



administración de **FINCAS**

Marzo / Abril 2023 Número 189

Cómo pueden los Fondos Next renovar el parque edificado



CAF Madrid
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



CARTA

Autoconsumo: una apuesta de futuro en las comunidades de propietarios



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

Los altos precios energéticos hacen que las comunidades de propietarios se planteen cada vez más la instalación de placas fotovoltaicas para reducir el gasto en electricidad en las zonas y elementos comunes del edificio.

En España existe suficiente luz solar para que cualquier instalación fotovoltaica sea rentable, aunque también dependerá de la inversión que se realice y del rendimiento que se obtenga según las posibles zonas de colocación.

En el marco del acuerdo con Madrid 360, la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid, el IDAE y Madrid Futuro, nuestro Colegio ha editado una completa guía práctica en la que se da respuesta a más de 50 dudas sobre la instalación de placas fotovoltaicas en comunidades de propietarios.

A través de esta guía, además de conocer los distintos acuerdos que una comunidad puede adoptar en junta, se informa sobre cuántas placas colocar dependiendo del espacio que se tenga en cubierta, fachada e, incluso, un balcón, y de la inversión que se quiera destinar, así como la manera más indicada para colocarlas con garantías.

La amortización de estas instalaciones, que evita la emisión de CO₂ a la atmósfera, suele oscilar entre los 4 y los 7 años tras lo que todo sería ahorro.

Es por ello que, una vez más, el Colegio apuesta por las energías renovables como una de las vías para alcanzar la descarbonización del parque edificado en 2050, como plantea la Unión Europea.

Aunque entendemos que antes es prioritario reducir la demanda energética del edificio con medidas pasivas, como el aislamiento de la envolvente (cubierta, fachada, suelos, ventanas...), la instalación de equipos eficientes, como la aerotermia sumada a las placas fotovoltaicas, puede incluso generar energía positiva al edificio o la vivienda.

Las Administraciones ya han empezado a impulsar con ayudas la instalación de placas fotovoltaicas, incluso la constitución de comunidades energéticas, como la realizada por la cooperativa de viviendas Rosa de Luxemburgo en Aravaca, en Madrid.

En la medida en que se repliquen los casos de éxito, las comunidades de propietarios se mostrarán más interesadas en poner placas que reduzcan sus facturas de energía, por lo que los administradores de fincas colegiados tenemos que estar preparados para responder a todas las dudas que surjan en este proceso. De ahí la importancia de esta guía como vademécum para motivar la instalación de paneles fotovoltaicos en los edificios que administramos.

“ Nuestro Colegio ha editado una completa guía práctica en la que se da respuesta a más de 50 dudas sobre la instalación de placas fotovoltaicas en comunidades de propietarios ”



Acabamos para siempre con la humedad

Identificamos el problema de las humedades en tu comunidad y te damos una solución definitiva.



LLÁMENOS
Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso.



SOLICITE UN DIAGNÓSTICO GRATUITO
Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso

IBERDECOHUMEDADES.ES
900 10 31 10

C/ Severo Ochoa, 13. Nave 8.
28521 Rivas Vaciamadrid.
Madrid



DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTIHUMEDAD

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.

REHABILITACIÓN

Iberdeco Humedades realiza 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.

¡Novedad!



SUMARIO

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid se incorpora al patronato de la Fundación de la Energía



FIRMA INVITADA

Una contradicción insalvable: las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica, pero pueden actuar en el tráfico jurídico12

ASESORÍA JURÍDICA

Acciones de la comunidad ante la calificación negativa del registrador30

FORO TÉCNICO

Miradores y persianas. Cambio de normativa .36

TRIBUNA LEGAL

Requisitos para la validez de una delegación para asistir a una junta de propietarios40

7

ACTIVIDAD COLEGIAL

El CAFMadrid se incorpora al Patronato de la Fundación de la Energía



10

ENTIDAD AMIGA

Entrevista a Ignacio Porro, Técnico de Ciberseguridad para empresas de INCIBE



18

EN PRIMERA PERSONA

Isabel Calzas, directora de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Marzo-Abril 2023
• Nº 189

FUNDADOR • Jaime Blanco Granda
• Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN • Isabel Bajo Martínez • Ángel Ignacio Mateo Martínez • Noelia Mochales Modroño • Evelio García Hervás • Ricardo Pulido Simón.

REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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

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

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



ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid se incorpora al patronato de la Fundación de la Energía



EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID SE INCORPORA AL PATRONATO DE LA **FUNDACIÓN DE LA ENERGÍA**

La Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid ha incorporado a su patronato al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), institución que representa a un colectivo profesional de interés fundamental para el desarrollo de las actividades de la Fundación, particularmente de todas aquellas actuaciones relacionadas con el sector residencial. La integración del CAFMadrid en el patronato de la Fundación permitirá fortalecer la ya consolidada relación de colaboración permanente que ambas organizaciones han mantenido durante más de una década, con el fin de alcanzar las metas y objetivos comunes en materia de rehabilitación energética, eficiencia y ahorro de energía en edificios y viviendas. En palabras de José Antonio González, director gerente de la Fundación de la Energía: "La incorporación del Colegio al patronato de la Fundación es una fantástica oportunidad para asegurar el éxito de las líneas de incentivos que gestionamos en mejora de la eficiencia energética del sector residencial madrileño, dado el papel determinante que desarrollan

los administradores de fincas en este sentido". "Con la integración de CAFMadrid como patrono, se formaliza e impulsa esta colaboración, que ya se viene desarrollando de forma eficaz en los últimos años", ha subrayado. Por su parte, Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid, manifestó que "la incorporación del Colegio en la Fundación de la Energía permitirá que un mayor número de madrileños puedan tener acceso, a través de su administrador de fincas colegiado, a los distintos planes de ayudas y programas de incentivos que gestiona la Fundación. Somos un agente necesario para impulsar la rehabilitación energética y el fomento del ahorro de la energía en el parque residencial". Las dos entidades seguirán colaborando estrechamente como hasta la fecha, tratando de articular iniciativas en favor de propietarios y administradores de fincas. Ambas instituciones consideran esencial mantener un diálogo activo que permita identificar y establecer puntos de acuerdo comunes que faciliten la labor de todos los colectivos profesionales y agentes sociales implicados.



REGRESA EL CURSO “LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PASO A PASO”

Entre el 19 y 30 de junio, tras varias ediciones de éxito, y una vez superada la crisis sanitaria, regresa la excelencia del curso “Las Comunidades de Propietarios paso a paso”, la acción formativa multidisciplinar más idónea tanto si el profesional emprende su primera actividad como administrador de fincas colegiado, como si, a pesar de su amplio bagaje, considera que necesi-

ta reciclarse para actualizar y ampliar sus conocimientos. En total, el curso, patrocinado por **Grupo GTG**, se compone de 12 módulos impartidos por 12 formadores diferentes, cada uno de ellos especializado en su área, siendo perfectamente conocedores de la realidad y singularidad de la Administración de Fincas. El programa se imparte sobre 40 horas lectivas distribuidas en 10 días.

► El curso tendrá lugar entre el 19 y 30 de junio.

Todos los asistentes obtendrán un Diploma de asistencia y aprovechamiento del curso emitido por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. La celebración de “Las Comunidades de Propietarios Paso a Paso” tendrá lugar en la **Sala de Formación de la editorial LEFEBVRE**. ¡Te esperamos! Inscripciones a través del Escritorio de CAFMadrid.

Vicente Magro impartirá una jornada sobre doctrina jurisprudencial en Propiedad Horizontal

El CAFMadrid, apoyado por el patrocinio de **Conversia**, celebrará el próximo 14 de junio una jornada presencial gratuita impartida por **Vicente Magro Servet**, Magistrado del Tribunal Supremo, en la que se analizarán las características de la más re-

ciente doctrina jurisprudencial en propiedad horizontal con el objetivo de ofrecer un análisis de la casuística y recientes sentencias del TS 2020/2023 sobre temas que resulten de especial interés para el administrador de fincas colegiado.

► Cartel del concurso convocado por el Colegio.

II CONCURSO LITERARIO DE RELATO CORTO

El CAFMadrid, con el patrocinio de **CONVERSIA**, organiza el II Concurso Literario de Relato Corto. Participar es muy sencillo, con una temática libre, aunque se ponderará positivamente la alusión, en el título de la obra y en su desarrollo, a las **comuni-**

dades de propietarios o la administración de fincas. Ya puedes inscribirte al concurso literario, solo para para administradores de fincas colegiados, descendientes y ascendientes en primer grado, y sus colaboradores. Se pueden consultar las bases en el Escritorio.

CONVENIO CON KLIKAIR TECHNOLOGIES

El CAFMadrid ha sellado un acuerdo de colaboración con la compañía **Klikair Technologies**, para garantizar el envío de facturas escaneadas o suministradas en formato PDF, devolviendo las mismas en formato factura-e con el PDF incluido y certificado. El convenio fue firmado el pasado 14 de abril por la presidenta del Colegio, **Isabel Bajo**, y **Juan Ramón Domenech**, representante de Klikair.



LECTURA DEL QUIJOTE

El tesorero del CAFMadrid, **Santiago Vergara**, acudió el pasado 20 de abril, en representación de la institución, a la lectura continuada del Quijote que se celebra cada año en el Círculo de Bellas Artes con motivo del Día del Libro.



IGNACIO PORRO

TÉCNICO DE CIBERSEGURIDAD PARA EMPRESAS DE INCIBE

"POR MUY PEQUEÑO QUE SEA EL NEGOCIO, ÉSTE NO VA A ESTAR EXENTO DE SUFRIR UN INCIDENTE DE CIBERSEGURIDAD"

¿Cómo ha evolucionado la ciberseguridad en empresas?

La evolución de la ciberseguridad ha estado ligada a los avances en las tecnologías de la comunicación, y aunque es cierto que cada vez las empresas están más concienciadas respecto a los temas de ciberseguridad, aún queda un largo recorrido por hacer. Debemos tener en cuenta que muchas empresas no tienen los medios o los conocimientos suficientes para poder implantar medidas de ciberseguridad, que piensan que ellas nunca serán víctimas de un ciberataque o ni siquiera han oído hablar alguna vez de la ciberseguridad. Por ello, es muy importante, en primer lugar, formar y concienciar a todo este tipo de empresas, tanto empleados como empleadores. Virus, gusanos, ataques DDoS, phishing, ransomware... Los ciberdelincuentes no pierden el tiempo y a lo largo de los años las amenazas han ido evolucionando y han ido perfeccionando sus técnicas, por ello es muy importante estar al día en ciberseguridad.

¿Qué deben tener en cuenta las pymes?

La ciberseguridad es un factor fundamental en todo tipo de empresas, ya sean pymes, autónomos o grandes empresas. Pymes y autónomos tienen que tener claro que, por muy pequeño que sea su negocio, éste no va a estar exento de sufrir un incidente de ciberseguridad, es importante que empleados y empleadores estén formados y al día en materia de ciberseguridad, pero también es

LA CIBERSEGURIDAD ES UN TEMA QUE HA COBRADO ESPECIAL RELEVANCIA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, DADA LAS COMPLEJAS TÉCNICAS UTILIZADAS POR LOS CIBERDELINCUENTES. IGNACIO PORRO, TÉCNICO DE CIBERSEGURIDAD PARA EMPRESAS DE INCIBE, NOS TRASLADA ALGUNAS CONSIDERACIONES QUE LAS PYMES TIENEN QUE TENER EN CUENTA.



importante implementar una serie de medidas como, por ejemplo:

- Un Plan Director de Seguridad (PDS), que será la hoja de ruta que guiará a las empresas para tener un negocio seguro permitiendo su continuidad.
- Una política de gestión de incidentes, para que todos los miembros de la organización conozcan y apliquen un procedimiento rápido y eficaz para actuar ante cualquier incidente en materia de seguridad de la información. Este procedimiento incluirá medidas para comunicar de forma correcta los incidentes a quien corresponda, tanto dentro como fuera de la empresa. También

incluirá los mecanismos para registrar los incidentes con sus pruebas y evidencias, con objeto de estudiar su origen y evitar que ocurran en un futuro.

