURPROTEC
Tratamientos definitivos contra la humedad

GRUPO
SERCON
SEGURIDAD
SERVICIOS AUXILIARES



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



CONSTITUCIÓN DE SUBCOMUNIDADES, UNA POR CADA PORTAL DEL EDIFICIO

PLANTEAMIENTO

En un edificio con 3 portales independientes de 2 pisos cada uno (total 6 viviendas), y cada portal con su división horizontal independiente pese a compartir fachada y tejado. Cada portal no ha constituido comunidad ninguna en base a su división horizontal, pero quieren constituir una comunidad para los 3 portales.

¿Hay que constituir cada subcomunidad de cada portal para poder constituir una que esté por encima de cada portal? ¿Haría falta una división horizontal nueva o valdrían las actuales si hacen referencia a los elementos comunes de tejado y fachada? ¿Qué acuerdo es necesario para crear esta nueva comunidad? ¿Se puede llevar a cabo, aunque un vecino se oponga?

RESPUESTA

Las subcomunidades están recogidas en el art. 2 d) de la LPH. A tal fin, la subcomunidad se crea

cuando varios propietarios llegan a acuerdos para el uso y disfrute en exclusivo de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional y económica, es decir, de cada de uno de los bloques.

Así pues, conforme al dicho precepto, sería factible constituir una subcomunidad por cada portal que formarían parte de la comunidad o matriz. La comunidad matriz está ya constituida, y se refiere a los elementos, servicios e instalaciones propios de todo el conjunto. Ahora bien, lo que se hace es que a efectos de su gestión independiente para los gastos, instalaciones y servicios que le son propios se constituyen subcomunidades.

No haría falta una división horizontal nueva, es decir, valdrían las actuales si hacen referencia a los elementos comunes de tejado y fachada. En cuanto a qué acuerdo es necesario para crear esta nueva comunidad bastará con la adopción de un acuerdo mayoritario, de conformidad con lo establecido en el art.17.7 LPH. El voto en contra de un propietario no puede impedir la constitución de la subcomunidad si se ha alcanzado la mayoría simple antes señalada.

ESTATUTOS CONTRARIOS A LA REDACCIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PLANTEAMIENTO

Una comunidad de propietarios tiene unos estatutos aprobados desde hace años sin que hayan sido impugnados. Entre otras cosas recogen la potestad del presidente de la comunidad para contratar al administrador de fincas. ¿Pueden los estatutos dar potestad al presidente para contratar a un administrador de fincas? Si no fuera viable y aun así lo contratara, ¿qué efectos tendría esa contratación?

RESPUESTA

Si los estatutos dan potestad al presidente para contratar a un administrador de fincas se trataría de un norma contraria a la LPH que se entiende derogada por aplicación de la disposición final de la LPH que dispone “Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta ley”.

Ello es así porque el presidente solo ejecuta los acuerdos adoptados por quien tiene capacidad para decidir que es la junta de propietarios. De ahí que el art.14 LPH establezca la competencia de la junta para “Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos”.

Si el presidente contrata directamente al administrador, sin someter la decisión al acuerdo de la junta, se estaría extralimitando con la consecuencia prevista en el artículo de que tenga que asumir el coste de esa extralimitación. Dice así el art. 1727 CC que “En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente”.

En efecto, como señala la sentencia AP Cádiz, secc. 7ª, de 6 de octubre de 2003 “El presidente no puede traspasar los límites de su ámbito de representación; en este caso la comunidad de propietarios, no quedará vinculada por lo realizado por el presidente excediéndose de sus poderes y por supuesto se aplicaría también el art. 1715 CC, es decir, no se considera una medida que por “más ventajosa” obligue a la comunidad.

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

LEFEBVRE EL DERECHO



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas





INCENDIO: QUÉ HACER Y CÓMO PREVENIRLO



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

Saber enfrentarse a un siniestro puede reducir su impacto en las personas y en sus bienes. Para comprender su importancia solo debemos ver las cifras que aporta la patronal UNESPA: **cada 3 minutos y medio se origina un incendio en una comunidad de propietarios de nuestro país.** Actualmente es obligatorio que las comunidades de propietarios cuenten con medidas de protección contra incendios, quedando recogido en el **Real Decreto 513/2017 de 22 de mayo.** En él se determinan qué tipo de medidas de seguridad deben establecerse en cada edificio según sus características estructurales, así como los instrumentos para prevenir o detectar la presencia de humo/fuego en función de los metros cuadrados del inmueble, como por ejemplo extintores portátiles, bocas de incendio, señalización luminiscente de salidas de emergencia, luces de emergencia, puertas ignífugas, etc. Esta normativa también regula la obligación de realizar un **mantenimiento periódico** de los sistemas de protección contra incendios que debe ser documentado, así como la de pa-

sar una revisión por un **organismo de control autorizado (OCA)**, que certifique la validez de la instalación de incendios cada 10 años. En cuanto a **la cobertura de incendios a través de seguros** para comunidades, aunque la normativa estatal no se manifiesta respecto a la obligación, es obligatoria en la Comunidad de Madrid. La **Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación** indica, en su art. 24, que “todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daños a terceros”, pudiendo ser sancionada la comunidad de propietarios en caso de no suscribir la póliza de seguros con una multa de 60.101,21 € a 150.253,02 €. Además de la propia garantía de incendios que se incluye en la mayoría de las pólizas multirriesgo como básica, debemos prestar atención a las siguientes garantías que darán cobertura al total de los daños causados por un incendio.

- **Daños y otros daños en el continente:** cubre la reparación de daños ocasionados no solo por incendio, sino también por agua utilizada para su extinción, actos de vandalismo, robo y pillaje, reconstrucción del inmueble a valor de nuevo, daños eléctricos, etc.
- **Daños en el contenido:** cubre la reparación o reposición de bienes materiales, el traslado de los bienes comunes y privativos, el alquiler de una vivienda similar, los gastos de mantenimiento de sus habitantes, el lucro cesante de los negocios, etc.
- **Responsabilidad civil:** cubre las reparaciones y/o indemnizaciones por daños a terceros.
- **Defensa jurídica civil y penal:** se ocupa de la defensa de la comunidad de propietarios y de las reclamaciones por daños que otros hayan causado sobre sus bienes.

Los administradores de fincas ante un siniestro de incendio deben tener también en cuenta la posible concurrencia de seguros entre el comunitario y los privativos de las viviendas y los locales afectados.

Esta casuística queda reflejada en el art.32 de la **Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro**, donde se obliga a la comunicación del siniestro por parte del asegurado a ambas aseguradoras para el pago proporcional de cada una de ellas, la no comunicación a ambas por dolo puede conllevar la pérdida del pago de la indemnización.

Por tanto, si una comunidad sufre un siniestro de incendio se deberá comunicar siempre a ambas aseguradoras y en el caso del seguro comunitario facilitar un listado con los pisos o locales afectados, incluyendo su compañías aseguradora privativa y número de póliza.



No lo dejes para el último momento

Si tu Comunidad tiene gas natural que abastece el servicio de calefacción y/o agua caliente centralizada, podrá beneficiarse de la tarifa de último recurso de gas natural siempre que cumpla las siguientes condiciones (Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre):

- Estar al corriente de pago de las obligaciones económicas con su actual comercializadora
- Las viviendas deben disponer, a 30 de septiembre de 2023, de contadores individuales de calefacción o repartidores de costes siempre que no se encuentren eximidas por inviabilidad técnica (Real Decreto 736/2020)
- Deben haber realizado en plazo la inspección de eficiencia energética con resultado positivo

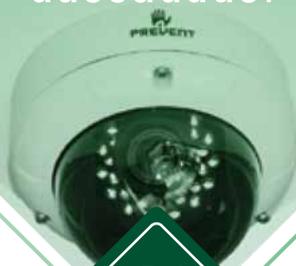
Confíe la instalación y lectura de sus equipos de medición, así como la confección de sus liquidaciones de consumos a empresas especializadas con acreditada experiencia en el sector

Más información en
www.apecae.org





¿Cuentan los garajes de sus comunidades con **MEDIDAS DE SEGURIDAD** adecuadas?



Acceso Seguro

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



Conexión con COS

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.

EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



www.prevent.es



info@prevent.es



913 76 82 62

COLMADWIN FACTURA-E



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Pocas son las empresas que a día de hoy facilitan la factura electrónica, por eso el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha llegado a un acuerdo con KlikTicket, para transformar y certificar las facturas de papel escaneadas o en formato PDF en una factura digital con la misma validez legal que la original. Dentro de este acuerdo ponemos a disposición 100 facturas gratuitas para que los administradores de fincas colegiados puedan probar cómo funciona.

Es un servicio exclusivo, y aunque no es necesario ningún programa de gestión, los usuarios de Colmadwin pueden automatizar todo el proceso y la contabilidad, ya que es capaz de leer la factura electrónica en el formato que exige la Agencia Tributaria. Además, aquellos proveedores que remitan la factura en formato electrónico como el Canal de Isabel II, con Colmadwin se podrá contabilizar automáticamente, con solo depositarla en el repositorio de factura electrónica del programa.

