



administración de
FINCAS

Mayo/Junio 2023 | Número 190



**Las viviendas de
uso turístico se
reinventan**



CAFMadrid
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**



CARTA

Los administradores de fincas colegiados, nuevamente esenciales para las Administraciones Públicas



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAF MADRID

Los administradores de fincas colegiados fuimos “esenciales” durante la pasada pandemia, término que recogió como lema el Encuentro Nacional de Administradores de Fincas celebrado con éxito en Valladolid los pasados días 2 y 3 junio.

Pero esta esencialidad, ya en el momento presente, también se ha trasladado a las actuales políticas de rehabilitación, dada la importancia que tiene el administrador de fincas como prescriptor de las ayudas convocadas por las distintas comunidades autónomas, como bien saben las Administraciones Públicas.

Un reconocimiento expreso de la profesión que también se ha plasmado en la nueva Ley de Vivienda, al dedicarle un epígrafe para destacar la capacitación, eficacia, diligencia, legalidad, responsabilidad e independencia profesional que tenemos los administradores de fincas colegiados. Y si

bien es cierto que al legislador se le ha olvidado ponernos el apellido de “colegiado”, todos estos apelativos solo los cumplimos nosotros a través de la colegiación.

Como bien explicó Vicente Magro, magistrado del Tribunal Supremo, en la Jornada sobre doctrina jurisprudencial en PH y la nueva Ley de Vivienda, “los administradores de fincas deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, por eso es fundamental la colegiación”.

En este sentido, la Ley de Vivienda nos define como agentes facultados en los actos de transmisión, arrendamiento y cesión de las viviendas, además de brindarnos la oportunidad de participar y colaborar en el Consejo Asesor de Vivienda del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Consideramos, por lo tanto, muy positivo este reconocimiento en la Ley por el Derecho a la Vivienda recientemente aprobada. Menos positivas son otras medidas que recoge este texto, entre ellas, las continuas reformas de la legislación especial arrendaticia que deja en manos de las comunidades autónomas y los ayuntamientos los desarrollos normativos que regularán los contratos de alquiler. Ello provocará una menor inversión en construcción y en el mantenimiento de los inmuebles, además de una contracción de la oferta de viviendas en alquiler por parte de los arrendadores ante la inseguridad jurídica.

Tampoco esta Ley resuelve el grave problema de la ocupación ilegal. Preocupa la falta de regulación procesal, con instrumentos legales eficientes y rápidos para la recuperación de la posesión de viviendas en situaciones de impago de la renta o de ocupaciones ilegales, cuyas consecuencias no solo las sufre el propietario, sino el conjunto de los vecinos de los edificios y barrios de nuestras ciudades.

“ La Ley de Vivienda nos define como agentes facultados en los actos de transmisión, arrendamiento y cesión de las viviendas. ”