- Un plan de formación, para asegurar que, en todo momento, los empleados conocen, entienden y cumplen las normas y las medidas de protección en materia de ciberseguridad adoptadas, advirtiéndoles de los riesgos que puede suponer un mal uso de los dispositivos y las soluciones tecnológicas a su alcance.

¿Cómo ha afectado el teletrabajo a la seguridad?

Para disponer de un entorno de teletrabajo seguro, necesitamos establecer una política de seguridad en la que se contemplen las directrices a seguir respecto al uso de los distintos sistemas y métodos de acceso, contemplando todos los posibles escenarios. Es muy importante utilizar una VPN para que nuestras comunicaciones viajen de forma segura y que todos nuestros dispositivos móviles contengan la información cifrada.

PARA MÁS INFORMACIÓN

<https://www.incibe.es/>
<https://www.incibe.es/protege-tu-empresa>
<https://www.osi.es/es>
<https://www.is4k.es/>
<https://www.incibe-cert.es/>

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



grupo
monedero
Desde 1942



UNA CONTRADICCIÓN INSALVABLE: LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS NO TIENEN PERSONALIDAD JURÍDICA, PERO PUEDEN ACTUAR EN EL TRÁFICO JURÍDICO

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO

Las comunidades de propietarios son titulares de múltiples derechos y obligaciones (art. 13 LPH; Ley 8/2013; arts. 6, 7, 544 LECV; art 22-5 LPH; RD 828/ 2013 en materia fiscal; art 9-1-e LPH sobre créditos o el art 17-3 LPH sobre arrendamiento), que pueden y deben de ejercer por medio de sus órganos de gobierno, adoptando el oportuno acuerdo con las mayorías establecidas (art. 14 LPH y art. 17 LPH) y ejecutándolo por medio del presidente de la comunidad (art. 13 LPH). Existe una amplia cobertura legal sobre los actos jurídicos que pueden realizar las comunidades de propietarios y la jurisprudencia admite actuaciones de la comunidad en el ámbito

procesal, sobre todo dándole capacidad para litigar (capacidad procesal) y para realizar actuaciones ejecutivas mediante la obtención de algunos asientos como la anotación preventiva, o la acción de cesación del art. 7 LPH y en el ámbito del tráfico **inmobiliario** (vender, arrendar, desafectar o realizar actuaciones urbanísticas de la Ley 8/2013 y del art. 10 LPH). Podemos indicar algunos ejemplos de actuación de la comunidad en el tráfico jurídico de amplio calado y complejidad, en defensa y consolidación del patrimonio comunitario, pese a no tener personalidad jurídica propia, y son los siguientes:

1 La Ley 1/2023 de 15-II en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña para los **supuestos de ocupación ilegal** o sin título habilitante establece: “En caso de ocupación sin título habilitante, la acción puede ejercerse contra los ocupantes aunque no se conozca su identidad. Si las actividades o los actos contrarios a la convi-

vencia o que dañen o hagan peligrar el inmueble los hacen los ocupantes del elemento privativo ilegítimamente y sin la voluntad de los propietarios, la junta de propietarios puede denunciar los hechos al ayuntamiento de su municipio a fin de que inicie, previo expediente acreditativo de que se han producido efectivamente las actividades o los actos prohibidos, el procedimiento establecido por el artículo 44 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda”.

2 Se admite que la comunidad de propietarios puede comprar una finca como elemento privado y transformarla y afectarla en elemento común, siempre que se haga por unanimidad y se describa la configuración y extensión del derecho en aplicación del art. 17 LPH y arts. 6 y 9 LH y 51-6 RH (RDGR de 6-02-2014).

3 No existe objeción en obtener **anotaciones preventivas** de demanda y de embargo en materias cautelares y de ejecución de sentencia en aplicación de los arts. 72 y 75 LH.

4 Se ha admitido la existencia de casos de **inscripciones o anotaciones transitorias**, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos del sistema registral, como fue el

caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (Resolución de 28 de enero de 1987) y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (Resolución de 30 de enero de 2003). Esta resolución admite el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación.

Pese a ello, la **esencia del problema**, que deriva de la falta de personalidad jurídica de la comunidad, es que no se admite la compra directa de un inmueble (solo para afectarlo a la comunidad), está que **se distingue** entre: actos colectivos de la junta (art. 13-1-a LPH y art. 15 LPH) y actos que pese a su decisión colectiva **precisan** de consentimiento individualizado de cada comunero, pues se atribuye el dominio del bien comprado a cada uno de los comuneros titulares en proporción a su cuota. En definitiva, a pesar de su muy amplia capacidad de obrar en el proceso y en el tráfico jurídico de las comunidades de propietarios, estas no pueden hacer el negocio jurídico, en principio, más simple que es comprar un inmueble ni se titulares de un inmueble, sino que deben de compa todos los propietarios *uti singuli*.

Por ello se dice por la DGRN: “Incluso en este supuesto existen alteraciones del régimen de propiedad horizontal que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes (por todas, Resolución de 17 de enero de 2018), el cual habrá de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal y también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). En este caso no podrá inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (art. 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (art. 7, regla octava, de la Ley de Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales”.





¿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.



Dispositivos personalizados

Cada usuario dispondrá de dispositivos personalizados para una gestión individual sin que afecte al resto de los vecinos.



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.



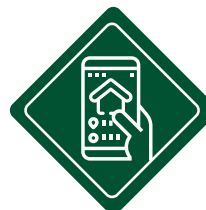
Sistemas de Videovigilancia

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



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.



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



TECNOLOGÍA

I-ERP O ERP INTELIGENTE



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Como siempre comentamos y estamos viendo día a día, la tecnología está avanzando a pasos agigantados y su impacto es cada vez mayor; tanto en el ámbito de los despachos profesionales y empresas, se ha convertido en una herramienta esencial para mejorar la eficiencia y la productividad en el trabajo. Se espera que la inteligencia artificial (IA) juegue un papel muy importante en los despachos profesionales, puede ayudar a mejorar la toma de decisiones, reducir los tiempos de procesamiento y proporcionar una mejor experiencia para los clientes.

¿QUÉ ES UN ERP?

Es un software de gestión integrada que permite a las empresas automatizar y controlar todos sus procesos desde una sola herramienta, facilitando y centralizando la información de las áreas que lo compone.

Entre las funciones de un sistema ERP está el automatizar todos los procesos de la empresa, ahorro de tiempo, ahorro de costes, garantiza la eficiencia y optimiza todos los recursos disponibles. Una de sus principales características es su escalabilidad, es decir, la posibilidad de implementar nuevas funcionalidades, añadir nuevos módulos, etc.

La finalidad de los sistemas ERP es proporcionar visibilidad, agilidad y eficacia a cada aspecto del negocio, creando un sistema de gestión unificado y centralizado.

¿QUÉ ES EL I-ERP O ERP INTELIGENTE?

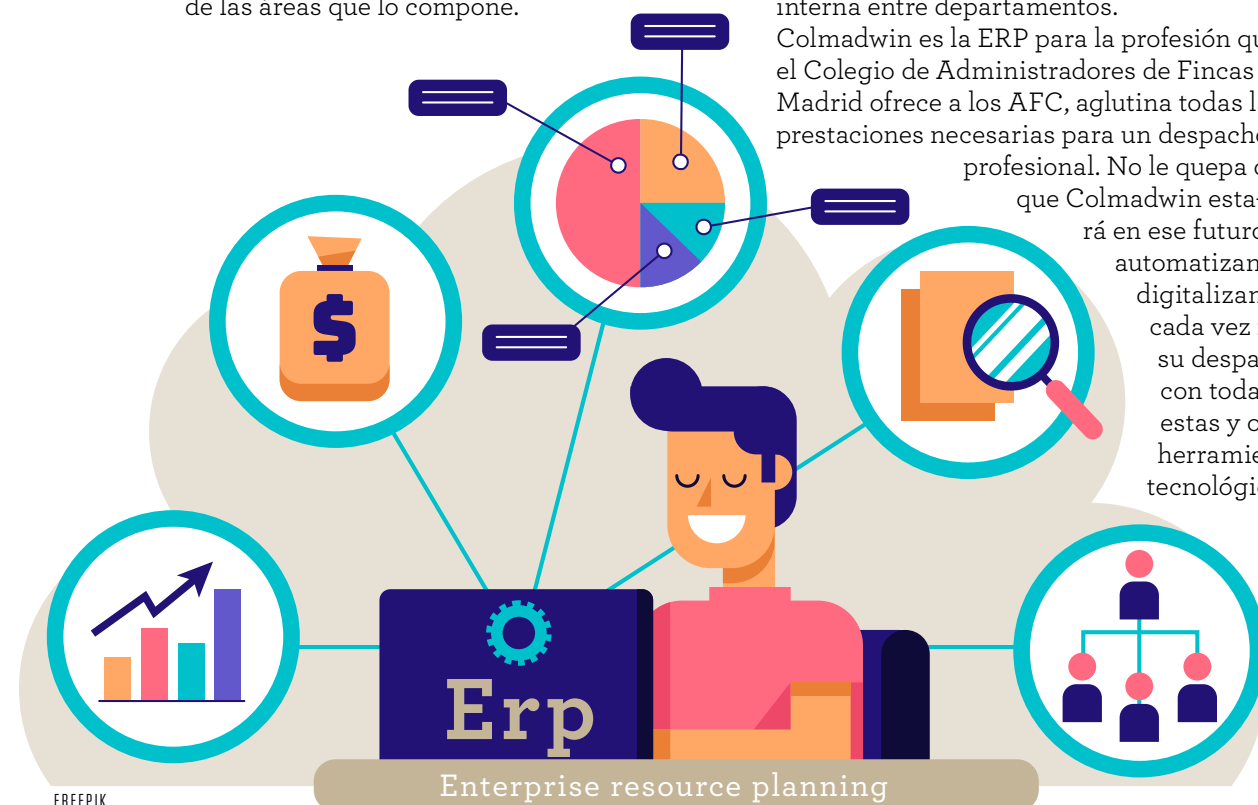
Se diferencia por la incorporación de inteligencia artificial (AI) e inteligencia de negocios (BI), junto a una serie de aplicaciones como el aprendizaje automático (machine learning) y el internet de las cosas (IoT), blockchain, robótica, entre otras.

Los I-ERP son soluciones para la Transformación Digital de la que tanto se habla y para que las empresas afronten de mejor manera las demandas del mercado, lo que llamaríamos empresa inteligente, donde se utilizan todas estas herramientas nombradas anteriormente.

Algunos de los beneficios del I-ERP son la automatización y optimización de procesos, simplifica y controla las tareas de gestión, agilización de la comunicación, mayor control y seguimiento, módulos conectados entre sí, reducción de tareas repetitivas, centralización de los datos, disminución de costes, ganancia en competitividad, favorece la comunicación interna entre departamentos.

Colmadwin es la ERP para la profesión que el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ofrece a los AFC, aglutina todas las prestaciones necesarias para un despacho profesional. No le quepa duda que Colmadwin estará en ese futuro,

automatizando y digitalizando cada vez más su despacho, con todas estas y otras herramientas tecnológicas.