Recordar a los usuarios de Colmadwin el potente agregador financiero del que disponen para poder tener la contabilidad de las comunidades al día, ver todas las cuentas y movimientos de los clientes en una sola pantalla, con sus saldos a la fecha que hayamos hecho la descarga. El programa, a través de la contabilización automática, es capaz de buscar y combinar los movimientos del banco descargados con esas facturas que se han introducido electrónicamente en la contabilidad y va a realizar automáticamente su pago. Gracias al agregador, para hacer un asiento contable, solo es necesario informar de la cuenta en la

que se quiere contabilizar evitando equivocaciones al teclear las cantidades.

NORMATIVA

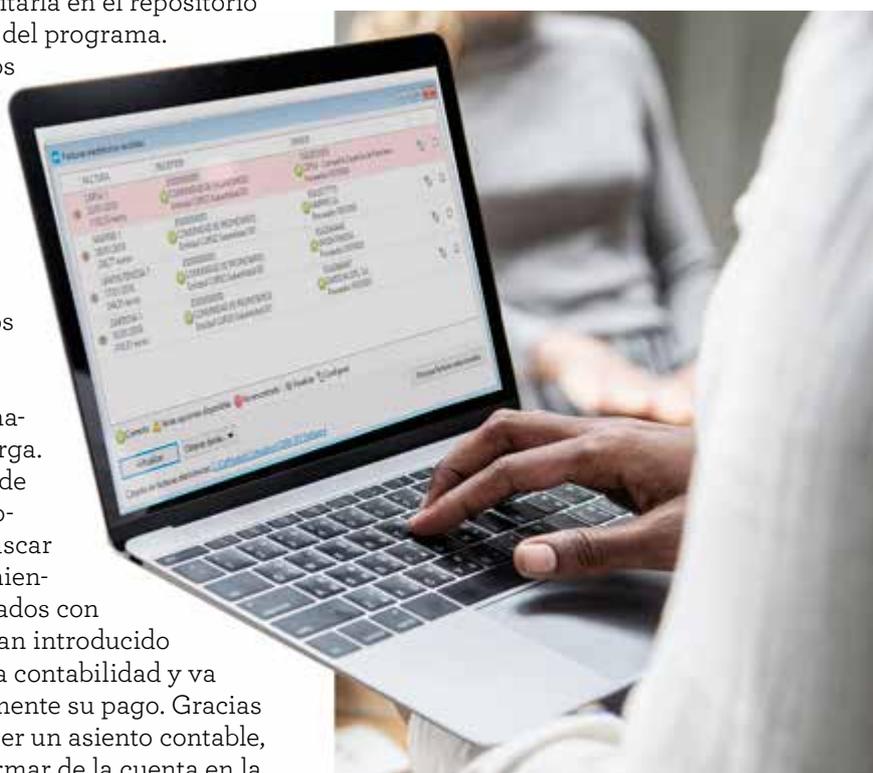
El 30 de noviembre de 2021, el Consejo de Ministros aprobó el proyecto de ley “Crea y Crece” sobre la factura electrónica entre empresas y autónomos en España. Se rige por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de facturación y en él se reflejan aspectos como el contenido de la factura, los plazos de ejecución, la legibilidad, autenticidad e integridad, la conservación, la obligación de expedir y remitir facturas, entre otros.

La factura electrónica en España será progresiva, entrará en vigor en 2023 para las grandes empresas y en 2025 para el resto.

La tendencia invita a reflexionar y pensar que implementar estas soluciones puede ser una oportunidad de innovación y adaptación a un futuro cada vez más tecnológico. Herramientas como la factura electrónica y el agregador financiero van a beneficiar e impulsar la productividad de los despachos.

Os animo a ver y ampliar la información comentada, accediendo a la página del Colegio www.cafmadrid.es y una vez dentro del Escritorio, pulsando en el menú Documentos / Colmadwin, se pueden ver las webinar sobre “Kit digital tu despacho...” y “Digitalización facturas ColMadWin”.

También recomiendo acceder, en el menú Documentos / Videos / Colmadwin donde se pueden visionar los cursos online del programa.



MARÍA PÉREZ-COCA

DIRECTORA DE PROYECTOS DE MADRID FUTURO

“Los proyectos donde colabora el sector público en diálogo con el privado son más eficaces y duraderos”

MADRID FUTURO ES UNA ONG DEL SIGLO XXI QUE BUSCA PROYECTOS TRANSFORMADORES PARA LA CIUDAD QUE SEAN ECONÓMICAMENTE VIABLES CON UNA CLARA VOCACIÓN PÚBLICO-PRIVADA. SUS ORÍGENES SE REMONTAN A PLENA PANDEMIA CUANDO MÁS DE 100 EMPRESAS SE UNIERON CON LA VOCACIÓN DE AUNAR FUERZAS ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO PARA AYUDAR A LA CIUDAD. UNA DE LAS ENTIDADES QUE FORMAN PARTE DE LA ASOCIACIÓN ES EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID. HABLAMOS CON MARÍA PÉREZ-COCA, DIRECTORA DE PROYECTOS DE MADRID FUTURO.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Antonio Espadas





¿Sobre qué cuatro ejes estratégicos trabaja Madrid Futuro?

La asociación nace con un plan elaborado por McKinsey&Co que reconoce 4 pilares fundamentales de acción para llevar Madrid a su máximo potencial: Sostenibilidad y Digital; Salud y Bienestar; Cultura; y Deporte. Actualmente estamos trabajando estrechamente con CAFMadrid en un proyecto que encaja dentro del pilar de Sostenibilidad con el objetivo de fomentar el autoconsumo de energía solar en las comunidades de propietarios. Es un proyecto de colaboración clave para la ciudad, amparado por el convenio Madrid360 Solar del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid Futuro ha diseñado un modelo de gobierno basado en la colaboración público-privada en la que las instituciones, empresas y sociedad civil van de la mano. ¿Cómo consiguen ser el vínculo de todas las partes?

Respetando el ámbito natural de cada uno de los sectores: por ejemplo, en el proyecto de autoconsumo, el sector público fija el ámbito de actuación y los objetivos a alcanzar; y desde el sector privado, en permanente diálogo con el público, tratamos de hacer realidad esos objetivos. Al final, los proyectos donde colabora el sector público en diálogo con el sector privado son más eficaces y duraderos.

De los proyectos actualmente activos, ¿cuáles responden más a las necesidades de la sociedad actual?

Cada uno de nuestros proyectos influyen en mejorar la ciudad en cada uno de los ejes que tenemos. Por ejemplo, en el ámbito de la sostenibilidad, Madrid Solar quiere democratizar el uso de las placas solares en las comunidades de propietarios; en el ámbito de la salud, el proyecto de prevención de problemas de salud mental en jóvenes responde a una situación que se ha agudizado después del Covid...y así hasta 20 proyectos que pretenden responder a necesidades de nuestra ciudad.

¿En qué medida pueden los colegios profesionales como CAFMadrid aportar su granito de arena para posicionar a la ciudad en una de las mejores del mundo?

Sin lugar a dudas, los colegios profesionales aportan mucho valor desde el punto de vista económico y social a la ciudad de Madrid. Actualmente, hay un total de 400.000 profesionales colegiados en Madrid y es por ello por lo que Madrid Futuro desde sus inicios firmó un convenio de colaboración con la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid, para trabajar conjuntamente en proyectos ligados a



la transformación y reactivación de Madrid. En este punto, pongo de manifiesto el trabajo tan importante que desempeñan los colegios, dotando a la ciudad de estabilidad y progreso en defensa de los intereses de los profesionales, tanto ante el sector público como el privado. La colaboración entre Madrid Futuro y los distintos colegios profesionales tiene el objeto de contribuir, con los conocimientos, el talento y la experiencia de los profesionales en el desarrollo del Madrid del futuro. Sin duda, son un vector fundamental para el impulso de la economía madrileña.



LA COLABORACIÓN ENTRE MADRID FUTURO Y LOS COLEGIOS PROFESIONALES TIENE EL OBJETO DE CONTRIBUIR, CON LOS CONOCIMIENTOS, EL TALENTO Y LA EXPERIENCIA DE LOS PROFESIONALES EN EL DESARROLLO DEL MADRID DEL FUTURO.

¿Cómo pueden ayudar los Administradores de Fincas a construir el futuro de Madrid?

En línea con el compromiso de Madrid Futuro por hacer de Madrid una ciudad más sostenible y mejorar la calidad de vida de todos los madrileños, los Administradores de Fincas son clave para promocionar entre sus vecinos soluciones que posibiliten incrementar la eficiencia energética en los edificios.

Existe una necesidad imperante en rehabilitar los inmuebles actuales. Los fondos europeos para la rehabilitación del parque edificado son una realidad así como una oportunidad. Sin embargo, la sobredosis de información puede comportar



muchas veces la dificultad de poder avanzar en una gestión más eficaz de las instalaciones. Es por ello por lo que los Administradores de Fincas son agentes clave para dar a conocer los beneficios de estos proyectos y las ayudas públicas disponibles a los interesados, así como acompañar a sus vecinos en el proceso de la implantación de energías renovables.

¿Cómo se puede fomentar el desarrollo económico de Madrid desde el sector inmobiliario, y más concretamente desde el campo de la Administración de Fincas?