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



ACTIVIDAD COLEGIAL

7 XLII Junta General Ordinaria de Colegiados



ACTIVIDAD COLEGIAL

9 La reciente doctrina jurisprudencial en PH y la nueva Ley de Vivienda, a debate



EN PRIMERA PERSONA

18 Luis Collado, presidente de la Asociación de Empresas del Metal (AECIM)

A FONDO

Las viviendas de uso turístico se reinventan25

ASESORÍA JURÍDICA

Discrepancias entre los coeficientes del Registro de la Propiedad y Catastro30

FORO TÉCNICO

La responsabilidad de la solicitud de la licencia de obras36

TRIBUNA LEGAL

Los administradores de fincas ante la Ley de Vivienda40



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Mayo-Junio 2023 • Nº 190

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

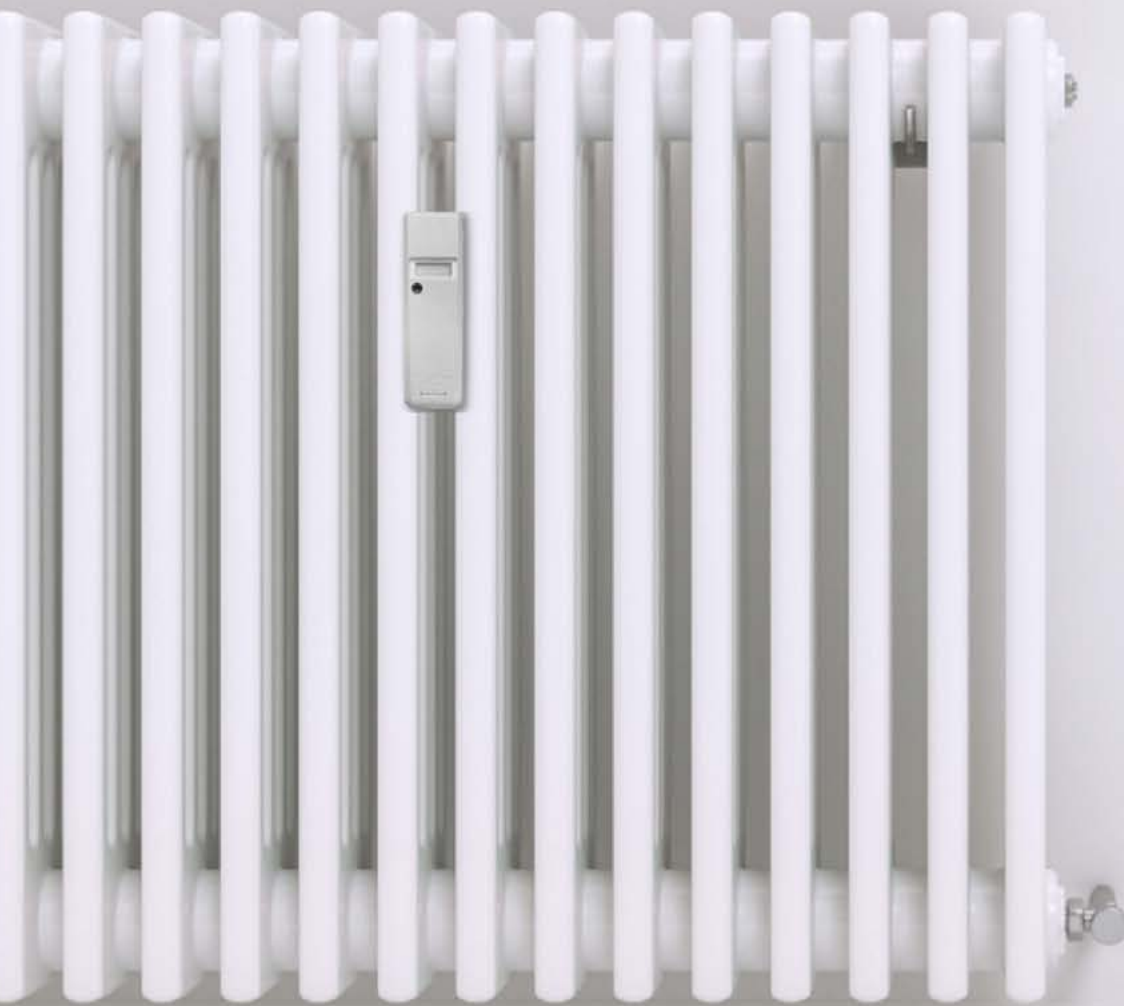
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es
Síguenos en @CAFMadrid

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.

AHORA ES EL MOMENTO DE PREPARAR
TUS COMUNIDADES PARA LA PRÓXIMA
TEMPORADA DE CALEFACCIÓN.



Instala Repartidores de Costes de Calefacción y
Válvulas Termostáticas y prepárate para ahorrar.

Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

 917 374 890

 comercial@techem.es

techem

ACTIVIDAD COLEGIAL 



▲ La presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo, durante su intervención en la Asamblea.

XLII JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 29 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XLII Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). La apertura de esta Asamblea corrió a cargo de la presidenta **Isabel Bajo** quien, tras agradecer la asistencia de los administradores, dio paso al secretario del Colegio, **Evelio García** Hervás, para dar lectura del Orden del Día. Sometida a aprobación de la sala el Acta de la XLI Junta General, celebrada el 28 de junio de 2022, esta fue aprobada por mayoría con una abstención. Seguidamente, la presidenta, en su informe, destacó las relaciones institucionales mantenidas con las distintas Administraciones (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento...), organizaciones empresariales (CEIM, CEOE...), otros colegios profesionales y asociaciones. Destacó, asimismo, la firma del Protocolo de Descarbonización de la Comunidad de Madrid para alcanzar la neutralidad de carbono en 2050 o la adhesión del Colegio como patrono en la Fundación de la Energía. Siguiendo el Orden del Día establecido, el secretario del Colegio realizó un breve análisis del Informe de Secretaría del año 2022, que está bien detallado en la Memoria, y que incluye, entre otros aspectos, la labor desempeñada por las distintas comisiones de trabajo. El cuarto punto del Orden del Día tuvo por