FREPIK

Enterprise resource planning

gashogar

Bienvenidos al futuro de la energía

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.

gashogar
solar



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.

gashogar
ENERGÍA



gashogar.info

900 102 045



NOS INTERESA

ADMINISTRADOR DE FINCAS AUTÓNOMO O AUTÓNOMO SOCIETARIO



**ANTONIO MANUEL
GARCÍA MARTÍN**
ASESOR DE GESTIÓN
EMPRESARIAL DEL
CAF MADRID

La figura de autónomo societario para la situación de administrador de la sociedad ha tenido variaciones con la entrada en vigor en 2023 de la reforma de las cotizaciones por ingresos reales. Una de las primeras estimaciones a realizar en este año ha sido el cálculo de esta cuota. La cuota en 2022 fue de 377,87 euros mensuales, para este año, 2024 y 2025 ya están vigentes las tablas de cotización para los tramos de ingresos reales. La base mínima fijada para esta figura es de 1.000 euros, para este año 2023 de 310 euros mensuales, por lo que el ahorro ascenderá a 814,44 euros anuales. La base mínima para 2024 y 2025 se definirá en los Presupuestos Generales del Estado. Por otra parte, desde 2020 el autónomo societario tiene reconocida la posibilidad de acceder a la tarifa plana estatal, reclamable si se denegó en el momento de la constitución de la sociedad.

Estos cambios no modifican sustancialmente las razones a tener en cuenta para tomar la decisión del paso de autónomo a Sociedad:

- La planificación de crecimiento esperada de tu negocio y tus expectativas, ligado directamente con tu estrategia a medio y largo plazo.
- La fiscalidad diferente para cada figura, IRPF para el autónomo persona física, sujeto a su progresividad y el impuesto de sociedades para el autónomo societario con un porcentaje fijo e independiente de los rendimientos.

BASES DE COTIZACIÓN

TRAMO	CUOTA EN 2023	CUOTA EN 2024	CUOTA EN 2025
Menos de 670€	230€	225€	200€
Entre 670 y 900€	260€	250€	240€
Entre 900 y 1.166€	275€	267€	260€
Entre 1.166 y 1.300€	291€	291€	291€
Entre 1.300 y 1.500€	294€	294€	294€
Entre 1.500 y 1.700€	294€	294€	294€
Entre 1.700 y 1.850€	310€	320€	350€
Entre 1.850 y 2.030€	315€	325€	370€
Entre 2.030 y 2.330€	320€	330€	390€
Entre 2.330 y 2.760€	330€	340€	415€
Entre 2.760 y 3.190€	350€	360€	440€
Entre 3.190 y 3.620€	370€	380€	465€
Entre 3.620 y 4.050€	390€	400€	490€
Entre 4.050 y 6.000€	420€	445€	530€
Más de 6.000€	500€	530€	590€

- Gastos de constitución y mantenimiento de la sociedad, no existentes para el autónomo persona física.
- La responsabilidad ante incidencias de nuestra profesión, que se limita para el autónomo societario a los bienes afectos a la sociedad.
- Nuestra imagen de cara a acuerdos empresariales, proveedores, incluidas las entidades bancarias a la hora de conseguir financiación y clientes, ya que la sociedad favorece la credibilidad y la garantía de solvencia.

Es recomendable no dejarse influenciar por las primeras informaciones y realizar un cuidadoso estudio antes de iniciar el cambio.



ISABEL CALZAS

DIRECTORA DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN
DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

***“En cuatro años
hemos rehabilitado
60.000 viviendas
en Madrid”***

LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID COORDINA VARIOS PLANES DE INTERÉS PARA EL CIUDADANO, QUE AFECTAN ASÍ MISMO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LO QUE, POR EJEMPLO, SE REFIERE A LA REHABILITACIÓN O A LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS. HABLAMOS CON SU DIRECTORA, ISABEL CALZAS, SOBRE ESTOS PROGRAMAS Y SUS NOVEDADES.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Tania Sainero

¿Cuáles son las novedades que presenta este año el Plan Adapta?

El Plan Adapta es un plan pionero que forma parte de la estrategia global que tenemos de vivienda y rehabilitación, denominado Plan Transforma Madrid, que arrancó en 2020, y que se basa en hacer una intervención integral en la ciudad a nivel de vivienda, edificio y barrio.

En este sentido, el Plan Adapta se dirige a vivienda dando subvenciones a personas que presentan algún tipo de discapacidad. Es pionero por la cuantía, que es muy elevada, y también por el amplio concepto que abarca de la discapacidad porque si bien antes las ayudas se dirigían fundamentalmente a la movilidad reducida, ahora hemos ampliado este aspecto al ámbito sensorial e intelectual.

Como novedad en 2023, hemos incorporado la línea para enfermedades raras (hay cerca de 7.000 diagnosticadas). Para ello, nos pusimos en contacto con la Federación Española de Enfermedades Raras (Feder), a la que quiero agradecer toda su colaboración en este proceso, colectivo que necesita unas adaptaciones muy específicas y concretas que hemos introducido en la convocatoria. Por ejemplo, la colocación de láminas de protección frente a la radiación ultravioleta en los cristales, medidas para el confort térmico en el interior, sistemas de climatización... que están subvencionadas al 70% con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siendo los primeros 1.000 euros subvencionados al 100%.

Además, hemos incorporado novedades en la línea de locales, que se implantó en 2022 para subvencionar la mejora de accesibilidad a sus accesos y en el itinerario interior hacia los aseos, ampliando las ayudas no solo para eliminar barreras físicas sino también estableciendo medidas para discapacidad cognitiva o visual subvencionando la instalación de avisadores acústicos o luminosos.

El plazo para acogerse al Plan Adapta 2023 acaba el 29 de mayo.

¿Cuántas personas se han podido beneficiar de estas ayudas en los planes anteriores?

En cuanto a los anteriores planes, cuya inversión ha sido de 13 millones de euros por convocatoria, se han recibido 1.200 solicitudes hasta 2022, incrementándose este último año un 60% con respecto a 2021. Esto nos ha llevado a incrementar la cuantía hasta 4 millones en este ejercicio. En cuanto a los resultados, hemos interve-



nido en 1.500 actuaciones que se dividen en todo tipo; aunque las más demandadas siempre son adaptaciones en cocinas y baños, también hemos instalado grúas de techo, domótica, bucles electromagnéticos para discapacidades auditivas... Las ayudas, además, han estado muy repartidas por todos los distritos de Madrid, destacando Fuencarral-El Pardo y Carabanchel.

Por lo que respecta al Plan Rehabilita, ¿cuántas viviendas o edificios se han podido renovar durante 2022?

El Plan Rehabilita, que tiene ediciones desde 2020, lleva invertidos 118 millones de euros, y rehabilitadas una media de 3.000 viviendas por convocatoria. A esto hay que unir

CON EL PLAN REHABILITA HEMOS DEJADO DE EMITIR MÁS DE 8.000 TONELADAS DE CO₂ A LA ATMÓSFERA Y DE CONSUMIR MÁS DE 33 MILLONES DE KWH ANUALES.

las casas que se van rehabilitando para el resto de los planes y que componen el Plan Transforma Madrid, como el Plan Adapta o Transforma tu barrio, de manera que en cua-

tro años hemos podido rehabilitar 60.000 viviendas, siendo la demanda principal de los ciudadanos la accesibilidad. No obstante, hemos conseguido incrementar en un 50% las solicitudes en rehabilitación energética e incorporado una nueva línea de comunidades energéticas en 2022.

Precisamente otra de las novedades han sido las subvenciones para comunidades energéticas. ¿A cuántas han llegado?

Es una cuestión compleja jurídicamente y complicada de entender por los vecinos. Este primer paso que hemos dado se ha centrado en la comunidad energética de la cooperativa de viviendas Rosa de Luxemburgo, conjunto de vecinos en Aravaca, a la que se han otorgado subvenciones para instalar paneles fotovoltaicos para autoconsumo, con los que han podido reducir su factura en menos de la tercera parte; si pagaban 85 euros ahora están pagando 25 euros. También subvencionamos los estudios previos necesarios para formar esa comunidad energética, tanto a nivel jurídico como técnico.

La estrategia Habita Madrid de monitorización de viviendas ha permitido establecer medidas de confort y ahorro para los vecinos de Orcasitas y Barrio del Aeropuerto. ¿Cuáles han sido las cifras que se han conseguido?

Esta monitorización de viviendas nunca se había hecho en Madrid, nunca se había podido medir de una manera empírica, no por estimación. Nos hemos centrado en Orcasitas porque es un barrio que está totalmente volcado con la eficiencia energética, en donde estamos monitorizando 40 viviendas rehabilitadas. Pero también estamos monitorizando en Barajas, Carabanchel, Retiro... Comenzamos con un objetivo de 50 viviendas y ya estamos ampliando el convenio que tenemos con el Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja y el CSIC para llegar a 200 viviendas debido a la demanda que estamos teniendo.

El proceso de monitorización consiste en colocar en las casas unos aparatos de ondas de medición, por un lado, relativas al confort que miden la temperatura, humedad y concentración de CO₂, y, por otro lado, medir los consumos de electricidad y de gas. Toda esta información se emite telemáticamente, se recibe en la plataforma informática que ha diseñado el CSIC y se obtienen todas las mediciones a nivel horario, de día y de mes, por vivienda, edificio y distrito, con todas las posibilidades de cruzar los datos.

Lo primero que estamos midiendo en cada vivienda es el rango de confort; el CSIC ha establecido una humedad entre un 40 y un 60%, una temperatura entre 19 y 27º y una concentración de CO2 menor de 900 ppm (partes por millón). Ahora estamos midiendo el antes, para una vez terminados los procesos de rehabilitación poder medir el después.

Pero lo que sí sabemos con los datos que tenemos del Plan Rehabilita, es que hemos dejado de emitir más de 8.000 toneladas de CO2 a la atmósfera y de consumir más de 33 millones de KWh anuales.

La Oficina Verde está recorriendo en estos momentos los barrios de la ciudad de Madrid, ¿cuál está siendo la acogida por parte de los vecinos?

La Oficina Verde móvil arrancó el 11 de enero en Puente de Vallecas y ya ha tenido más de 860 visitas. Ha dado una primera vuelta a todos los distritos de Madrid siendo el perfil del visitante presidentes de comunidades de propietarios, empresas... que realizan principalmente consultas sobre rehabilitación energética (actuaciones que se pueden hacer y

ayudas disponibles para poder acometerlas). En cuanto a la Oficina Verde física, hemos tenido más de 5.000 interacciones con vecinos durante 2022, tanto presenciales como online, y está siendo un punto de referencia divulgativo con la celebración de más de 40 jornadas al año y con presencia en ferias internacionales como SIMA o Rebuild.

Arrancamos la Oficina con las tres asociaciones fundamentales del sector, ANESE, ANERR y ANDIMAT, aunque posteriormente se han incorporado 17 asociaciones y colegios profesionales más, entre ellos el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. Se ha convertido en un referente de colaboración público-privada.

Los vecinos acuden a la Oficina, sobre todo, para informarse sobre la posibilidad de realizar un estudio energético de sus edificios para saber qué mejoras pueden conseguir y cuál es la estrategia mejor para combinar todas las ayudas que son compatibles en este momento y obtener el máximo rendimiento. El objetivo de la Oficina Verde es trasladar a los madrileños los beneficios que les reporta la rehabilitación energética de su edificio en cuestiones de ahorro, confort y salud.

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS

¿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)



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



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

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?



IBI Brokers
CONSULTING

¿ESTÁS PENSANDO EN VENDER?
SOMOS LÍDERES EN LA VENTA DE ADMINISTRACIONES DE FINCAS



✓ **CONFIDENCIALIDAD**

✓ **VALORACIÓN GRATUITA**

✓ **HONORARIOS A ÉXITO**

✓ **RESULTADOS GARANTIZADOS**



SOLICITA PRESUPUESTO SIN COMPROMISO
902 551 050

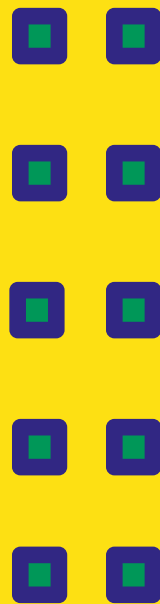


www.ibibrokers.com



info@ibibrokers.com

Los arquitectos
además de construir
edificios, también
los conservan y
rehabilitan
aumentando su valor.



arquitecto
de la casa.