Como comentaba, hay mucho por mejorar en el sector inmobiliario en cuanto a eficiencia energética, de cara a conseguir un mejor Madrid para todos. Los Administradores de Fincas son un elemento de conexión y de dinamización de este tipo de proyectos. Con la información necesaria, pueden acompañar a las comunidades en este tipo de proyectos, que a pesar de tener un impacto final social (como dejar de sufrir por la factura de la luz), inevitablemente generan impacto de negocio por el camino. La introducción en el mercado de nuevos modelos de vivienda, eficientemente energéticos y más sostenibles, sólo será posible si el sector

se conciencia de la importancia de la puesta en marcha de estos proyectos, así como los riesgos que conlleva el no hacerlo. La necesidad de hacer frente a un entorno cada vez más técnico y exigente, obliga inevitablemente a los Administradores de Fincas a responder a las necesidades de los vecinos. Así, los colegiados generan valor económico y social, resultando en una contribución al dinamismo del sector inmobiliario.

Si desea añadir algo más...

Me gustaría recalcar la gran oportunidad que supone que CAFMadrid haya firmado el convenio de Madrid360 Solar, y animar a los Administradores de Fincas a estar atentos a las distintas actividades que se hagan en este marco. Se ha realizado ya una primera jornada de formación en autoconsumo, y la intención es seguir con webinars y más jornadas de formación que les brinden lo necesario para acompañar mejor a sus comunidades en este tipo de proyectos. Cualquier empresa interesada en participar en el cambio de la ciudad puede formar parte de Madrid Futuro. Pueden escribirnos en las RRSS o contactar por email a contacto@madridfuturo.com



¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio? Como Administrador de Fincas Colegiado dispones del producto adecuado por muy poco:

Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

Contención tecnológica
Asesoramiento jurídico y de RR.PP
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos (a clientes y a las entidades reguladoras)



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

Gastos de recuperación de datos o sistemas
Pérdida de beneficios
Extorsión cibernética
Protección de equipos (sustitución o reparación)
Proveedor externo tecnológico

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

Indemnización responsabilidad ante terceros
Gastos de defensa
Gastos Forenses Privacidad
Gastos de Inspección Privacidad
Gastos de Asistencia a Juicio
Sanciones administrativas y sanciones PCI



FRAUDE TECNOLÓGICO

Uso fraudulento de su identidad electrónica
Robo electrónico de fondos
Modificación de precios online
Fraude en servicios contratados
Suplantación de identidad (opcional)

SERVICIOS ADICIONALES

Asistencia 24/7 x 365
Análisis de Vulnerabilidad IP
Análisis de Vulnerabilidad de RED
Borrado Digital



¿Quieres saber más?
¡Escanea!



Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en www.josesilva.es o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



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

Gracias por seguir
confiando en nosotros.

MURPROTEC®

Diagnos / 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

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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



LAS SEIS URGENCIAS PARA TRANSFORMAR EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN SOLO PODRÁ DAR RESPUESTA A LOS RETOS DE LA SOSTENIBILIDAD IMPUESTOS PARA ESTE SIGLO XXI SI SE IMPULSAN CON LA MISMA INTENSIDAD Y URGENCIA LA DESCARBONIZACIÓN, LA ECONOMÍA CIRCULAR, LA RENOVACIÓN INTEGRAL, LA BIODIVERSIDAD, LA SALUD EN LOS EDIFICIOS Y LA RESILIENCIA DE LA SOCIEDAD. ASÍ SE DESPRENDE DEL ‘INFORME PAÍS GBCE 2022: SOBRE EL ESTADO DE LAS URGENCIAS DE LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE EN ESPAÑA’.

Green Building Council España (GBCe) plantea su informe anual como una herramienta útil para abordar estas seis urgencias, que son claves para lograr un cambio real de modelo en el sector que le permita afrontar con garantías los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Cada una de estas urgencias, que están

profundamente relacionadas entre sí, tiene un nivel de desarrollo distinto y se encuentra en un estado diferente con respecto al cambio.

Este Informe País GBCE 2022 dibuja el marco estratégico de actuación en esta década para empresas, entidades, administraciones públicas y partidos políticos.

“El sector de la edificación juega un papel crucial en la emergencia climática, por ello es clave la descarbonización del sector y todos los actores debemos ser conscientes del gran impacto de la edificación en el medio ambiente. Nuestras viviendas y la arquitectura tienen impacto en nuestra calidad de vida y en la salud”, aseguró Iñiqui Carnicero, director general de Agenda Urbana y Arquitectura, durante su intervención en la presentación del informe.

El sector de la edificación queda muy lejos de este objetivo si continúa por la senda prevista de actividades, construcción y rehabilitación. Por ello, GBCe plantea las líneas básicas de actuación para reconducir esta situación. Esta estrategia pasa por el aprovechamiento de lo ya construido, por racionalizar la nueva construcción y por descarbonizar los materia-

▪ SOCIEDAD RESILIENTE



La resiliencia de una sociedad se basa en volver a la escala local, que puedas **organizar el 80% de tu vida en una zona cercana** y conozcas a las personas que viven allí, que puedas contar con ellas.

▪ CIRCULARIDAD



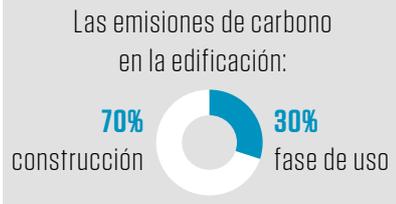
El 80% de los materiales sobrantes empleados en obras pequeñas **tiene como destino un vertedero ilegal.**

SEIS URGENCIAS PARA TRANSFORMAR EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN



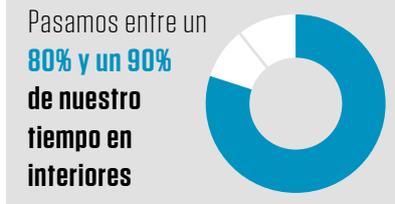
DESCARBONIZACIÓN

Mitigación del cambio climático en la edificación



SALUD

Es la hora de la salud en los edificios



RENOVACIÓN INTEGRAL

Motivo y medio en construcción



SOCIEDAD RESILIENTE

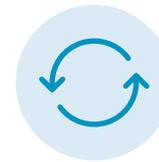
Sociedad resiliente en edificios resilientes

Escala de barrio, relaciones sociales, colaboración, bien común, cubiertas verdes, aislamiento, economía circular, soluciones imaginativas, edificación sostenible...



BIODIVERSIDAD

Estamos a tiempo de revertir el drama de la biodiversidad



ECONOMÍA CIRCULAR

El futuro se llama circularidad y no eficiencia energética



les y productos. Asimismo, es imprescindible potenciar y adelantar las agendas de economía circular y actuar de manera urgente. “La urgencia que traslada la ciencia define esta década como la definitiva para transformar la economía y el entorno construido, respetando el planeta y la vida”, destaca Dolores Huerta, directora general de GBCe.

Además, la estrategia propone poner en marcha medidas a corto y medio plazo en cuatro marcos para que el sector cumpla con el Acuerdo de París: estos marcos de actuación son el estratégico-reglamentario —que la normativa facilite cumplir con los objetivos fijados—, el financiero —atrayendo inversión pública y privada—, el de la ciudadanía —poniendo a las personas en el centro— y el ejecutivo —dotando al sector de las herramientas necesarias para que pueda acometer

de forma resiliente los retos—.

Estas son las seis principales urgencias del sector en nuestro país:

1. DESCARBONIZACIÓN

El proceso de emisión de carbono a la atmósfera tiene dos momentos clave en la edificación, que son durante la construcción del edificio —en una proporción del 30%— y para adquirir el confort en la fase de uso —en un 70%—. La tecnología para mitigar las emisiones durante esta segunda etapa está muy desarrollada y nos permite reducir la demanda y emplear energías renovables. Esto hace muy creíble pensar que nos acercaremos a las cero emisiones durante esta fase de uso si cumplimos con los objetivos políticos de rehabilitación masiva. Pero ¿cuál es la huella de CO₂ de los materiales, de las técnicas

▪ DESCARBONIZACIÓN



Europa se ha propuesto reducir sus emisiones netas en al menos un 55% en 2030 respecto a los niveles de 1990



España prevé una reducción del 23% de las emisiones de gases de efecto invernadero respecto a 1990 antes de 2030

▪ IMPORTANCIA DE LA RENOVACIÓN

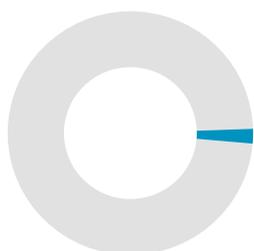


Más del 80% de los edificios del envejecido parque edificado español **son ineficientes**

▪ BIODIVERSIDAD



55%



2%

Alrededor del 55% de la población mundial vive en ciudades, que ocupan cerca del 2% de la superficie de la tierra y va en aumento.

constructivas y de los sistemas de acondicionamiento del edificio? El carbono embebido se convierte aquí en el gran problema y los materiales en los principales señalados. Los fabricantes juegan un papel fundamental en la descarbonización del sector de la edificación, ofreciendo productos descarbonizados en su proceso de fabricación que, junto a un diseño optimizado para su instalación, permitan alcanzar una construcción nula en carbono.