objeto informar sobre las actuaciones llevadas a cabo por la Comisión de Estatutos y Voto Telemático que, como destacó **José María Pérez López**, su coordinador, requiere una previa modificación de los Estatutos, y posterior aprobación en Junta General antes de pasar al Consejo General y a los servicios jurídicos de la Comunidad de Madrid para su estudio. Finalmente, el tesorero del Colegio, **Santiago Vergara**, resumió las cuentas correspondientes a 2022, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del anterior ejercicio, resultando favorable según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advanced Audit. Sometido a la votación de la sala, se aprobaron por unanimidad estas cuentas. Con respecto al presupuesto de ingresos y gastos para 2023, este fue aprobado por unanimidad.



ÉXITO DEL CURSO “LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PASO A PASO”

clarse profesionalmente, ha vuelto a despertar el interés del colectivo.

Patrocinado por **Grupo GTG**, “Las comunidades de propietarios paso a paso” se compone de 12 módulos impartidos por 12 formadores diferentes, cada uno de los cuales está especializado en su área, distribuidos en 40 horas lectivas en formato presencial. El curso ha tenido lugar en la Sala de Formación de la editorial Lefebvre, que apoya las jornadas de perfeccionamiento profesional.

El curso “Las comunidades de propietarios paso a paso”, celebrado entre el 19 y 30 de junio, ha cumplido las expectativas de los alumnos, tal como aseguraron durante su desarrollo.

De esta manera, el regreso de este curso, solicitado tanto por los colegiados de reciente incorporación como por el administrador de fincas que ha considerado cursarlo para reci-

LA VIVIENDA EN CLAVE EUROPEA

El pasado 15 de junio, la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, participó junto con otros expertos en el seminario ‘The European housing studies’, organizado por la Cátedra UNESCO de Vivienda en el Colegio de Registradores de la Propiedad. La Cátedra UNESCO de Vivienda de la **Universidad Rovira i Virgili (URV)** tiene como objetivo crear una plataforma estable en investigación, docencia y transferencia de conocimientos en materia de vivienda desde un punto de vista interdisciplinar



e internacional. Es la primera Cátedra UNESCO del derecho a la vivienda del mundo.



LA RECIENTE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL EN PH Y LA NUEVA LEY DE VIVIENDA, A DEBATE

El pasado 14 de junio el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), organizó, con el patrocinio de **CONVERSIA**, una jornada presencial gratuita sobre la nueva doctrina jurisprudencial y casuística de la Propiedad Horizontal entre los años 2020 y 2023 y la recién aprobada Ley de Vivienda, que fue impartida por el Magistrado del TS, **Vicente Magro**. Durante el desarrollo de esta jornada, el Magistrado analizó las características de la más reciente doctrina jurisprudencial en Propiedad Horizontal con el objetivo de ofrecer un análisis de la casuística y las sentencias del TS en esta materia en los últimos tres años. Esta aproximación teórica sirvió para actualizar el conocimiento de la regulación existente en las comunidades de propietarios con aquellos aspectos más novedosos que requieren de su completo análisis en base a la evolución jurisprudencial. Entre los temas que acapararon la atención de los casi 200 asistentes, destacó el contenido del certifica-



► **Vicente Magro durante su intervención.**

do de deudas. “Debe certificarse toda la deuda real existente, no solo la de la afección real para el adquirente”, manifestó Magro. Y añadió que es recomendable incluir en el certificado de deudas las derramas pendientes de pago. En referencia al pago de las cuotas de comunidad en caso de divorcio, el Magistrado explicó que será el propietario el obligado al pago, mientras que el excónyuge es responsable de los suministros, sin

perjuicio de lo que pueda acordar el juzgado. Sobre la posibilidad de publicar la deuda de una vivienda en el tablón de anuncios de la comunidad, Magro aseguró que “con ello no se vulnera la protección de datos, según la Audiencia Nacional”.