Mantén vivo el valor de tu edificio.

Infórmate.
Aprovecha ya las
ayudas públicas.



91 595 15 49

arquitectodelacasa.com

COAM

COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
DE MADRID



A FONDO

SEGÚN UN ESTUDIO DEL GOBIERNO VASCO Y DE LA UNIVERSIDAD DEL PAÍS VASCO

UNA COMUNIDAD REHABILITADA CON LOS **FONDOS NEXT** PUEDE RECUPERAR ENTRE UN 46% Y UN 88% DE LA INVERSIÓN

EN 2050, FECHA FIJADA POR LA UNIÓN EUROPEA PARA CONSEGUIR UNA ECONOMÍA CON CERO EMISIONES NETAS, SE ESTIMA QUE EL 80% DEL PARQUE EDIFICADO ESTARÁ COMPUESTO POR BLOQUES DE VIVIENDAS QUE YA ESTÁN CONSTRUIDOS, POR LO QUE ES NECESARIO PRIORIZAR LA REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Siguiendo el principio “primero, la eficiencia energética” que defiende la Comisión Europea, el Gobierno Vasco y la Universidad del País Vasco han elaborado, con el apoyo de Knauf Insulation, Baxi y eibho, un completo estudio que, bajo el título **“Descarbonización en la rehabilitación”**, analiza de la forma más representativa y amplia posible el potencial de la rehabilitación energética de los edificios residenciales en España.

Este informe estudia un conjunto de soluciones de rehabilitación aplicables a bloques de viviendas de los años 1960-2000, aplicando mejoras con soluciones sostenibles constructivas (fachada ventilada, ventanas, cubierta e instalaciones energéticas).

Para ello, los investigadores del grupo ENEDI UPV/EHU, **Juan María Hidalgo Betanzos**, doctor arquitecto responsable de Control y Ensayos del Área Térmica del Laboratorio de Control de Calidad en la Edificación del

ESQUEMA PRINCIPAL DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS DEL ESTUDIO

	Estado actual	Rehabilitación 0 (envolvente térmica)	Rehabilitación 1 (instalaciones básicas)	Rehabilitación 2 (descarbonización media)	Rehabilitación 3 (descarbonización profunda)
Norte C Bilbao	Calderas de gas estándar para calefacción y ACS	Mejora de la envolvente térmica:	Caldera de condensación para calefacción y ACS	Bomba de calor (aeroterminia) para calefacción y ACS	Añadir energía solar fotovoltaica para descarbonización
Centro D3 Madrid	Calderas de gas estándar para calefacción y ACS	- Fachada ventilada - Sustitución de huecos	Caldera de condensación para calefacción y ACS	Bomba de calor (aeroterminia) para calefacción y ACS	
Levante C2 Barcelona	Calderas de gas estándar para calefacción y ACS	- Aislamiento de cubierta	Split para climatización y termo eléctrico para ACS	Split para climatización y aeroterminia para ACS	
Andalucía A4 Almería	Radiadores para calefacción y termo eléctrico para ACS		Split para climatización y termo eléctrico para ACS	Split para climatización y aeroterminia para ACS	

PRINCIPALES INDICADORES
ENERGÉTICOS Y ECONÓMICOS DEL
ESTUDIO ZONA CENTRO D3-MADRID

		Zona Centro D3-Madrid					Zona Centro D3-Madrid				
		Edificio 60					Edificio 80				
		EA	R0	R1	R2	R3	D	D	C	B	
Cumplimiento CTE DB HE	Letra CEPNR	E	C	C	B	A	D	C	C	B	
	Letra Emisiones CO2	E	C	C	A	A	D	C	C	C	
	Letra demanda calefacción	E	B	B	B	B	C	C	C	C	
	Letra demanda refrigeración	C	B	B	B	B	NA	NA	NO	SÍ	
	¿Cumple CEPNR?	NA	NA	SÍ	SÍ	SÍ	NA	NA	SÍ	NO	
	¿Cumple CEP?	NA	NA	SÍ	SÍ	SÍ	NA	NA	NO	SÍ	
	¿Cumple cobertura renovable ACS?	NA	NA	NO	SÍ	SÍ	NA	NA	NO	SÍ	
Análisis energético	Rendimiento global del edificio	0,96	0,98	1,18	2,41	7,25	0,99	1,02	1,24	2,42	
	Reducción demanda (calefacción y refrigeración) [%]	76%					40%				
	Reducción CEPNR [%]	-	59%	65%	76%	92%	-	29%	41%	57%	
	Reducción emisiones [CO2 Tn CO2/a]	-	14,8	16,4	20,2	23,4	-	33,8	39,4	50,2	
Análisis económico	Coste total año CEF [€/viv-a]	1.036€	436€	372€	445€	51€	1.932€	1.382€	1.162€	1.476€	
	Ahorro económico CEF [€/viv-a]	-	600€	664€	592€	985€	-	550€	771€	457€	
	Porcentaje de ahorro económico CEF [€/viv-a]	-	58%	64%	57%	95%	-	28%	40%	24%	
	Inversión PVP [€/viv]	-	16.017€	19.116€	25.947€	28.469€	-	11.826€	13.840€	19.273€	
	Ayuda Programa 3 (RD 853/2022) [€/viv]	-	10.411€	15.293€	18.800€	18.800€	-	0€	5.536€	11.600€	
	Porcentaje de ayuda sobre la Inversión PVP[%]	-	65%	80%	72%	66%	-	0%	40%	60%	
	Coste total (Incl. Impuestos, proyectos y tasas) [€/viv]	-	21.327€	25.454€	34.549€	37.907€	-	15.746€	18.428€	25.662€	
	Coste total No subvencionado (Incl. Imp., proy. y tasas) [€/viv]	-	9.727€	8.930€	15.749€	19.107€	-	15.746€	12.128€	14.062€	

Gobierno Vasco, y **Pablo Hernández-Cruz**, ingeniero industrial especializado en Termoenergética, con el apoyo de su equipo, han analizado, durante un año, dos tipologías de edificios de cuatro zonas climáticas de España (**zona Centro D3-Madrid, zona Andalucía A4-Almería, zona Norte C1-Bilbao y zona Levante C2-Barcelona**), con un total de 40 casos estudiados.

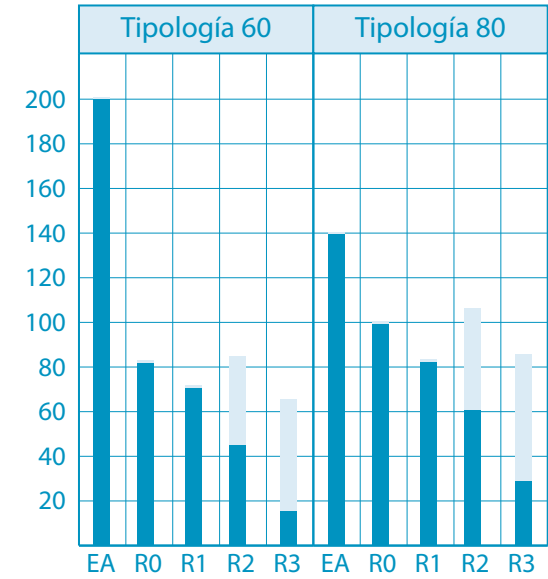
Partiendo del estado actual del edificio (dependiendo de la zona climática y de la tipología edificatoria), se plantean diferentes escenarios de rehabilitación, empezando por la **rehabilitación de la envolvente** (fachada, cubierta y ventanas), siguiendo con la **mejora de los sistemas técnicos** (bombas de calor, aerotermia, etc.) y terminando con una **descarbonización profunda** (además de lo anterior se incorpora la instalación de placas fotovoltaicas).

“El primer escenario es una rehabilitación pasiva. Esto incluye añadir una fachada ventilada con aislamiento térmico en fachadas, una cubierta con aislamiento térmico y renovar todas las ventanas, lo que ha reducido en gran

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA

CEP No renovable CEP Renovable

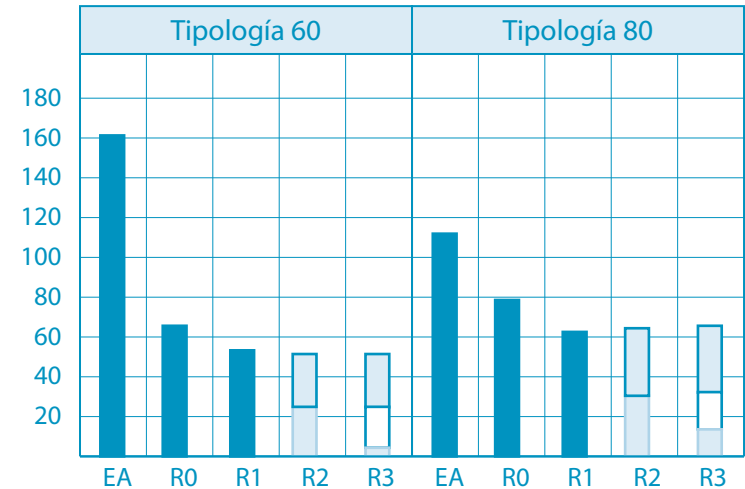
Demanda de energía (kWh/m².a)
Centro D3 Madrid



CONSUMO DE ENERGÍA FINAL
POR VECTORES ENERGÉTICOS

Gas natural Electricidad de red
Medio ambiente Electricidad in situ

Demanda de energía (kWh/m².a)
Centro D3 Madrid



medida las necesidades energéticas de las viviendas. El segundo escenario incluye la rehabilitación pasiva anterior y, además, renueva todas las instalaciones de calefacción y agua caliente (ACS) por otras nuevas. El cambio de instalaciones aporta algo más de ahorro gracias a la mejora tecnológica de los nuevos equipos”, explica **Juan María Hidalgo**. El estudio concluye que con la **rehabilitación energética de la envolvente térmica** (instalación de fachada ventilada, aislamiento de la cubierta y renovación de las ventanas) se consigue una importante **reducción de un 64% de media en la demanda energética conjunta** (calefacción y refrigeración) en todas las zonas. La mejora máxima es de un 82% en la tipología de edificios de los años 80 en la zona norte y la mínima es de un 40 % en la tipología de los años 80 en la zona centro.

Con la **instalación de equipos nuevos y descarbonizados**, como la bomba de calor aerotérmica y los sistemas Split, se consigue una importante **reducción, cercana al 50% en el consumo de energía final** en todas las zonas. La reducción de consumo es del 52% en la tipología de los años 60, y del 44 % en la tipología de los años 80.

REDUCIR LA DEPENDENCIA DEL
PRECIO DE LA ENERGÍA

Según el investigador de la Universidad del País Vasco, se ha comprobado que la rehabilitación permite actualizar los edificios de los años 60 y 80 para cumplir las exigencias del Código Técnico de la Edificación, rehabilitaciones que reducen en gran medida la dependencia en el precio de la energía.

Gracias al análisis de ciclo de vida a 30 años que recorre el informe se muestran los caminos a seguir en cada uno de los casos. Es por ello que Hidalgo recomienda que las decisiones de los propietarios se tomen considerando todos los aspectos: la inversión inicial, el mantenimiento y los posibles incrementos de la energía a futuro.