▪ SALUD EN LOS EDIFICIOS

Principales acciones para promover la salud a través de la arquitectura:



Circularidad en los materiales



Calidad del **aire interior**



Redefinir el **confort térmico**



Minimizar los **campos electromagnéticos**



Luz como reguladora de los **ciclos circadianos**



Condicionantes psicosociales en el diseño arquitectónico

2. ECONOMÍA CIRCULAR

Las soluciones están sobre la mesa, con edificios como bancos de materiales y el reaprovechamiento por separado de partes de las edificaciones. Aparece así otra mirada en la edificación, que dejará de entenderse como algo estático y fijo en el tiempo y pasará a convertirse en algo flexible, transformable. Además, urge abordar la valorización del parque edificado que ya tenemos. Esto implica una mirada al marco legislativo edificatorio, urbanístico, fiscal y medioambiental, transformando las barreras en palancas. Para poder poner en práctica este concepto del edificio como cantera de materiales, resulta clave llevar a cabo una trazabilidad, una separación y una valorización de los elementos constructivos sin derribarlos ni destruirlos. Asimismo, hay que crear un inventario de materiales.

3. SALUD

La salud humana y del entorno es prioritaria —y muy urgente— en la edificación. La calidad del aire; el confort térmico, hídrico y acústico; las condiciones para poder descansar y dormir —fase en la cual recuperamos y reforzamos el cuerpo—; un ambiente para socializar y cuidar la mente o la ausencia de materiales tóxicos o nocivos son bási-

cos para poder hablar sobre una vivienda saludable. El exceso de ruido genera estrés; una ventilación deficiente provoca dolor de cabeza; la luz intrusa afecta a la calidad de nuestro sueño y, si no se instala apropiadamente el suministro de agua, podríamos sufrir una intoxicación. El diseño de un edificio es una tarea compleja que ha de garantizar la seguridad de las personas que lo utilizan y el cuidado de su salud.

4. RENOVACIÓN INTEGRAL

En este sentido, GBCe habla sobre reforma, rehabilitación, reconstrucción, renovación pero, sobre todo, de que sea integral, profunda y ambiental. No sólo estructural o energética. La construcción ha de ser sostenible todo el rato, desde la extracción hasta los momentos de alargar la vida de los edificios. Una renovación integral por parte del sector de la edificación nos crea oportunidades para renovar otros sectores de nuestra sociedad: la movilidad urbana, la relación ciudad-territorio, las comunidades energéticas, la gestión del agua, la biodiversidad urbana, la diversidad en el mundo comercial, la activación de la creación cultural local, la inclusión y la empatía social. Aunque el foco

actual está en la rehabilitación de los edificios con el objetivo de mitigar el cambio climático en su fase de uso, es urgente ampliar la mirada hacia estructuras más complejas como son la ciudad y la sociedad.

5. BIODIVERSIDAD

Es imperativo poner en marcha soluciones para recuperar el uso natural del suelo, hacerlo permeable y nutrido. Debemos recuperar materiales naturales mediante una gestión sostenible —madera, tierra, piedra o fibras vegetales— y evitar el uso de materias primas que no tienen cabida en una economía circular.

6. SOCIEDAD RESILIENTE

Esta urgencia es la más cercana a las personas y la más transversal. Estamos hablando de garantizar las condiciones de habitabilidad y biodiversidad a los seres vivos, también de los humanos. Es indudable que la sociedad está afrontando enormes retos y la resiliencia mostrará si hemos sido capaces de afrontarlos o no. Nuestra acción no se puede paralizar por el hecho de que algunos resultados solo los verán las generaciones venideras.



FERBO, S.A.

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:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

TKE

TKE

TKE

TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

**thyssenkrupp Elevadores
ahora es TK Elevator**

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para instalar un ascensor.

T: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
www.tkelevator.es
@TKE_ES

MOVE BEYOND



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

El cumplimiento progresivo de la normativa al que se han visto abocadas las comunidades, que está encaminada a mejorar la eficiencia energética de los edificios con la eliminación de las calderas de carbón y la obligación de instalar repartidores de costes teniendo en cuenta criterios técnicos y económicos, sumado a la subida astronómica del precio del gas y gasóleo, ha colocado en el punto de mira a uno de sus servicios fundamentales y de más rancio abo- lengo: la calefacción central.

Esta situación ha precipitado que, en unos casos, se adelante la celebración de las juntas ordinarias y, en otros, se convoque una extraordinaria para tomar decisiones de urgente necesidad como aprobar una derrama para dotar de fondos a la comunidad que se ha quedado en números rojos y así poder asumir el sobrecoste del combustible y evitar con ello el corte del servicio.

Pero como reza el dicho “a río revuelto, ganancia de pescadores”, muchos propietarios han visto que éste era un momento idóneo para plantearse la continuidad del servicio.

Y es precisamente en torno a esta última cuestión donde se ha suscitado la controversia en relación a si el precio desorbitado del combustible y que el presupuesto previsible de gasto se haya quintuplicado haciendo que, en muchos casos, resulte inviable para sus propie-

tarios su pago, justifica que una comunidad prescindiera, al menos, durante esta temporada de invierno de la calefacción.

Esta cuestión no es baladí; poco o nada se habla de la letra pequeña de este tipo de medidas. No solo se trata de un servicio que directamente se encuentra ligado a la habitabilidad de las viviendas sino que, además, su eliminación conlleva repercusiones económicas para el propietario dado que, en su defecto, se verá obligado a adoptar otras medidas como la instalación de radiadores o bombas de calor. En este caso, ¿debemos entender que se trata de la supresión o suspensión del servicio? La respuesta a esta pregunta no es nada fácil toda vez que se trata de encajar lo que regula la LPH con una realidad social y económica en la que nos encontramos actualmente.

La LPH, en su art.17.3, señala que la supresión de un servicio comunitario, como es el caso de la calefacción, requerirá la adopción del acuerdo con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas sin que distinga en ningún momento si se trata de una supresión definitiva o temporal.

Como vía intermedia, muchas comunidades están optando por mantener el servicio y para reducir su coste retrasar la temporada de encendido y adelantar la de apagado así como reducir las horas efectivas.

En este caso, al tener la consideración de acto de mera administración, el acuerdo podrá adoptarse por mayoría simple. Es importante recalcar que este tipo de decisiones que afectan a un servicio común a todos los propietarios no puede adoptarse unilateralmente el presidente de la comunidad salvo que razones de necesidad o urgencia así lo justifiquen.

Sophia

la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios

Ahorros de hasta **30%** de la energía consumida en calefacción



Es un módulo independiente que se instala fácilmente en la sala de calderas, controlando y optimizando 24 horas el funcionamiento de la caldera en base a la demanda de calefacción de las viviendas y a la arquitectura del edificio.
¡EL COMPLEMENTO NECESARIO A LOS REPARTIDORES DE COSTES EN SU EDIFICIO!



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

ista



es el ahorro medio al que se puede llegar con la domótica, según estudios del IDAE (Instituto para la Diversificación y el Ahorro Energético), pudiendo llegar al 50%.

LA DOMÓTICA COMO ALIADA DEL AHORRO ENERGÉTICO



JOSÉ FCO. SIERRA ARÉVALO
DIRECTOR DE I+D+I

Tras las reiteradas peticiones de los Administradores de Fincas, con la publicación en el BOE del **Real Decreto Ley 18/2022** que permite el acceso a las comunidades de propietarios con centralización a la TUR Vecinal, los vecinos pueden acceder a la tarifa regulada de gas. El acceso a dicha tarifa tiene una serie de condicionantes, entre ellos la individualización de consumos de calefacción. Es decir, el acceso a un suministro de gas más económico está condicionado a tener individualizados los consumos de cada uno de los vecinos de una comunidad.

Con la individualización, como propietarios, vamos a conocer nuestro consumo en calefacción y este es el primer gran paso para poder realizar medidas de ahorro y eficiencia energética en nuestros hogares. Una vez que podemos medir, las medidas de ahorro energético cobran sentido, siendo la domótica el gran aliado para el ahorro en nuestra factura energética.

Según Eurostat y el IDAE (Instituto para la Diversificación y el Ahorro Energético), el consumo medio en calefacción de un piso en Zona Continental es de un 43,9 % del consumo energético total. Para mejorar la eficiencia y ahorro energético, se debe actuar reduciendo la demanda de energía y optimizando los sistemas de generación de calor y frío.

La domótica contribuye a la reducción de la demanda actuando sobre los elementos pasivos de la vivienda y optimiza la generación con el control de los elementos activos.

Los elementos pasivos son los que hacen que nuestra vivienda no esté tan expuesta a las condiciones climáticas exteriores, por ejemplo la automatización de toldos permite reducir la ganancia térmica solar que sufren las fachadas

más expuestas durante el verano y la automatización de persianas reduce las pérdidas por transmisión al bajarse de manera automatizada en las noches de invierno.

Los elementos activos son aquellos que actúan sobre nuestros sistemas de producción de calor y frío para adecuar su funcionamiento a nuestras necesidades térmicas de confort.

Tras la individualización se suelen instalar válvulas termostáticas en radiadores, para modular la temperatura en la sala a la que da servicio el radiador. Con la domótica se puede dar un paso más y tratar los diferentes sistemas de generación como uno único, garantizando el confort y el ahorro. La domótica permite sensar la temperatura en cada estancia de manera independiente y actuar sobre la caldera, bomba de calor, fancoil, split, radiador, suelo radiante/refrescante, etc. para dar el calor/frío más confortable y económico.

Un sistema domótico, por tanto, debe permitir no sólo controlar la iluminación y hacer diferentes escenas, sino que debe integrarse de manera vertical en la vivienda actuando tanto en los sistemas pasivos, para reducir la exposición a la climatología exterior, como en los elementos activos, proporcionando el aporte de calor/frío más adecuado en cada momento. El mayor ahorro se consigue cuando se combinan estas dos funcionalidades.