NUEVA LEY DE VIVIENDA

El Magistrado completó su ponencia con algunas cuestiones de interés para administradores de fincas contenidas en el texto de la nueva Ley de Vivienda. “Se echa en falta la inclusión del registro de morosos del alquiler que se aprobó en la LAU de 2013, para detectar si el futuro arrendatario dejó de pagar las rentas a alguien”, destacó Magro. Sobre la okupación, un tema controvertido que no aparece bien regulado en la Ley de Vivienda, también se manifestó el Magistrado, recomendando “incluir cláusulas anti inquilinación y de no vulnerabilidad del inquilino en el contrato de alquiler, para evitar procesos penosos de recuperación de la posesión de la vivienda”. Por primera vez, esta Ley dedica un epígrafe al Administrador de Fincas, aunque con matices. Según la norma, los administradores deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, “por lo que es fundamental la colegiación”, finalizó Vicente Magro.



LA FIESTA DE VERANO, DE CINE

Un año más, el Colegio ha organizado la ya tradicional Fiesta de Verano 2023, un evento donde los protagonistas son los administradores de fincas colegiadas y sus familias.

En esta ocasión, el Encuentro tuvo lugar el 17 de junio en el Autocine Madrid Fever, donde además de poder ver la película "La Sirenita", los más pequeños disfrutaron de la actuación de un mago, globoflexia y pinta caras.

Antes de la proyección de la película, los asistentes pudieron pasar por los stands de los patrocinadores de este evento y disfrutar de un cocktail, para seguidamente participar en el sorteo de regalos, cedidos por el Colegio y algunos de los patrocinadores presentes. El IPAD que sorteó el Colegio y que entregó la presidenta, Isabel Bajo, recayó en el administrador Jesús Torres.

La Fiesta de Verano ha sido posible gracias al patrocinio de **Biblion, Conversia, Domya, Grupo GTG, Grupo LAE, José Silva, MP Ascensores, Navarro & Navarro, Picón & Asociados y Zertia.**



Nosotros medimos, ¡tú ahorras!





LA LEGITIMACIÓN DE LOS COMUNEROS EN LA DEFENSA DE LOS ELEMENTOS COMUNES ANTE LA INACTIVIDAD DE LA COMUNIDAD

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO

La legitimación sustantiva y adjetiva ordinaria para la defensa de los elementos comunes es indudablemente de la comunidad de propietarios. Ahora bien, es muy frecuente que, por dejación de funciones o por enemistades o por intereses contrapuestos, tales elementos (art. 396 CCV) no se defiendan de modo adecuado por medio de acciones declarativas de dominio, reivindicatorias, confesorias o negatorias de servidumbre (art. 5 LECV). Con carácter general la jurisprudencia es clara y concreta. El Tribunal Supremo tiene declarado que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981, 5 de febrero de 1983, 18 de diciembre de 1985, 17 de abril de 1990, 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997). La sentencia núm. 46/1995, de 31 enero, afirma que *"es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condomino está legitimado para ejercitar acciones, no tan solo de aquella parte del espacio comprensivo de su piso o local sobre los que ostenta un derecho singular y exclusivo, sino también en defensa del interés que le corresponde sobre los elementos comunes (SS. 10 Jijunio 1981, 3 febrero 1983, 27 abril y 23 noviembre 1984 y 12 febrero 1986), así como que no se da falta de legitimación cuando, aunque no se haya hecho constar en la demanda de una manera expresa que se actúa en nombre de la comunidad y en interés de la misma, se plantea una pretensión que, de prosperar, ha de redundar en provecho de la comunidad (S. 8 junio 1992)".* Ahora bien, en la realidad práctica la cuestión se suele complicar, sobre todo en la interpretación de la expresión en beneficio de la comunidad. Es claro que este beneficio esta presente cuando se pretende recuperar para la

comunidad un espacio o habitáculo que siendo comunitario ha sido apropiado, normalmente de forma subrepticia o por la fuerza o con obras no autorizadas, por un comunero (terrazas, tejados, locales habitáculos comunitarios, patios, subsuelo, etc.). No obstante, se suelen invocar por la comunidad múltiples argumentos: que ese espacio no lo necesita, que no lo quiere, que se debatió la cuestión pero que ya había pasado el tiempo, que de palabra de un antiguo presidente pudo haberlo autorizado sin junta, que lo permitió el promotor, que el comunero demandante no obtiene ningún beneficio, que la comunidad no se ve perjudicada, que el comunero individual actúa con abuso del derecho, pues otros vecinos hicieron lo mismo y no se les demandó (cierre de terrazas), que el Ayuntamiento no lo ha prohibido o no ha hecho actuación alguna... Sin perjuicio de que cada caso merece un análisis puntal e individualizado, con carácter orientativo y general, pueden fijarse algunas pautas:

1 Si el asunto no se ha debatido de modo expreso en junta plenaria y previa inclusión del orden del día, no puede presumirse que hubo consentimiento tácito.