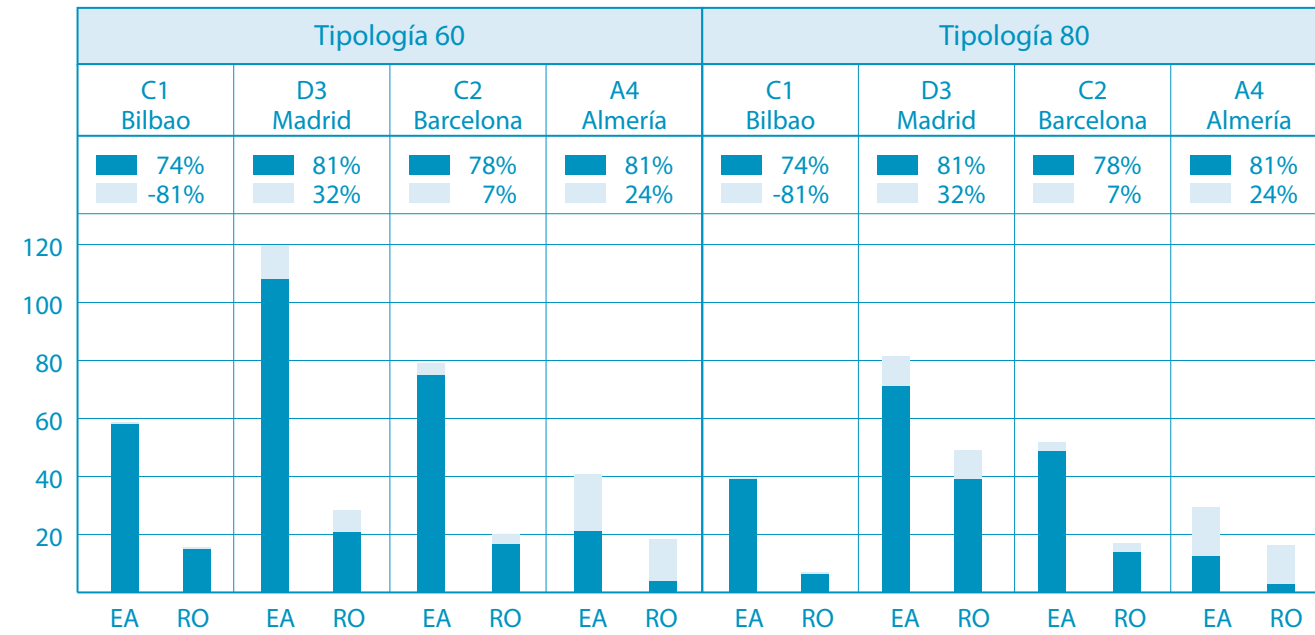
Las rehabilitaciones analizadas permiten beneficiarse de las ayudas a la rehabilitación procedentes de los Fondos Next Generation. Dependiendo de la tipología, de la zona y del grado de rehabilitación **se puede recuperar desde un 46% de la inversión, como mínimo, hasta un máximo del 88%**.

No obstante, en referencia a ello Juan María Hidalgo cree que, con visión a 2050, “sería mejor que las ayudas a la rehabilitación fueran más estables, con menos cambios legislativos y, sobre todo, ágiles en su tramitación. También vemos muy necesario que se ayude a reforzar el tejido de empresas y profesionales especializados, que no haya olas de

DEMANDA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

Demanda de energía (kWh/m².a)

Calefacción
Refrigeración



rehabilitación, sino un cambio progresivo y creciente”.
“Para poder descarbonizar todos los edificios en los más de 20 años que faltan para 2050,

necesitamos ampliar el sector de la rehabilitación con base sólida, que dé confianza a todas las partes, gracias a obras de calidad y a un precio razonable”, concluye este experto.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico
mobility

Sistemas de recarga de **vehículo eléctrico**

PREINSTALACIONES COMUNITARIAS

Ordena tus futuras instalaciones con un cableado común y **ahorra**

PRESUPUESTO GRATIS

900 321 111

grupolasser.com

f t i y d in

Tramitamos las subvenciones

PLAN MOVES III

Adok ISO 9001

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
serviciente@tkelevator.com
www.tkelevator.es
@TKE_ES

MOVE BEYOND

ACCIONES DE LA COMUNIDAD ANTE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

A propósito de una nueva resolución dictada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes conocida como DGRN), de fecha 21 de diciembre de 2022, en relación con la calificación negativa del registrador para inscribir el acuerdo adoptado por una comunidad prohibiendo las viviendas y apartamentos de uso turístico, conviene conocer cómo debe actuar la comunidad ante este tipo de situaciones.

En esencia, el argumento que esgrime el registrador para negarse a inscribir el acuerdo tiene como base fundamental que la prohibición no tiene amparo legal y *excede de lo preceptuado* en el art. 17.12 de la LPH, en virtud del cual únicamente permite a la comunidad acordar poner límites o condiciones a la actividad turística. Por lo tanto, para poder aprobar su prohibición será necesario que el acuerdo se apruebe por unanimidad (art. 17.6 LPH). La interpretación y alcance de este art. y el quórum necesario para la adopción del acuerdo mantuvo divididos a los registradores cuando en el año 2019 el RDL 7/2019, de 1 de marzo, modificó la LPH e introdujo este nuevo art. con la finalidad de dar respuesta a la “alarma social” que estaba provocando el destino vacacional de las viviendas en edificios de carácter residencial. Puede entenderse por la novedad de la norma y su ambigua redacción pero, a día de hoy, no.

Desde el año 2019, esta Dirección General ha dictado sobre este mismo asunto varias resoluciones, entre ellas, las de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020 y 15 de enero, 8 de

junio y 1 de diciembre de 2021 poniendo de relieve que “*al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas, también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad*”.

Si bien es cierto que los registradores tienen reconocida la facultad de calificar bajo su responsabilidad (art. 108 Ley Hipotecaria), cuanto menos sorprende que después de estas resoluciones dictadas por un organismo superior cuya finalidad debe servir para unificar criterios y que éstos sean tenidos en cuenta, nuevamente un registrador suspende la inscripción del acuerdo por no haberse alcanzado la unanimidad.

En estos casos, ¿qué opciones tiene la comunidad?

1. Solicitar una segunda calificación del Registrador de la Propiedad sustituto que corresponda a una demarcación territorial diferente en el plazo de los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa.
2. Interponer recurso gubernativo ante la Dirección General o, en su defecto, ante el órgano jurisdiccional competente según el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma en que se encuentre demarcado el Registro de la Propiedad en el plazo de 1 mes contado desde el día en que se notifica a la comunidad la calificación negativa. La comunidad podrá acudir a la vía judicial.
3. En el supuesto de que se confirme la calificación del registrador, en el plazo de un mes la comunidad podrá acudir a la vía judicial presentando una demanda ante el Juzgado de Primera Instancia competente de la capital de provincia en la que se encuentre ubicado el Registro de la Propiedad.

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 VÁLIDA LA CONVOCATORIA REALIZADA POR EL 25% DE LOS PROPIETARIOS O COEFICIENTES SIN SOLICITARLO AL PRESIDENTE?



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Cada vez es más frecuente encontrarlos con situaciones en las que un propietario o grupo de ellos, movidos por lo que entienden que es contrario a sus intereses, realizan directamente una convocatoria de Junta General Extraordinaria, bajo su libre interpretación del contenido del art. 16.2 de la LPH y sin contar con el presidente de la comunidad ni con el administrador de fincas colegiado.

JURISPRUDENCIA DIVIDIDA

Respecto a la validez de esta convocatoria, la doctrina jurisprudencial está dividida; una parte entiende que es el único medio del que disponen los propietarios para sacar adelante el bloqueo que produciría la sistemática negativa de un presidente a convocar la junta por los motivos que fueren, en un claro abuso de derecho y de indefensión para el resto, mientras que la otra parte cree que solamente cabe ese derecho en defecto de convocatoria realizada por el presidente a petición de estos.

La actual redacción del art. 16.1 de la LPH establece expresamente que *“la junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de*

éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación” (exigencia previa de solicitud), mientras que el 16.2 establece que *“la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión”* (subsidiariamente, no indistintamente).

Por ello, parece claro que es preceptiva la solicitud previa al presidente, por cuanto el legislador empleó las expresiones “o lo pidan” y “en su defecto”, que manifiestan un carácter subsidiario y no indistinto que equiparen la iniciativa de convocatoria de ambos sin supeditación de unos respecto a los otros.

CONVOCATORIA ADECUADA

A mayor abundamiento, esa condición de representante que tiene el presidente hace que tanto propietarios como resto de vecinos o entidades deban dirigirse a él para informar sobre cualquier asunto de interés para esta, por lo que la confección adecuada de un orden del día que atienda todas sus necesidades u oportunidades solo puede hacerlo adecuadamente el presidente, que determinará el momento adecuado junto con el administrador colegiado, profesional que velará por el cumplimiento de los requisitos de convocatoria y evitará que se produzca indefensión a ningún propietario.

La situación contraria permitiría que sistemáticamente se estuviesen convocando juntas extraordinarias de manera indiscriminada por el presidente y el 25% de propietarios y/o coeficientes, en el mismo día, hora y distinto lugar con igual o diferente orden del día; en fechas consecutivas para anular los acuerdos de la anterior; y con ello una cadena de actas en las que el propietario desconoce qué acuerdos están vigentes y cuáles revocados, toda vez que estos son considerados por los tribunales anulables y no nulos de pleno derecho. Es decir, incluso podrían llegar a ser inaplicables las sentencias impugnando acuerdos de unas u otras, ya que el distinto ritmo de trabajo de juzgados y tribunales puede hacer que los pronunciamientos se realicen a destiempo, con el caos que ocasionaría, amén del desgobierno en que se convertiría la comunidad de propietarios.

RENUNCIA DEL PRESIDENTE

Por ello, solamente el silencio o renuncia expresa del presidente a convocar la junta solicitada en un plazo prudencial (15 días parece razonable) legitimaría al 25% de los propietarios para solicitar al administrador el envío de una convocatoria conforme al derecho reconocido en el art. 16.2 de la LPH.

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

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

MURPROTEC

Diagnosis / Tratamiento / Solución



CONDENSACIÓN



CAPILARIDAD



FILTRACIONES

65 años de experiencia nos avalan como profesionales



GARANTIZADO
PLAZOS DE EJECUCIÓN

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

900 30 11 30

www.profesionales.murprotec.es

MURPROTEC
Colabora con
Cáritas



Empresa líder del sector
con certificación
ISO 9001

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



AHORRO ENERGÉTICO, FONDOS NEXTGEN Y AYUDAS: BENEFICIOS PARA LOS VECINOS



JOSÉ FRANCISCO SIERRA
DIRECTOR DE I+D+I

En los últimos años, los ciudadanos han comprobado cómo el confort energético de sus hogares varía en función de distintos factores que no dependen de ellos, como el precio de la energía. Las fluctuaciones del precio provocan que los costes de calefacción y agua caliente sanitaria aumenten forzando a las comunidades a reducir la temperatura ambiente o el horario de uso de la calefacción. Es decir, la subida de los precios ha hecho que en la mayoría de los hogares se pierda confort, generando malestar y descontento. Hay soluciones tecnológicas que pueden evitar esta situación. Añadir a los sistemas de generación de calor nuevas fuentes de energía, hibridando tecnologías de generación de calor. Así, acotamos la dependencia al precio del combustible con otras opciones de energía instaladas en el edificio eligiéndose, en cada momento, según su coste. Por ejemplo, con los radiadores actuales se puede instalar un sistema de aerotermia con bombas de calor, que captura la energía del aire exterior y la transfiere al interior. Para incrementar el ahorro, lo dotaremos de paneles solares fotovoltaicos y de un avanzado sistema de control de temperatura ambiente para conseguir una temperatura constante, las 24 horas del día.

Estas soluciones pueden ponerse en marcha gracias a estos fondos y ayudas:

- Fondos Next Generation, gestionados por el Ministerio para la Transición Ecológica y

el Reto Demográfico y destinados a programas de incentivos:

- Para el autoconsumo y almacenamiento con fuentes de energía renovables (instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable, con y sin almacenamiento, en el sector residencial, Administraciones Públicas y tercer sector e instalaciones de energías renovables térmicas en el sector residencial).
- Para la realización de instalaciones de energías renovables térmicas en el sector residencial (aerotermia, solar térmica, biomasa, geotermia e hidrotermia).
- Bonificación del IBI municipal por la instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar para reducir la demanda energética. En el caso del Ayuntamiento de Madrid se aplica, con condiciones, una bonificación del 50% del impuesto durante los siguientes tres periodos impositivos a la finalización de la instalación. La bonificación máxima anual queda limitada al 50% del coste de ejecución material de la instalación solar y, en cómputo global, la bonificación total no podrá exceder el 95% de dicho coste.
- Deducciones fiscales en el IRPF por realizar obras de mejora de la eficiencia energética en la vivienda o el edificio. La deducción que se aplica en comunidades de propietarios, con condiciones, es el 60% sobre el importe total de la inversión descontando subvenciones y con el certificado de eficiencia energética.