Estudios del IDAE apuntan a que la domótica puede llegar a ahorrar un 39% en calefacción, un 27% de agua caliente, un 12% en electrodomésticos, un 9% en iluminación y un 2% en aire acondicionado. Según el CEDOM (Asociación Española de Domótica), el ahorro medio total puede estar entorno al 30% pudiendo llegar al 50% en nuestra experiencia.

Para seleccionar la centralita más adecuada, consideraremos la sencillez de uso, que sea intuitiva, poder controlarla con y sin conexión a internet y compatible con los altavoces inteligentes. Que tenga la capacidad de integrar todos los elementos Smart (inteligentes) de la vivienda y que actúe de manera integral sobre ellos.

Plan Remica **Hybrid Plus**

El PLAN REMICA HYBRID PLUS es un sistema híbrido de climatización para edificios con calefacción y agua caliente central, que ha sido diseñado mirando al futuro. Una apuesta por las energías renovables que consiste en incorporar una instalación de aerotermia como sistema principal, manteniendo las calderas existentes a modo de reserva.

Contratando el PLAN REMICA HYBRID PLUS se amortiza la inversión sin derramas, gracias a las subvenciones y fondos europeos y al ahorro energético que genera el sistema.

¿Me quieres?

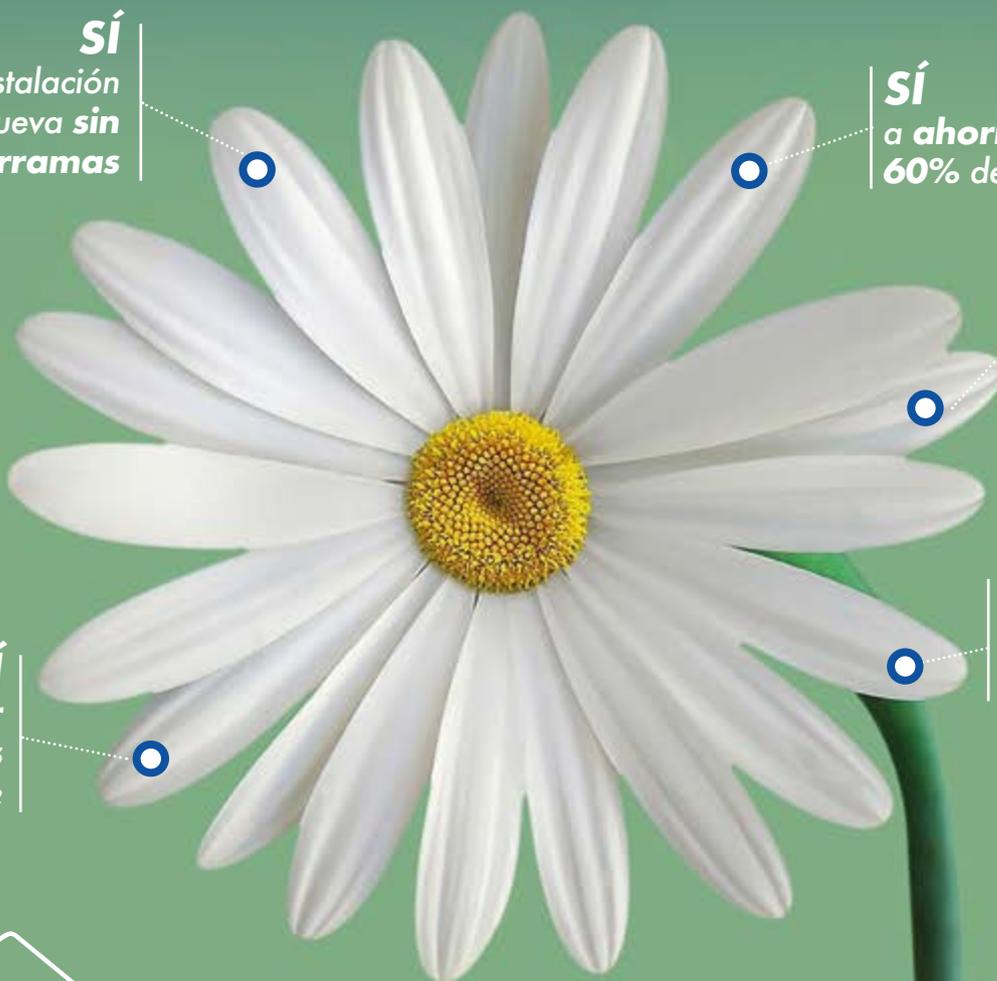
SÍ
a una instalación
nueva *sin*
derramas

SÍ
a **ahorrar** hasta un
60% de energía

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂

SÍ
a la **calefacción**
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



BATERÍAS VIRTUALES PARA EL AUTOCONSUMO RESIDENCIAL



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

Durante los últimos meses, debido a la crisis energética, han proliferado las instalaciones de placas fotovoltaicas para el autoconsumo, tanto a nivel individual como para comunidades de propietarios. En ambos casos para el excedente de energía no consumida, se planteaban dos posibilidades:

1. Verter los excedentes a la red para luego compensar.
2. Cargar unas baterías, para que cuando no haya sol se pueda consumir de ellas.

Pero por ahora las baterías acumuladoras son bastante caras y no resulta interesante su instalación, además si se opta por la compensación de excedentes puede darse el caso de verter a la red mayor energía de la que



REDBREYSTOCK

se consume con lo que se estaría cediendo gratis a la red ese exceso.

Como solución a estos problemas aparecen las llamadas baterías virtuales, y para explicar su funcionamiento deberemos tener en cuenta dos aspectos:

- La mayor parte de las instalaciones de autoconsumo solar tienen excedentes que se suelen concentrar en los meses de verano y horas centrales del día.
- Según el art. 14.3 del Real Decreto 244/2019, la compensación simplificada se limita al valor económico de la energía que se consuma durante el mes.

Para evitar esos excedentes no compensados han surgido gestores energéticos que ofrecen baterías virtuales, siempre y cuando contrates con ellas el suministro de electricidad. Estas baterías actúan como una hucha que permite guardar el importe en euros de esos excedentes de energía que la normativa impide compensar en la misma factura en la que se generaron y aplicarlos en forma de descuento, tanto en la misma factura, como en facturas posteriores de otros meses o incluso en otros suministros del mismo titular.

Se pueden vincular a la batería virtual todos los puntos de suministro de un mismo titular, siempre y cuando por lo menos en el suministro principal exista una instalación fotovoltaica que vierta excedentes a la red. En todos los puntos se podrá aplicar el descuento correspondiente, mientras que los suministros con paneles solares contribuirán a cargar la batería cuando sobren excedentes y también la descargarán para disminuir las facturas, los suministros sin paneles descargarán la batería y obtendrán importantes descuentos que pueden incluso llegar a hacer cero sus facturas si los excedentes almacenados son suficientes.

Evidentemente esta posibilidad de tener a disposición un espacio en donde almacenar la electricidad excedente tendrá unos gastos, una comisión mensual (3€-4€) por cada punto de suministro vinculado a la batería, además se cobraría un pequeño porcentaje (5%-7%) del valor de los excedentes cargados en la batería en concepto de reducción por las desviaciones en la previsión de la energía excedentaria. Además, el uso de la batería no tendría permanencia y la energía acumulada no tendrá caducidad a excepción de la finalización del contrato.



ALC

tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.
Avda. Las Águilas, 2 B. Fax: 91 719 99 01

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



LAS PARTICULARIDADES DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

El Libro del Edificio Existente (LEEX) es un documento que nace con la publicación del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En el preámbulo de dicho Real Decreto, ya se dibujan las directrices del mismo, que tendrá como objetivo la renovación y mejora de las viviendas y entornos residenciales, en aras de la reducción del consumo de energía y de las emisiones, así como la descarbonización de la calefacción y la refrigeración, mediante actuaciones que reduzcan la demanda energética, y mejoren su rendimiento, fomentando la sustitución de los combustibles fósiles por energías renovables.

El Capítulo VI se dedica al Programa de ayudas a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación. Con este programa se pretende dar un impulso a la implan-

tación y generalización de este documento. Si bien, se debe tener en cuenta que, en la actualidad, no hay ninguna norma que obligue a disponer de este en los edificios existentes. En este Programa se describe el contenido que debe tener este documento. En el bloque I se incluirá toda la documentación relativa a la descripción exhaustiva del edificio, incluyendo el certificado energético del mismo, así como las normas de uso, conservación y mantenimiento del inmueble y sus instalaciones. En el bloque II, el más importante y novedoso, se deberán incluir un diagnóstico del potencial de mejora de las prestaciones del edificio. Por lo tanto, se tendrá que analizar la situación del edificio, en base a los requerimientos establecidos en la **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, así como las posibilidades de conseguir estos. Asimismo, se deberá efectuar un programa o plan de actuaciones, con objeto de obtener un nivel de mejora del mismo. Para ello, se deberán describir las actuaciones a realizar para conseguir dicho objetivo, priorizarlas a juicio del técnico redactor, y valorarlas económicamente.