2 El presidente de la comunidad por sí y ante sí no puede autorizar ni de palabra, ni por escrito, obras en elementos comunes; y menos si la obra implica eliminar o alterar elementos comunitarios o restringir su uso.

3 Uno de los puntos más conflictivos es el relativo a la alteración de la fachada para meter en una habitación la terraza y después cerrar la misma. En estos casos deben de considerarse dos ideas:

- Autorizar el cierre de terrazas no incluye autorizar el meter la misma en el dormitorio o el salón, ni demoler parte de la fachada como muro de cierre para hacer más grande la cristalera o ganar espacio o tener más luz.



- En la actuación del comunero individual que defiende el elemento común que se ha alterado (fachada) no existe abuso del derecho (SSTS 57/2006, de 1 de febrero, y 801/2012, de 4 de enero 909/2021 de 22-12).

4 La legitimación del comunero individual debe de ser interpretada en toda su extensión, y no puede ser interpretada de modo restrictivo, ni desvirtuada con argumentos, como los siguientes: que se puede enervar esa legitimación diciendo que en realidad no se altera la estructura del edificio por demoler un pequeña parte de la fachada y que no se altera su estabilidad, ni se puede invocar que no se causa perjuicio material y tangible a la comunidad, ni que

ya lo hicieron otros comuneros, pues si se altera la fachada se altera un elemento común y la supresión de parte de la misma desprotege el edificio y su aislamiento y, además, si se incrementa la superficie de la vivienda del que hace la obra indebida al incluir la terraza, los coeficientes quedan alterados por la vía de hecho.

5 Por último, procede recordar que, en todo caso, la alteración de la fachada y de la configuración exterior del edificio (art. 7 LPH), precisa de consentimiento unánime (SSTS 5 de marzo de 1983, 3 de febrero de 1987, 19 de enero de 1989, 14 de febrero y 14 de julio de 1992, 20 de abril de 1993, 17 de febrero y 3 de marzo de 2010, y 17 de noviembre de 2011).



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



Acceso Seguro

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



Conexión con COS

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



Alertas sonoras y lumínicas

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



Dispositivos personalizados

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



Sistemas de Videovigilancia

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



Gestión directa a través de APP

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

EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



www.prevent.es



info@prevent.es



913 76 82 62

TECNOLOGÍA ID



SUITE OFFICE 365- POWER BI



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Office 365 es una suite de aplicaciones y servicios en la nube de Microsoft, con múltiples ventajas para particulares y empresas de cualquier tamaño y sector. Permite la colaboración en tiempo real, mayor productividad, movilidad y flexibilidad, además de acceder desde cualquier dispositivo y lugar, con la seguridad y el respaldo de Microsoft.

De las muchas herramientas que tiene, las más conocidas son Word, Excel, PowerPoint, Outlook, Teams (permite comunicarte y compartir archivos con tu equipo), OneDrive (servicio de almacenamiento en la nube donde se puede guardar y compartir los archivos de forma segura y sincronizada), Sway (para crear presentaciones interactivas), One Note (es un bloc de notas digital), To Do (para organizar tareas y listas), Stream (para gestionar vídeos), SharePoint (crear sitios web, bibliotecas de documentos, almacenar, organizar, compartir información). Pero, otra

muy conocida y de la que en los últimos años se está hablando mucho y cada vez más empresas utilizan es Power BI.

Power BI es una herramienta de Business Intelligence que se encuentra dentro del paquete de Microsoft Office 365. Es una herramienta de análisis de datos que permite conectar, transformar, modelar, visualizar y compartir datos de forma rápida y sencilla. A través de ella se puede conectar a diferentes fuentes de datos, como archivos Excel, bases de datos SQL, servicios en la nube o aplicaciones web, lo que facilita la importación, el procesamiento y la combinación de datos de diferentes orígenes. También permite crear informes interactivos y visualizaciones dinámicas.