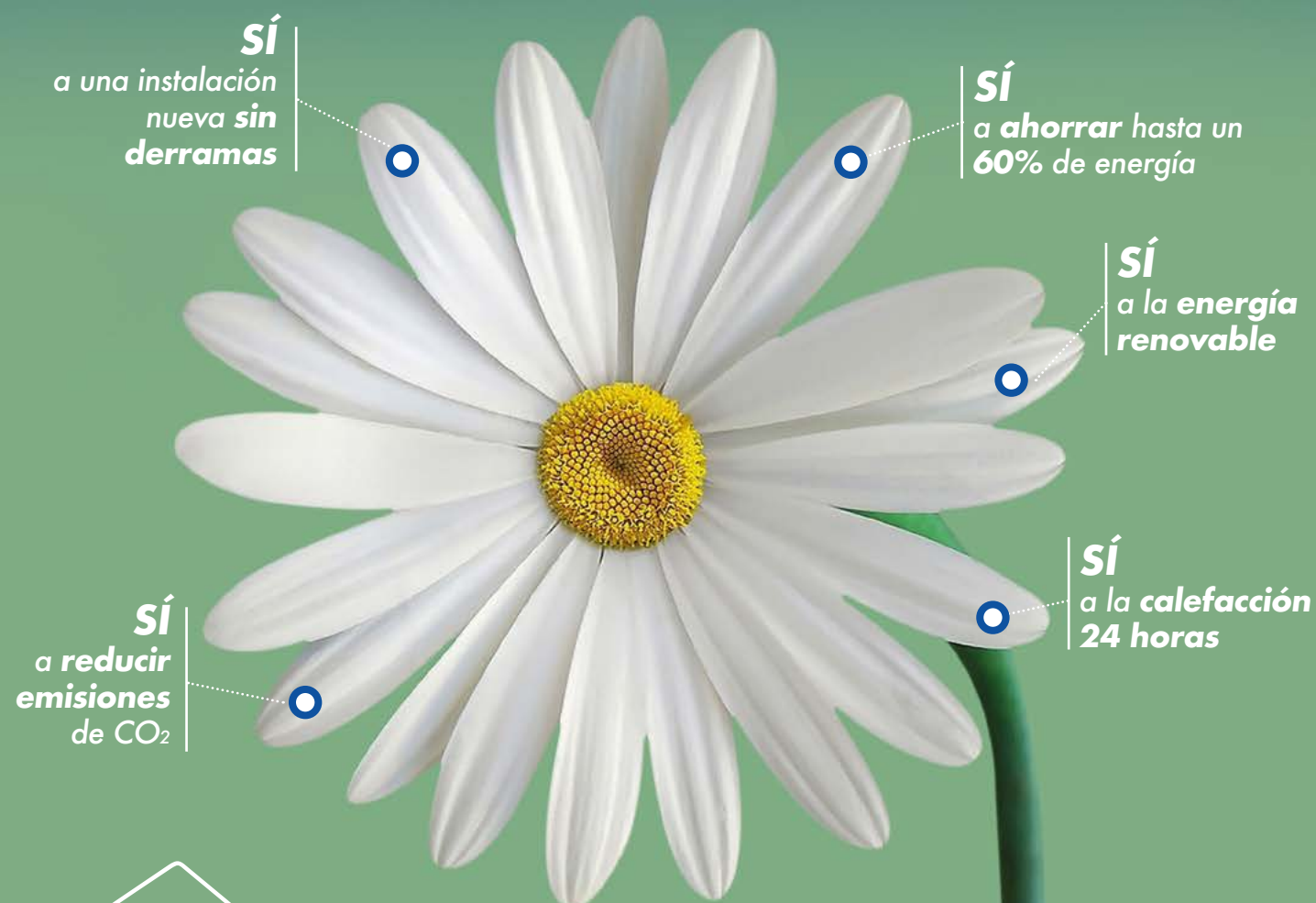
Con estas ayudas las comunidades y sus vecinos modernizan sus instalaciones de generación de calor, ahorran en sus facturas y contribuyen a la sostenibilidad del planeta. Además de revalorizar el valor inmobiliario.

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?



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS

 **remica**
91 396 03 03
remica.es



MIRADORES Y PERSIANAS. CAMBIO DE NORMATIVA



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Desde hace tiempo ha existido un problema en el municipio de Madrid en relación con los miradores existentes en los edificios y la instalación de persianas. El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid, vigente desde 1997, presentaba una incongruencia, la cual dificultaba su aplicación.

El art. 6.7.11 establecía lo siguiente: “En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios”.

En el mismo Plan General, en su art. 6.6.19, se describe el mirador como “cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que

sirve.” En ese mismo artículo, se hace la siguiente afirmación: “Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador”.

En el mismo documento, en el art. 6.10.6, se indicaba lo siguiente: “Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico. Para esta mejora de su funcionamiento ambiental se permite combinar partes opacas, traslúcidas y transparentes y la implantación de elementos de protección solar”.

Ante esta literatura tan confusa del mencionado texto, durante la aplicación de este, no se permitió la instalación de persianas en los miradores existentes, no siendo posible dotar a estas estancias habitables de dichos elementos de oscurecimiento.

En los Acuerdos de la sesión 8/2022 extraordinaria del Pleno, se aprobó el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, cuya documentación incorpora el resultado de la información pública, los informes sectoriales de las diversas administraciones públicas, el informe de análisis ambiental, así como el informe de impacto territorial y su incidencia en el contenido del Avance.

El Ayuntamiento de Madrid aprobó las mejoras en materia de sostenibilidad, con novedades importantes, en relación con las condiciones de confort de las viviendas. Entre otras medidas, se aprueba la posible instalación de persianas en los miradores existentes, siempre teniendo en cuenta el mantenimiento de un conjunto homogéneo y la estética de la fachada.

La instalación de estos elementos mejorará la habitabilidad de las estancias donde se encuentre el mirador, así como el comportamiento energético, utilizando la persiana como protector solar, y obteniendo una bajada importante de la temperatura en dichos espacios, y, por tanto, un ahorro energético en relación con la climatización de los mismos. Para la ejecución de este tipo de actividades, será necesario efectuar un proyecto de conjunto de fachada, el cual deberá presentar el resultado final que tendría la misma, una vez efectuados la totalidad de las instalaciones, manteniendo una homogeneidad y estética de la fachada. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, todos los propietarios podrán instalar las persianas en los miradores, de la forma descrita en el mencionado proyecto. Para ello, deberán comunicar al consistorio la actuación, la cual se ampara en la aprobación del proyecto de conjunto presentado.



C/ Valle del Moro, 45 Boadilla del Monte 28660



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





PABLO GARCÍA.
INGENIERO INDUSTRIAL Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

Para dar cobertura a la mayor concienciación de los ciudadanos con el tema del reciclaje que se ha ido produciendo en los últimos años, los ayuntamientos han tenido que aumentar las ofertas de retirada de residuos dotando a las ciudades de nuevas zonas de recogida.

Uno de los residuos más incómodos de reciclar es el aceite vegetal usado. De todos es sabido que en todas las viviendas quedan restos de aceite tras el cocinado de los alimentos y aunque este puede ser reutilizado varias veces según su calidad, llegará un momento en el que ya no se pueda o deba usar, ¿qué se debe hacer entonces con esos residuos?

Nunca deben verterse a la red de saneamiento urbana ni contaminar los suelos; los restos se deben recoger en recipientes apropiados y posteriormente trasladarlos a un punto limpio. Esta obligación de reciclar los aceites vegetales viene regulada desde hace tiempo por las sucesivas ordenanzas de protección del medio ambiente y más actualmente por la Ordenanza 12/2022, de 20 de diciembre, de limpieza de los espacios públicos, gestión de residuos y economía circular, que en su art. 52 indica literalmente lo siguiente: la recogida de aceite vegetal usado se efectuará a través de los sistemas establecidos en cada momento por el Ayuntamiento: recogida en el espacio público, en comunidades de vecinos o a través del sistema de puntos limpios. Las

personas usuarias introducirán dicho residuo en envases de plástico debidamente cerrados, de tal forma que se evite su vertido al exterior, y los depositarán en los cubos o contenedores normalizados, identificados a tal fin, o bien en los puntos limpios.

Según la ordenanza se van a instalar contenedores en la vía pública para el reciclaje de los aceites vegetales y también como novedad se establece que las comunidades de propietarios de más de 100 viviendas deberán disponer de un contenedor para la recogida del aceite vegetal usado, a partir del 21 de septiembre de 2023, que se suministrará por parte del Ayuntamiento, siempre que se reúnan las condiciones adecuadas, realizándose su recogida por los servicios municipales a demanda según llenado.

Dicho recipiente deberá permanecer siempre en el interior del recinto privado, desde donde se procederá a su vaciado o sustitución; para ello el recinto deberá disponer de accesibilidad adecuada para los servicios municipales. No obstante, el personal municipal supervisará con antelación cada comunidad para determinar la idoneidad de la prestación del servicio. En caso negativo, las personas usuarias deberán gestionar el residuo a través de las vías complementarias: puntos limpios o contenedores en espacio público.

Con esta medida de acercamiento de los recipientes de reciclado a las zonas de grandes producciones de residuos se pretende fomentar el reciclado de aceites vegetales facilitando el acceso a un mayor número de personas y evitando desplazamientos.

Actualmente ya se puede ir solicitando la instalación de los contenedores en las comunidades para evitar las prisas de última hora.

GRUPO **GTG**



WWW.GRUPOGTG.COM

GESTIONAMOS SOLUCIONES

**PREVENCIÓN DE RIESGOS
LABORALES**
SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO AUTORIZADO

**COORDINACIÓN DE
ACTIVIDADES EMPRESARIALES**

**FORMACIÓN ADAPTADA A TU
PUESTO DE TRABAJO**

**MÁS DE 20 AÑOS GESTIONANDO SERVICIOS EN
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y EMPRESAS**



+34 914 484 702



ADMINISTRACION@GRUPOGTG.NET



REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DE UNA DELEGACIÓN PARA ASISTIR A UNA JUNTA DE PROPIETARIOS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La vía de la delegación del voto es un mecanismo que permite que aquellos comuneros que no puedan comparecer el día de la junta por motivos personales o profesionales, deleguen su asistencia a junta en otro propietario o en un tercero que no tenga la condición de propietario.

Este mecanismo de delegación permitida en el art. 15 de la LPH recoge una serie de requisitos que bastan para acreditar la representación, y se refiere a un escrito firmado por el propietario indicando el delegante, la fecha de la junta para la que se produce la delegación, o bien hacer constar que es una delegación sin fecha determinada y que confiere al representado un poder de representación para cualquiera de las juntas. En el documento donde se confiere la representación no puede haber alteraciones de ningún tipo ni tachaduras, ya que ello produciría la nulidad de la delegación efectuada.

Por otro lado, la delegación debe llevarse el mismo día de la junta, no siendo posible que la misma se lleve con posterioridad, afirmando quién quiere alegar la existencia de una delegación que no la lleva en ese momento y que la presentará al despacho de administración de fincas después de la celebración de la junta, lo cual es inválido, porque es en la junta en donde debe acreditarse la existencia de la delegación y no con carácter posterior, siendo insubsanable la no aportación de la delegación en el momento de la junta.