El objetivo fundamental de este plan es describir las medidas necesarias para conseguir un mejor comportamiento energético del edificio, debiendo conseguir un ahorro mínimo en consumo de energía primaria no renovable



superior al 30%. Asimismo, se deberán incluir las medidas necesarias a realizar para conseguir ahorros de energía entre el 30 y 45%, entre el 45% y 60%, y superior al 60%. Por lo tanto, como podemos comprobar, este documento tiene como finalidad calificar y describir el estado del comportamiento energético del edificio, y describir una serie de medidas, las cuales, de forma priorizada, conlleven al inmueble a mejorar sustancialmente el comportamiento energético del mismo. Si bien este documento coincide en algunos aspectos con el Libro del Edificio, regulado por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, para edificios construidos después del año 2000, como se puede comprobar, el objetivo del LEE es la mejora energética del inmueble. Por ello, se añade el bloque II, dirigido a conseguir el objetivo de mejora de la calificación energética del edificio. Como se ha comentado anteriormente, es importante recalcar, que a día de la fecha, dicho documento no es obligatorio. Asimismo, en dicho Real Decreto no se determina que este deba ser entregado en ningún organismo, comunidad o ayuntamiento. Tan solo será requerido para aquellos edificios que pretendan solicitar las ayudas publicadas en el Real Decreto 853/2021.

¿PLAGAS?



OTROS SERVICIOS

- Expulsión de palomas
- Desinfección COVID
- Parques y jardines
- Control de termitas
- Limpieza de malezas



SOMOS EXPERTOS
Contacta con Biblion

✉ info@biblion.es

☎ 91 555 64 31

LOS PSEUDO-ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS



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

Sentencias como la **STS, civil, de 16 de octubre de 2013, o la reciente STS, civil, de 12 de enero de 2022**, se refieren a lo que denominan “pseudo-acuerdos” de la junta de propietarios. Así, por un lado, el ámbito de aplicación del art. 18.1 LPH alude a acuerdos o decisiones colectivas que pueden ser considerados propiamente “acuerdos de junta de propietarios”, que correspondan a su competencia y ámbito de disposición. No obstante, la aplicación de ese precepto no se extiende a los denominados “pseudo-acuerdos”, como serían, por ejemplo, los acuerdos sobre disposición de un elemento privativo de un propietario contra su voluntad, o de imposición de una servidumbre sobre una propiedad ajena. Como precisa en la **STS civil, de 18 de junio de 2020**, no toda modificación estatutaria “entra dentro de las facultades de la junta para poder decidirla al margen de la intervención y consentimiento de los concretos propietarios afectados en sus elementos privativos, cuando tal afectación se produce”. En este sentido, cabe distinguir entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes. En la regulación legal de esta materia se aprecia que subyace, como principio general, la idea de que la limitación de las competencias de la junta hace que no sólo queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (por ejem-



plo, la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), sino también “la realización de aquellos actos que aunque tengan por objeto exclusivo los elementos comunes no entren dentro de la gestión comunitaria, como serían todos aquellos que, directa o indirectamente, perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad o de los derechos que le sean atribuidos en el título constitutivo” (STS, civil, de 18 de junio de 2020, y RDGRN de 17 de enero de 2018). Esto último ocurre cuando la comunidad impide la realización de obras de adecuación a la normativa de seguridad de unas instalaciones comunes, pero de uso exclusivo del propietario, que perjudica a ésta en el uso y disfrute de su propiedad. También sería propio del ámbito de los pseudo-acuerdos la solicitud de autorización por el copropietario, denegada por la comunidad, que en realidad no era precisa (pues se trataba de una actuación amparada por los estatutos), y debía entenderse como “rasgo de buena vecindad”. En estos casos, resulta innecesario e improcedente un acuerdo de la comunidad para acordar la ejecución de las obras, acuerdo que de existir solo podrá ser interpretado como manifestación de la voluntad comunitaria de acatar y cumplir el citado deber legal, pues la fuente o causa de la obligación no radica en dicho acuerdo, sino en el mandato legal. Así, pues, en estos casos, la decisión de la junta de propietarios deberá limitarse a lo previsto en el apartado 2 del mismo art. 10 LPH, es decir, a acordar “la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de su abono”.



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



LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDINERÍA EN GENERAL

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MADERA
- 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



Tala y Poda en altura



Construcción de Madera



Placas solares



Destoconado



Instalación de césped



PUERTA ABIERTA A PEDIR DEVOLUCIONES EN EL IRPF POR LA TRANSMISIÓN DE UN INMUEBLE EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Desde el 1 de enero de 2015, con la entrada en vigor de la Ley 26/2014, la ley del IRPF no contempla la posibilidad de actualizar el valor de adquisición de los inmuebles a la hora de calcular la ganancia o pérdida patrimonial. Ello obliga a los contribuyentes a tributar por la ganancia que resulte de la comparación entre el valor de adquisición y transmisión de los inmuebles, pero sin tener en cuenta el incremento del coste de la vida. Sin embargo, esto podría cambiar en próximas fechas, como explicaré a continuación.

En efecto, estamos ante una cuestión que va a ser decidida por el Tribunal Constitucional. Y es que este Tribunal, mediante Auto de 28 de junio de 2022, ha admitido a trámite una cuestión de inconstitucionalidad planteada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Sobre la mesa, la posible inconstitucionalidad de la normativa del IRPF

por vulneración del principio de capacidad económica y, según los casos, la prohibición de confiscatoriedad.

Así, el principio de capacidad económica se entendería vulnerado porque, al negar la aplicación de coeficientes de actualización sobre el valor de adquisición, se obliga a los contribuyentes a tributar por una ganancia patrimonial que es superior a la que realmente han obtenido. Pensemos, por ejemplo, en un contribuyente que adquirió un inmueble en 1995 por 25.000 euros, y lo transmite en 2021 por 250.000 euros. Pues bien, este contribuyente tributaría por una ganancia patrimonial de 225.000 euros (250.000 euros - 25.000 euros) que es ficticia. Y ello, porque desde enero de 1995 hasta enero de 2021, el IPC ha variado un 70,6%.

Por tanto, se acaba gravando una capacidad económica superior a la realmente obtenida. Y ello, porque si se permitiera actualizar el valor de adquisición (25.000 + 70,6% = 42.650 euros), la ganancia patrimonial por la que tributaría este contribuyente sería de 207.350 euros (250.000 - 42.650), en lugar de por la de 225.000 euros. A mayor abundamiento, también podría verse comprometida la prohibición de confiscatoriedad. Ello ocurriría en el caso de que, como consecuencia de la actualización del valor de adquisición, la ganancia patrimonial obtenida fuera inferior al impuesto que resulta a pagar. En este caso, la cuota a pagar absorbería la ganancia obtenida en la transmisión, y el impuesto sería confiscatorio.

Estamos, en definitiva, ante una cuestión de suma importancia, y que afecta de lleno a todos los contribuyentes que transmitieron un inmueble en el ejercicio 2015 y posteriores. En esta tesitura, es posible esperar a ver qué dice el Constitucional, para iniciar en ese momento una solicitud de rectificación de la autoliquidación presentada en su día, y la devolución de ingresos indebidos. Sin embargo, no es lo más prudente. Y es que, si atendemos a los precedentes de las últimas declaraciones de inconstitucionalidad, vemos cómo el Constitucional está adoptando la insana costumbre de limitar los efectos de sus declaraciones de inconstitucionalidad. Ello, especialmente (curiosa coincidencia), en el caso de declaraciones que van a suponer un gran impacto recaudatorio para la Administración. Es lo que ha ocurrido, recientemente, con la declaración de inconstitucionalidad del sistema objetivo de cálculo de la plusvalía municipal. Por ello, lo aconsejable es reclamar cuanto antes. Ello, para que, caso de que se acabe declarando la inconstitucionalidad de la normativa del IRPF, por no permitir la aplicación de coeficientes de actualización, los contribuyentes no se queden “fuera de juego” por el simple hecho de no haber reclamado antes de que se dicte la sentencia.

20
AÑOS *contigo*

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**.

GRUPO GTG PREVENCIÓN



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

GRUPO GTG FORMACIÓN



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

 **GRUPO GTG**
Servicios Integrales al Administrador

+34 914 484 702
administracion@grupogtg.net





El autoconsumo llega a tu comunidad.

Apoyándonos en un modelo energético sostenible, **Gashogar Solar** ofrece a los consumidores la posibilidad de disfrutar de la energía que ellos mismos generan.

A través de la instalación de paneles solares en el tejado, tu comunidad puede aprovechar la energía solar que genera para ahorrar costes en su factura y compartir el gasto con el resto de vecinos.

 **Energía 100 % verde** en la comunidad.

 **Ahorro en la factura** de los vecinos y zonas comunes.

 **Rebaja sustancial** del impuesto del IBI.

 **Horas gratuitas** de consumo para los vecinos.

Eficiencia e Innovación en tu edificio.

Efiplus es un innovador aparato basado en la tecnología del IoT (Internet de las Cosas) que se instala fácilmente en las redes de gas y electricidad de los edificios.

Esta herramienta permite monitorizar el consumo en tiempo real a través de un software gratuito para los administradores de fincas.

 **Más transparencia.** La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.

 **Mayor vigilancia.** Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.

 **Buenas prácticas.** Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.

 **Mejor gestión.** Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.

efiplus



Contrata doméstica para tus administrados

Ahora con **doméstica** podrás suministrar energía a tus administrados y reducir su factura y la huella de carbono.

Avanzamos contigo: si tú te comprometes, nosotros también. Somos la única compañía que premia a sus clientes por hacer un uso responsable de la energía.

 **Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.

 **Consumo responsable.** Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.

 **Controla tu consumo online.** Gestiona tu consumo en tu área personal.



ÚLTIMA JURISPRUDENCIA SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS DE MANTENIMIENTO DE ASCENSORES



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

Las comunidades de propietarios, como consecuencia de la existencia de instalaciones y elementos comunes, se ven obligadas a la contratación con terceros para el mantenimiento y conservación de estos elementos comunes mediante la suscripción de conciertos de larga duración como son los contratos de mantenimiento de aparatos ascensores.

Con carácter previo, debe tenerse en cuenta que en este ámbito contractual no opera la plena autonomía privada, pues existe una asimetría en el poder negociador de las partes que exige la tutela legal de la comunidad de propietarios, al ser la parte que se encuentra en situación de inferioridad, y que se traduce en la protección que dispensa la normativa de consumidores.

En los contratos de mantenimiento de ascensores es frecuente la imposición de plazos contractuales excesivamente largos a las comunidades que pueden impedir la desvinculación del mismo para optar por mejores ofertas de otros prestadores de servicio; lo que se conoce como “cláusula de cautividad”. Es precisamente en estos casos que la cláusula puede ser abusiva.

Pero, ¿a partir de cuántos años se considera que estamos ante un “plazo de duración excesivo”? Lo cierto es que no se puede dar una

contestación genérica a esta cuestión porque depende de cada caso, pero la jurisprudencia cada vez es más proclive a reconocer la abusividad en periodos más cortos. En este sentido, la última **Sentencia del Tribunal Supremo, nº469/2019, de 17 de septiembre**, sobre la materia, declaró abusiva una cláusula de duración de más de tres años.

Debemos tener en cuenta que para la realización de este control de legalidad no es necesario que estemos ante una cláusula predispuesta unilateralmente, pudiendo realizarse dicho control de contenido aun cuando la duración del contrato hubiera sido negociada por las partes de conformidad con el art. 62.3 TRLCU, y no solo a los integrados por cláusulas no negociadas.

Por otro lado, es habitual también que para garantizar el cumplimiento del plazo de duración contractual se incluya una cláusula penal que prevea una indemnización, que también quedará sujeta al control de abusividad, a pesar del principio de inmutabilidad de la pena previsto en el art. 1.154 del Código Civil. Si bien existen criterios dispares entre las Audiencias Provinciales, todas ellas coinciden en que penalizaciones del 50% de las sumas pendientes de pago son abusivas y comportan en el contrato una posición de desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes (SAP Cádiz, Sec. 2ª; nº189/2016, de 5 de julio).

Por último, conviene tener en cuenta que la acción declarativa de la nulidad de una cláusula abusiva no está sujeta a plazo alguno de caducidad o de prescripción, pudiendo ejercerse en cualquier momento.

SOLIDARIDAD EN LAS COMUNIDADES ANTE HECHOS DE VIOLENCIA EN EL HOGAR



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Las comunidades de propietarios donde residen hoy en día el 95% de los ciudadanos suponen el mayor punto de detección de los fenómenos de la violencia que se ejerce hoy en día en los hogares, ya que mientras que en la mayoría de estos la casa donde cada uno vive es el lugar más seguro se convierte mediante el ejercicio de la violencia en el lugar más inseguro donde conviven las víctimas de la violencia con su agresor. Es por ello por lo que las últimas normas legislativas recientemente aprobadas como la **Ley Orgánica 8/2021 de protección de la infancia y la Ley Orgánica 10/2022 en materia de delitos sexuales** apuestan por la necesidad de que los vecinos que escuchen y detecten síntomas del ejercicio de la violencia física psicológica o sexual en el inmueble de algún vecino lo

pongan en conocimiento de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado para proceder a la intervención policial y judicial para evitar la continuidad en el ejercicio de esta violencia en el hogar. Nótese que la violencia familiar se multiplica dentro del hogar ante la situación de impunidad que el agresor detecta sí ni las propias víctimas de la violencia ni nadie dentro de la comunidad de propietarios dan traslado a la policía de los hechos violentos que están ocurriendo en el entorno de un hogar en concreto.

Por ello, es obligatoria la necesaria solidaridad y colaboración vecinal a la hora de denunciar a los responsables policiales y de la justicia los hechos de violencia familiar que conozcan en su comunidad de propietarios. Y para posibilitarlo es fundamental la existencia de protocolos de colaboración y coordinación en las comunidades para que los vecinos puedan denunciar formalmente la existencia de esa violencia familiar que existe en muchos hogares ante el silencio de las propias víctimas, pero con la necesidad de que los vecinos sean conscientes de que el silencio de los mismos

La mejor elección para mantener

RAYA

las plagas en su comunidad



- Contrato de mantenimiento para la Prevención y Control de Plagas en zonas comunes
- Tratamientos puntuales para la eliminación de:
 - roedores
 - cucarachas (desinsectación de arquetas y pozos colectores)
 - hormigas
 - avisperos
 - Etc.

Tel. 91 593 63 89



controldeplagas@araya.es
Web: www.araya.es



puede conceptuarse como una especie de **silencio cómplice vecinal ante la violencia en el hogar** al que alude el **Tribunal Supremo en Sentencia 349/2019**, de 4 julio de 2019, cuando se trata de vecinos que escuchan esos gritos de las víctimas, pero no acuden a la policía o a la justicia para denunciar este tipo de situaciones.

Por ello, se recoge en el **art. 15 de la LO 8/2021, de 4 de junio**, que: Toda persona que advierta indicios de una situación de violencia ejercida sobre una persona menor de edad, está obligada a comunicarlo de forma inmediata a la autoridad competente y, si los hechos pudieran ser constitutivos de delito, a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, al Ministerio Fiscal o a la autoridad judicial, sin perjuicio de prestar la atención inmediata que la víctima precise. Ello nos lleva a poner de manifiesto la máxima de **“No al silencio cómplice de la Administración y ciudadanos ante la violencia”**. Los vecinos conocen la violencia en el hogar y si es así deberían aprobarse los correspondientes protocolos en las comunidades de propietarios en las juntas correspondientes para advertir que en esa comunidad cualquier manifestación de violencia será puesta en conocimiento de la policía y se identificarán los vecinos que sean testigos de los gritos ante los agentes para evitar que las víctimas que viven en una comunidad se sigan sintiendo solas y se deje de mirar hacia otro lado mediante una manifestación del silencio cómplice que ejercería quien sabe que hay violencia en un hogar y se calla y no hace nada. Ahora ya se trata de una obligación legal.

20 AÑOS

Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE
FUTURO
SOLUCIONES

EL HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?
TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.

www.grupoureka.com
grupoureka@grupoureka.com
91 813 36 35

“PROHIBIDO DESPEDIR”



CARMEN JIMÉNEZ
ASESORA LABORAL
DEL CAFMADRID

Recientemente el Tribunal Supremo ha unificado doctrina en cuanto a la calificación de nulidad de los despidos provocados por las consecuencias económicas u organizativas derivadas de la pandemia. Recapitulando, la medida deriva como antecedente del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el cual ha sido considerado parcialmente opuesto a la Constitución y del RDL 8/2020, de 17 de marzo, cuyo art. 22 sobre medidas excepcionales en relación con los procedimientos de suspensión de contratos y reducción de jornada por causa de fuerza mayor sufrió en un año y medio nueve redacciones distintas además de que su Disposición Adicional Sexta se modificara en cinco ocasiones.

Pues bien, es el famoso art. 2 del RDL 9/2020, también con cuatro redacciones a sus espaldas, y origen de la mal llamada “prohibición de despedir” el que ha ocasionado sentencias contradictorias que han dado lugar a la unificación y que rezaba así: “La fuerza mayor y las causas económicas, técnicas, organizativas y

de producción en las que se amparan las medidas de suspensión de contratos y reducción de jornada previstas en los artículos 22 y 23 del Real Decreto-ley 8/2020 de 17 de marzo, no se podrán entender como justificativas de la extinción del contrato de trabajo ni del despido”. El TS concluye que la citada normativa de emergencia no contiene una prohibición de despedir ni especifica la calificación que debe darse al despido objetivo por causas derivadas de la pandemia por lo que estos despidos no son nulos, sino improcedentes.

La sentencia detalla que la nulidad viene dada cuando la decisión extintiva del empresario tiene su origen en alguna de las causas de discriminación prohibidas en la Constitución o en la ley o se ha producido una violación de derechos fundamentales y libertades públicas del trabajador o se ha producido con ocasión de situaciones de especial protección para el mismo. Las premisas de las que parte la Sala son claras sobre el tema:

- La calificación del despido incumbe al órgano jurisdiccional.
- El despido fraudulento sólo es nulo si lo ha previsto el legislador laboral o existe vulneración de derechos fundamentales.
- Las normas de emergencia aplicable no inciden en la calificación del despido.
- Lo que establece la norma es que durante un determinado tiempo debido a la pandemia los despidos objetivos no tienen vigencia por lo que se trata de un despido fraudulento y sin causa cuya consecuencia será la improcedencia.

DRAZEN ZIGIC



Mantenimiento y reparación de puertas de garaje

Especializados en todo tipo de puertas automáticas. Todos nuestros trabajos están certificados con la iso 9001.



TELÉFONO
916905881

24 horas disponibles

PRESUPUESTOS **SIN COMPROMISO**

Presupuestos para instalación, reparación o mantenimiento en menos de 24 horas.