Hay que indicar también que la delegación puede hacerse por escrito o también por cualquier medio tecnológico, por ejemplo, por correo electrónico o por WhatsApp, donde constará la referencia del correo electrónico del delegante o el número de teléfono del delegante y la referencia del delegado si se realiza por WhatsApp. Con ello, existen datos suficientes para poder proceder a la identificación del delegante, que lo será por su correo electrónico o por el número de teléfono que consta en la delegación digital por WhatsApp, siendo válidos estos sistemas, salvo que quien consta que ha realizado la delegación impugne después de la junta que no realizó esa delegación, al constar en la lista de comparecientes por

representación. Si no fuera esto cierto podrían impugnar esa representación, alegando que ellos no han dado la delegación a la persona que intervino como delegado, lo cual tendría además otras consecuencias penales, pero que invalidaría la delegación y se procedería por la vía del **art. 19 LPH** a subsanar el acta, anulando el voto realizado por quién ha afirmado que tenía la representación de un comunero. En cuanto a quien puede concederse la representación puede serlo a un propietario, o a una persona que no lo sea, por ejemplo a un letrado/a o a otro administrador/a de fincas que pudieran comparecer, dado que tienen conocimientos específicos en materia de propiedad horizontal para representar los intereses de otros comuneros, que prefieren ser asistidos a la junta por un profesional cualificado. En cualquier caso, si comparece o asiste a la junta quien confirió la representación no podrá autorizarse la presencia en la misma de la persona a quien se confió la representación, al comparecer el propietario delegante y anular con ello la existencia de la representación. Por ello, la representación es revocable, bien por escrito enviado al administrador de fincas antes de la junta, o bien por la propia comparecencia de quien efectuó la representación.



FREEPIK

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

LA ILICITUD ADMINISTRATIVA COMO CAUSA RESOLUTORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



ALEJANDRO FUENTES-LOJOURS
ABOGADO

Nos preguntamos si está facultado el juez civil para determinar si la actividad realizada por el arrendatario infringe la normativa administrativa a efectos de declarar la resolución del contra-

to civil; o si, por el contrario, se trata de un aspecto sobre el que no tiene competencia y, por consiguiente, la verificación o control del cumplimiento de los presupuestos administrativos habilitantes para el desarrollo de la actividad compete a la administración correspondiente y jurisdiccionalmente al orden contencioso-administrativo. Esta problemática es muy habitual en la práctica forense en el ámbito arrendaticio, ya sea por ruidos en la finca arrendada, por subarrendar la vivienda para uso turístico sin la correspondiente licencia turística, o por realizar obras sin la correspondiente habilitación administrativa. Y se plantea la duda de si para que el juez civil pueda declarar la resolución del contrato por actividad ilícita, de conformidad con el art. 27.2.e) de la LAU, es necesario que exista una previa declaración de infracción de la normativa administrativa por las autoridades o por la jurisdicción contencioso-administrativa o, si, por el contrario, el juez civil puede entrar a valorar en el procedimiento civil si se produjo dicha vulneración de la normativa sectorial aplicable de forma autónoma, con independencia de la ventura del expediente sancionador incoado.

A nuestro juicio, y a la vista de que el art. 27.2.e) no exige un acto administrativo previo, a diferencia de lo que sucede con el art. 28.2.b) que sí que exige una declaración administrativa de ruina para resolver el contrato, la infracción administrativa no solamente puede, sino que debe ser examinada y calificada por el juez de primera instancia. Por consiguiente, ni el juez civil debe declararse incompetente para conocer del asunto del que se trate, ni debe exigir que exista una declaración administrativa de infracción de la normativa sectorial aplicable para estimar la causa resolutoria, ni procede suspender las actuaciones por prejudicialidad no penal.



calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

ALC

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

- Gestión integral de salas de calderas
- Aeroterminia
- Instalaciones solares
- Grupos de presión de agua
- Contabilización de consumos
- Subvenciones

91 507 72 80

www.instalacionescalorificasaf.com

info@instalacionescalorificasaf.com

CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN - SERVICIOS ENERGÉTICOS

IRPF: EL VALOR DE ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, O DE UNA REFORMA, NO PUEDE SER DE CERO EUROS



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

A la hora de calcular la ganancia patrimonial por la transmisión de un inmueble, puede ocurrir que un contribuyente no tenga forma de probar cuál fue el valor de adquisición del inmueble, o cuál fue el coste de unas obras de reforma que se hicieron en el mismo. En esta tesitura, surge la duda de si la Agencia Tributaria, ante dicha falta de prueba, puede considerar

que el valor de adquisición, o de la obra realizada, es de cero euros, y obligar a tributar al contribuyente por una ganancia patrimonial muy superior a la realmente obtenida. ¿Es esto posible?

La respuesta es no. O al menos no, en todos los casos. Y es que afortunadamente el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en una resolución del 2-2-2017, puso un poco de orden en todas estas cuestiones, indicando en qué supuestos excepcionales puede la Agencia Tributaria considerar que el valor de adquisición de un inmueble es de cero euros. Estamos, además, ante una resolución que es perfectamente extrapolable a las obras de mejora realizadas sobre

inmueble, siempre que se acredite su realidad y existencia. Pero, ¿qué es lo que declaró exactamente el TEAC?

Pues bien, en la citada resolución, y a la hora de determinar el valor de adquisición de un inmueble, el TEAC diferencia si la adquisición se realizó a título gratuito u oneroso. En el primer caso, considera que “la Administración debería haber tomado como valor de adquisición en virtud del artículo 36 LIRPF el valor real del inmueble, pero nunca el de cero euros, quedando legitimada la Administración para acudir a los medios de comprobación de valores que regula el artículo 57 de la LGT. Por lo tanto, si en estos

casos la Administración hubiera considerado un valor de adquisición cero euros, la Administración estaría infringiendo abiertamente un precepto de una norma legal, el artículo 35 LIRPF.” Esto es, si el inmueble que ahora se transmite, se adquirió de forma gratuita, no es posible que la Agencia Tributaria le asigne un valor de cero euros.

Sin embargo, si el inmueble transmitido se adquirió a título oneroso, considera el TEAC que “alguna cantidad se pagó o algún coste tuvo el elemento patrimonial y, en consecuencia, algún valor de adquisición tiene que tener.” Por ello, y aunque en principio la carga de la prueba sobre dicho valor corresponde al contribuyente, la AEAT debe atender al conjunto de pruebas practicadas para determinar tal valor, no pudiendo como regla general fijarlo en el importe de cero euros. Por tanto, la AEAT solo podrá fijar dicho valor de adquisición en cero euros, si consta que la Administración ha utilizado los me-

diros de prueba que razonablemente estaban a su disposición. Y es que, en ese caso, no se le podrá hacer reproche alguno y, en opinión del TEAC, pudiera “incluso quedar abocada en algún supuesto a la utilización de valor de adquisición de cero euros.”

Estamos ante una resolución, que, como se ha indicado, es perfectamente extrapolable al caso de la realización de obras de mejora sobre inmuebles. Y es que, si queda acreditada su realidad y existencia, debe atenderse a las pruebas que aporte el contribuyente para determinar su valor, no pudiendo fijarse el valor de dichas obras,

salvo en casos excepcionales, en el importe de cero euros.

Interesante resolución, por tanto, a tener muy en cuenta cara a la próxima campaña de IRPF y, especialmente, en el caso de que el contribuyente sea víctima de una comprobación tributaria en el que se ignora el valor de adquisición de un inmueble, o de las obras realizadas en el mismo.



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

¿PUEDE EL ADMINISTRADOR DE FINCAS FACILITAR NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS PROPIETARIOS A OTRO VECINO?



JOSÉ PICÓN
ABOGADO

En el desarrollo de la labor ejercida por los administradores de fincas suele ser habitual que algún propietario solicite los datos personales (en concreto, el nombre y apellidos) de otro, lo que tiene implicaciones desde la óptica de la normativa de protección de datos.

La entrega de los datos del propietario solicitante se considera una **cesión de datos personales**. Para que pueda producirse dicha comunicación, se debe estar legitimado para ello en los términos del art. 6 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), el cual recoge las bases legitimadoras que amparan el tratamiento (incluyendo la cesión) de los datos personales. A los efectos que aquí interesan, podemos destacar la siguiente base legitimadora (art. 6.1 f) RGPD): *“Satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero”*. Tal y como ha manifestado la Agencia

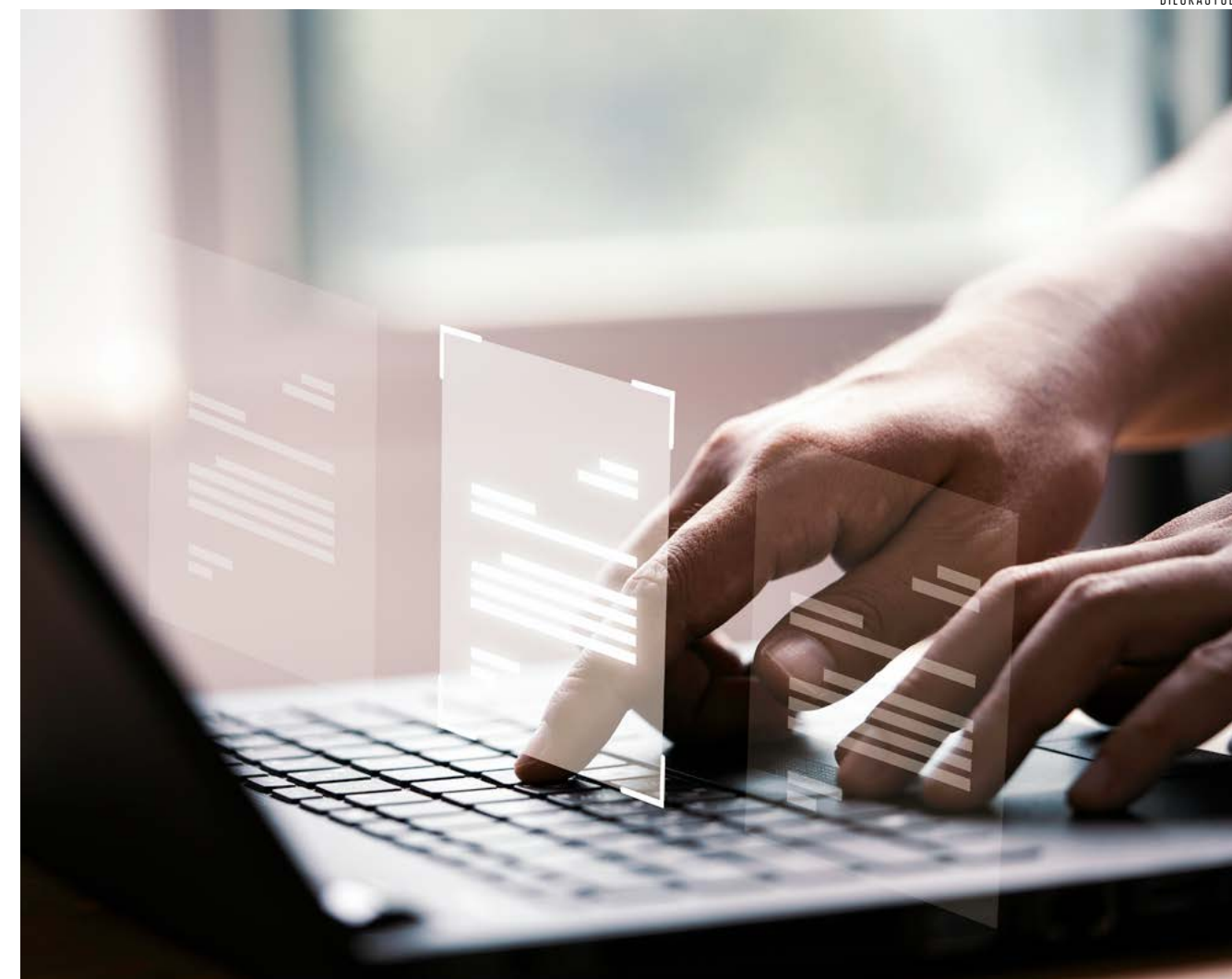
INSTALACION DE ASCENSOR EN EDIFICIOS PREEXISTENTES



91 831 75 42
www.maredificacion.es

Estudio sin
compromiso
en 10 días:

- solución técnica
- presupuesto
- financiación
- subvenciones



Española de Protección de Datos, “uno de los supuestos que contempla el RGPD que legitima el tratamiento de datos personales es la satisfacción del interés legítimo aducido por el responsable o un tercero. Este interés legítimo se aplicaría en este supuesto, por lo que existe un interés legítimo de un propietario de conocer el nombre y apellidos del resto de propietarios”.