MANTENIMIENTOS **ADAPTADOS**

Adaptamos nuestros diferentes planes de mantenimiento, según sus necesidades.



Servicio 24x7

Servicios de urgencias las horas
24 del día, los 365 días del año



Adaptación a normativa

Adaptamos su vieja puerta a la
normativa vigente



Área de clientes online

Vea en cualquier momento el
estado de sus documentos



916905881
660421542



info@grupoicara.com
www.grupoicara.com



Calle resina 51 nave G
28021 Madrid



LA SEMANA DE CUATRO DÍAS LABORALES



ANTONIO MANUEL GARCÍA MARTÍN
ASESOR DE GESTIÓN
EMPRESARIAL DEL
CAF MADRID

La situación de nuestro entorno económico y social es turbulenta. Primero con una pandemia que ha llegado a colapsar el crecimiento económico, al tiempo que la guerra de Ucrania mantiene los mercados de recursos energéticos fuertemente alterados, con un alza de precios de hasta un 300 % en el gas. También el IPC roza el 10% anual, haciendo disminuir la capacidad adquisitiva de los trabajadores, y el Euribor se sitúa en el 2,5% encareciendo las hipotecas. Ante esta situación y la imposibilidad que tienen los empresarios de una subida de los salarios, han cogido relevancia ciertos mecanismos como mejora para los empleados: la jornada continuada, el teletrabajo y últimamente la jornada laboral de cuatro días semanales.

El teletrabajo ya ha demostrado que la productividad se ve aumentada, suponiendo este sistema un gran avance para la conciliación familiar. En cuanto a jornada de 35 horas semanales, ya existe un compromiso del gobierno con la función pública para su negociación e implantación.

Con el reto del mantenimiento de la productividad y el servicio a los clientes, en **Islandia** se ha realizado un programa piloto de jornada de cuatro días laborales a la semana, en el que ha participado el 1% de la población activa, con gran éxito tanto en el mantenimiento de

la productividad y el servicio a los clientes y partiendo de la condición del mantenimiento del salario existente antes del inicio del programa. Así está la realidad en otros países:

- Otro ejemplo es el caso de **Estados Unidos** donde 600 distritos educativos tienen escuelas con jornada escolar de cuatro días, añadiendo 40 minutos a cada uno de esos cuatro días y dejando libre el viernes.
- **En Alemania**, el próximo curso 12 colegios experimentarán la semana escolar de lunes a jueves, cerrando los centros el viernes, dedicando este día a actividades on-line, prácticas en empresa y programación escolar externa.
- **En Bélgica**, la jornada de los cuatro días laborales se alarga hasta un máximo de 10 horas y en el Reino Unido 70 compañías están probando el nuevo modelo sin que se realice una bajada del salario.
- **En España**, empresas como Software Desol, Good Rebels o Desigual, han implementado el modelo en sus oficinas. Incluso el Ministerio de Industria ha iniciado los trámites para poner en marcha el proyecto de la semana de 4 días laborales en 150 empresas.

Claramente la conciliación entre la vida laboral y familiar, la salud física y mental de los trabajadores se ve favorecida.

Según se vayan implantando estas nuevas formas de prestación de los servicios de los trabajadores en las empresas, aparecerá el reto de la fuga del talento.

La nueva normativa laboral será el último escollo a superar y será entonces donde la óptima Gestión Empresarial generará los mayores beneficios para las mejores y más adaptadas empresas a los nuevos métodos de trabajo.



calordom
#profesionalesdelaenergia
#Biomasa



**Estudio
Energético
GRATUITO**

Por lo mismo que pagas ahora podrás
CAMBIAR TU SALA DE CALDERAS
incuido suministro de Biomasa

...y disfruta de
infinitas ventajas!!

Ahora en el **2022**, nuestro

**Plan Renove
a Biomasa**



incluye:

Financiación **Flexible**
Cambio Total de sala de calderas
Suministro de **combustible** certificado
Mantenimiento con **Garantía Total**
Salas **Telegestionadas**

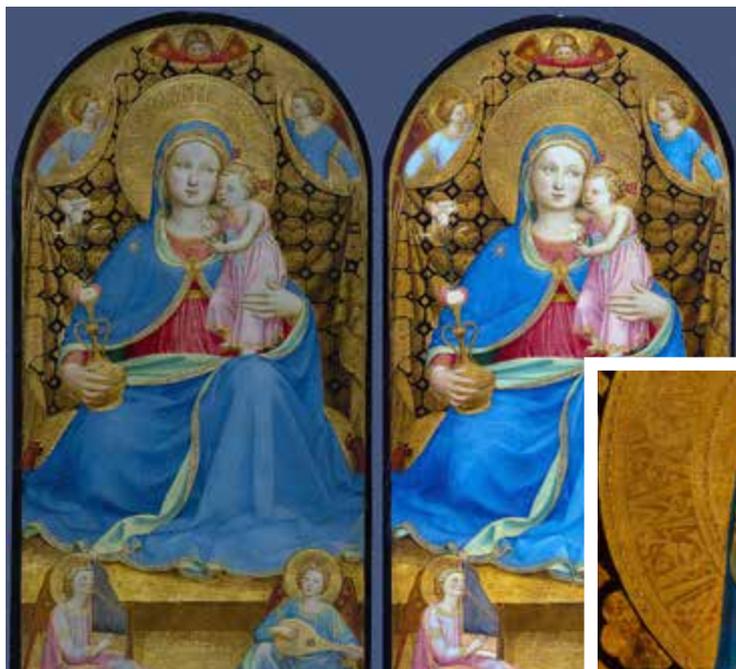


91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com

Síguenos    

www.calordom.com



► Comparativa antes y después de la restauración.



FRA ANGELICO REVIVE EN SU OBRA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

El Museo Nacional Thyssen-Bornemisza presenta *Fra Angelico. Restauración de La Virgen de la Humildad*, una instalación especial en torno a esta obra maestra de la colección que acaba de ser restaurada. El montaje se exhibe desde el 19 de diciembre de 2022 al 12 de diciembre de 2023 en la sala 11 y muestra los resultados y las conclusiones del trabajo realizado.

Durante los últimos meses, los restauradores han desarrollado un complejo proceso de estudio técnico, que ha incluido la identificación de los materiales que componen la obra y la realización de análisis químicos e imágenes técnicas, como radiografías y reflectografía infrarroja. Guido di Piero da Mugello, conocido como Fra Giovanni da Fiesole o, más popularmente, como Fra Angelico (Vicchio, hacia 1395/1400-Roma, 1455), ingresó en el convento de San Domenico entre 1418 y 1421, poco después de haber iniciado su actividad artística como miniaturista. Comenzó a pintar trípticos y tablas de arte sacro y, a principios de los años 30, ya

gozaba de un reconocido prestigio, siendo considerado uno de los grandes pintores de Florencia. Sus pinturas religiosas estaban concebidas para la devoción de los que las contemplaban y para el propio pintor, que consideraba su trabajo como una forma de oración.

La Virgen de la Humildad (hacia 1433-1435) representa a la Virgen con el Niño y pertenece al inicio del periodo de madurez del artista. La obra está repleta de detalles simbólicos, como las azucenas que aluden a la pureza de María y las rosas rojas y blancas que hacen referencia a la pasión de Cristo. Frente a la frontalidad y al uso del dorado típicos del siglo anterior, Fra Angelico introduce en esta obra un tipo de luz y una paleta de colores que suponen una novedad adoptada durante el Quattrocento. Además, recurre a técnicas con las que ya había experimentado en otras pinturas, como la realización de incisiones que le ayudan a crear las texturas y los volúmenes de los paños.

El objetivo de la restauración de *La Virgen de la Humildad* era recuperar la atmósfera general de la pintura, restableciendo la sutileza de las carnaciones y la delicadeza de las texturas creadas por Fra Angelico. El equipo de restauración ha conseguido además devolver el equilibrio y la profundidad de la obra, mostrándola con una apariencia mucho más cercana al original. El trabajo ha desvelado aspectos muy interesantes sobre la pintura: desde cómo fue concebida hasta cómo trabajaba el artista, descubriendo un procedimiento pictórico exquisito.

La Virgen de la Humildad se presenta ahora en una original instalación circular que muestra en primer lugar la trasera del cuadro, obligando al visitante a rodear el montaje para contemplar la pintura.

NOS FUSIONAMOS PARA TI

En Ullastres nos fusionamos con tres empresas que ya formaban parte de nosotros:
Espinosa y Campuzano, Guadaira y Clima 10

PROPÓSITO

Centralizar en un mismo equipo de técnicos especialistas la gestión de cualquier instalación de tu edificio.

SINERGIA y UNIÓN bajo un mismo equipo. Juntos somos más fuertes

OBJETIVO FINAL

Para ofrecer servicios:

- + **especializados**
- + **completos**
- + **competitivo**

BENEFICIOS

Atención personalizada: estamos a tu plena disposición a cualquier hora del día. Sea lo que sea, eres el centro de nuestra labor.

Ofrecemos un servicio de mayor calidad y conseguimos una empresa fortalecida para competir en el mercado actual

Mayor comodidad en tu gestión diaria: con tan solo una llamada tendrás tu problema solucionado. Solo levanta el teléfono cuando nos necesites.



SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA



SISTEMAS DE AGUA FRÍA



SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS ELÉCTRICOS

www.ullastres.com

91 744 44 90





serbis[®] poceria