No obstante lo anterior, hay que ser precavidos con esta valoración. **Para que la cesión de datos pueda ampararse en el interés legítimo del propietario solicitante, este debe prevalecer sobre los intereses o los derechos y libertades fundamentales de los propietarios afectados.** Es por tanto necesario efectuar un análisis o prueba de sopesamiento. El resultado de esta prueba determinará si el interés legítimo del solicitante prevalece, constituyéndose en un fundamento jurídico válido para la cesión de datos personales, en virtud de cuestiones como la necesidad del tratamiento, la proporcionalidad, el impacto sobre los afectados, etc.

En el presente caso, el art. 20 e) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que correspon-

de al administrador “actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad”. Este artículo debe ser interpretado de conformidad con la normativa de protección de datos, de modo que no permitiría la comunicación de los nombres y apellidos de los propietarios al vecino solicitante en cualquier caso, sino solamente en aquellos supuestos que sean necesarios para el control del buen gobierno de la comunidad y no para cuestiones personales o ajenas a dicho buen gobierno.

En resumen, si un propietario solicita los nombres y apellidos de otros propietarios, aplicaría la base legitimadora del interés legítimo. En principio, la cesión de datos sí sería conforme al RGPD en los casos en los que sea pertinente para efectuar gestiones propias de la comunidad de propietarios. No obstante, el administrador debería realizar, caso por caso, una ponderación de los derechos e intereses legítimos existentes, y comprobar que prevalece el interés legítimo del propietario solicitante o de la comunidad frente al interés o derechos de los propietarios afectados.

PLAN ^{+PRAAST} RENOVE ⁺³⁶⁰ SALAS DE CALDERAS

 **calordom**
Profesionales
de la Energía

Síguenos en
   

CAMBIA ahora de **GASÓLEO**
a **BIOMASA** o **GAS** y **DISFRUTA**
de todas las **VENTAJAS**
que te ofrecemos en
CALORDOM

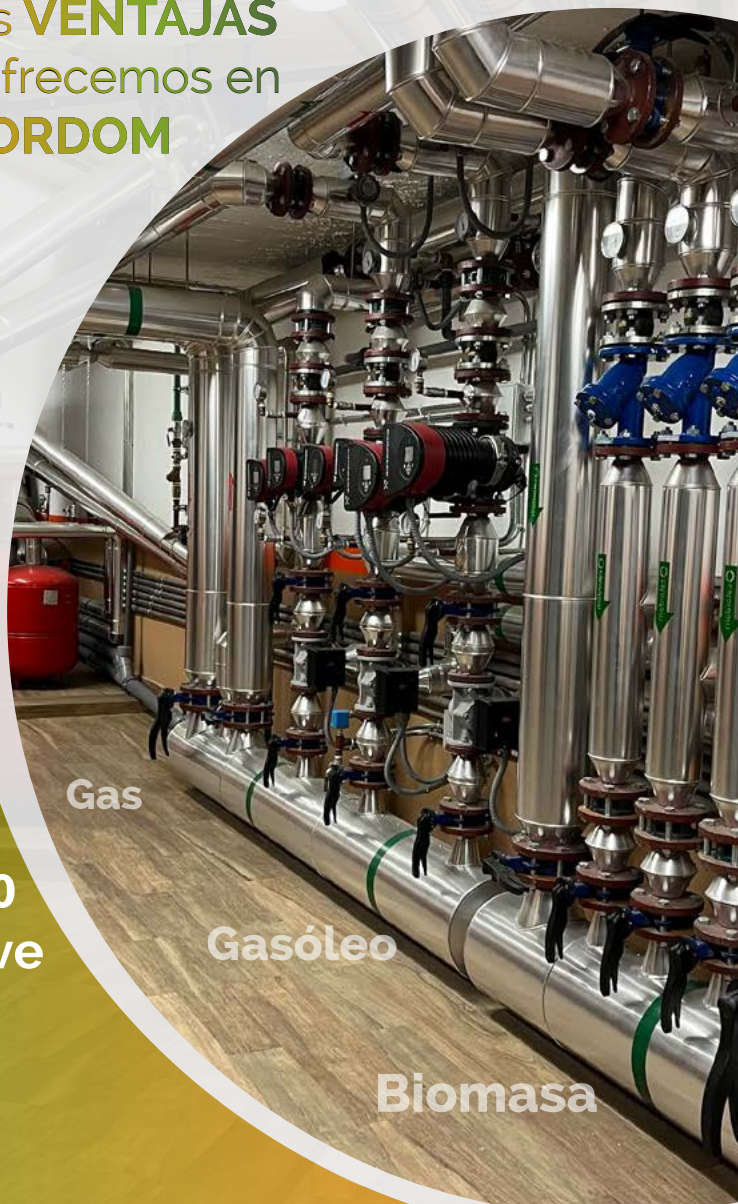
¡TE
AYUDAMOS
con el **CAMBIO** de
tu **CALDERA!**

1. **Estudio** Energético
2. Financiación **Flexible**
3. **Cambio Total** sala calderas
4. **Garantía** de Mantenimiento
5. Suministro de **Combustible**
Certificado
6. Servicio de **Telegestión** de
salas de calderas
7. Gestión subvenciones: **Plan 360**
/Programa PRAAST/Plan Renove

¡Solicita ya tu
PRESUPUESTO!

91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com



**JAVIER RODRÍGUEZ
DE LA FLOR**
ASESOR FISCAL
DEL CAFMADRID

**SUPERA EL
42%**

La presión fiscal
en España se
sitúa ya por
encima del
42% y supera la
media de nuestro
entorno. El 41,1%
de media de la UE.

Se habla mucho, cada vez más, de la presión fiscal. Pero ¿qué debemos entender por presión fiscal? A efectos de entender los datos que nos arrojan las estadísticas, en estas se mide la ratio que cuantifica la suma de impuestos y contribuciones especiales con respecto al PIB de un país o de una región. Cada vez se habla más de estos datos, pues los mismos se han convertido en armas arrojadizas entre los partidos y corrientes de difusión de cualquier sesgo político, pues los números son siempre interpretables. Y, sobre todo, y lo que es más importante, hay que atender a la fuente y primordialmente a la fecha del dato. Hoy es un hecho que la presión fiscal en España se sitúa ya por encima de la media de nuestro entorno; en un 42%, frente al 41,1% de media de la UE, según datos de Eurostat a 2021 en su última actualización. Pero este debe ser contextualizado para obtener la real trascendencia del mismo. Así, no hace tanto, según los datos del ejercicio 2019 prepandemia, España se situaba por debajo de la media de la UE; entonces nuestro ratio era de un 35,4% frente al mismo 41,3% de la UE. Esto es, mientras que en nuestro entorno la presión fiscal ha bajado, en nuestro país se ha disparado hasta superar la media en casi 9 décimas. No obstante, este dato aún debe contrastarse todavía con otros para comprender la realidad. Nos referimos al ratio de deuda pública y déficit,

y la comparación debe hacerse por ese orden, y no al revés, pues el primer ratio muestra lo que España debe en total. Así la pregunta debería ser ¿este aumento tan significativo de presión fiscal ha servido para minorar esa deuda, ese ratio de deuda? Pues según los datos que se manejan más solventes, la respuesta debe ser no. Según Eurostat, la ratio de deuda de España en 2021 es un 115,6% del PIB (cuarto país más endeudado de Europa, tan solo por detrás de Grecia, Italia y Portugal), mientras que el déficit, que muestra el diferencial de los gastos con los ingresos, es del 4,2% del PIB, muy por encima del 3,3% de media en Europa. Esto es, con una muy exagerada subida de la presión fiscal, con récord de recaudación, esta ha aumentado un 22%, gracias a la inflación. Nuestro país ha superado a la media de europea en la referida presión fiscal subiendo casi un punto con respecto al resto de los países, sin haber minorado su deuda pública. Esto significa que el esfuerzo creciente que está haciendo la población no se traduce en una mejora de la economía, antes bien, un mayor empobrecimiento en general. El riesgo es claro, pues mientras que los ingresos no son inelásticos, esto es, no pueden incrementarse hasta el infinito, llegará un momento en el que no se pueda aumentar ya más la presión fiscal, de por sí muy alto. Si no se invierte de inmediato la tendencia de un déficit del 4,2%, si no dejamos de gastar por encima de los ingresos, jamás bajará la deuda situada en un 115,6%. Como conclusión, no es que la presión en España sea o no muy alta, es que estamos en riesgo de “esquilmar la ubre”, que es mucho peor.



► La Guía resuelve 55 dudas frecuentes.

GUÍA SOBRE LA INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS

La fluctuación en el precio de la energía hace que las comunidades de propietarios se planteen cada vez más la instalación de placas fotovoltaicas para reducir el gasto en electricidad en las zonas y elementos comunes del edificio. Para conocer todas las posibilidades que nos ofrece esta tecnología, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha elaborado, en colaboración con Madrid 360 Solar, Madrid Futuro, IDAE, Fernercom y el asesor técnico fotovoltaico Martín Ponsá una guía práctica, donde además de reflejarse los distintos acuerdos que una comunidad puede adoptar en junta, se recopilan las consultas más frecuentes. Esta guía responde a las dudas más recurrentes que tienen los profesionales a la hora de proceder a la instalación de placas fotovoltaicas, como por ejemplo cuántos paneles se pueden colocar dependiendo del espacio que se tenga en cubierta, fachada e, incluso, en

un balcón, así como la manera más indicada para instalarlos con garantías. Adoptado el acuerdo para la instalación de los paneles para autoconsumo comunitario, ¿todos los propietarios están obligados al pago?; si se hace una instalación para consumo comunitario, ¿cómo se repercute el excelente al consumo privado?; ¿qué tipo de panel conviene instalar?; son solo algunas de las 55 cuestiones planteadas. “Esta guía resume a la perfección la enorme casuística que existe para instalar placas fotovoltaicas en las comunidades de propietarios, pero sobre todo da respuesta, de una manera clara y sencilla, a todas las cuestiones que nos plantean vecinos y administradores de fincas colegiados”, explica Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.

La guía se puede consultar en la siguiente dirección: <https://cafmadrid.es/comunicacion/documentos-publicos/>



ullastres
desde 1912
Comprometidos con tu bienestar

Su socio de confianza para la gestión integral de sus edificios, todas nuestras soluciones y servicios al alcance de su mano.

SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



Abordamos el sistema de calefacción con el mínimo consumo energético posible.

SISTEMAS DE AGUA CALIENTE Y FRÍA



Garantizamos el suministro y la calidad del agua.

SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



Nuestras instalaciones garantizan la calidad y el confort del aire.

LECTURAS DE CONTADORES Y REPARTO DE CONSUMOS



Ciclo completo desde la lectura y hasta la liquidación de consumos con sistemas inteligentes vía radio.

PLACAS SOLARES Y PUNTOS DE RECARGA



Nuevas tecnologías más eficientes y sostenibles para vehículos y comunidades.

CONTROL
total
EN INSTALACIONES COMUNITARIAS Y CONSUMOS EN EDIFICIOS

Correo: clientes@ullastres.com
Teléfono: 917 444 490
Oficina virtual: oficinavirtual.ullastres.com

ullastres.com



serbis[®] poceria