Esta aplicación facilita el diseño de dashboards, cuadros de mando que sirven para representar datos de forma visual, de fácil interpretación y comprensible para cualquier persona. Asimismo, permite personalizar la apariencia y el comportamiento de los informes y dashboards, insertar imágenes, aplicar filtros, segmentaciones y otros elementos interactivos para facilitar el análisis y la exploración de los datos.

Desde el Departamento de Informática del CAF Madrid estamos trabajando para que, de manera fácil y sencilla, el usuario pueda exprimir la base de datos que tiene en Colmadwin y gracias a Power BI aprovechar las prestaciones de esta herramienta que ofrece Office 365. Con ella puede dar un salto de calidad a su despacho, facilitando la toma de decisiones y la evaluación de fortalezas y debilidades, ya que estos informes se pueden actualizar de manera automatizada o manual.

NOS INTERESA



ASEGURAR LAS VACACIONES, UN PASO CLAVE PARA DISFRUTAR SIN PREOCUPACIONES



DIEGO S. BAHAMONDE
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

Juan y Rosa, tras mucho esfuerzo y ahorro, están preparando sus maletas para uno de esos viajes inolvidables, en los que la anticipación y organización de vuelos y visitas siempre emocionan en los días previos. Lamentablemente dos días antes del vuelo, el padre de Juan sufre un accidente laboral y es ingresado en estado grave. Por supuesto Juan y Rosa, que habían contratado una póliza de viaje, deciden cancelarlo inmediatamente, solicitando la garantía del seguro. Su sorpresa llega días después en forma de carta de rehúse, ¡habían contratado la póliza 15 días después de los vuelos! Como usuario esto parecería un detalle sin importancia, pero para un profesional de seguros se trata de una exclusión en la mayoría de las aseguradoras, las cuales dan un plazo máximo para la contratación desde el primer gasto relativo al viaje y la suscripción de la póliza. Esta situación de Juan y Rosa desgraciadamente no es única y en ocasiones vemos como viajeros se quedan en tierra y sin cobertura por una incorrecta tramitación de siniestro, emisión de póliza o incluso elección de garantías.

Por ello, uno de los principales beneficios de asegurar nuestras vacaciones con un profesional es la cobertura médica en caso de enfermedad, COVID o accidente durante el viaje. Estos gastos médicos pueden ser abrumadores, especialmente en destinos extranjeros o sin cobertura por la tarjeta sanitaria europea (garantía obligatoria para algunos destinos).

Además, la cancelación o retraso de viajes es otro aspecto a considerar. A veces, circunstancias imprevistas, como siniestros en nuestro despacho profesional, enfermedades, problemas familiares o eventos naturales nos obligan a modificar nuestros planes. Con un seguro de viaje, podemos recuperar parte o la totalidad de los gastos no reembolsables, minimizando las pérdidas económicas y permitiéndonos reprogramar nuestro viaje. La asistencia legal y la cobertura de responsabilidad civil son también elementos fundamentales a tener en cuenta. En situaciones legales o de responsabilidad civil, contar con un seguro nos respalda y nos brinda asesoramiento para enfrentar cualquier problema legal o cubrir los daños a terceros o propiedad ajena.

Y, por supuesto, antes de salir de viaje es importante tener en cuenta las recomendaciones para proteger nuestro hogar y negocio en nuestra ausencia.



RAPIDCONTROL
GESTIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

25 años

Cuidando lo que **MÁS** importa
tu **SALUD** y tu **ENTORNO**

10% DTO

Sobre Tarifa

ADMÓN. DE FINCAS
CÓDIGO #CAFMADRID

Este año **Cumplimos 25 años** como profesionales ayudando a nuestros clientes en la **Gestión y el Control de Plagas**.

Somos expertos en métodos de aplicación en **Comunidades de Propietarios**, y ofrecemos un Plan de Gestión Integral para la eliminación de Plagas Urbanas.

Aprovecha nuestra **OFERTA** y anticipa la Campaña de Verano!!

* OFERTA APLICABLE PARA NUEVAS CONTRATACIONES - DE JUNIO A OCTUBRE 2023

-10%

Desinsectación
Desratización
Desinfección

CERTIFICADO DDD PISCINAS

-10%

CONTROL DE LEGIONELLA

-10%

CONTROL AVES URBANAS

-10%

PLAGA DE CUCARACHAS

CONTROL DE ROEDORES

-10%

PLAGA DE HORMIGAS

INSECTOS VOLADORES





LUIS COLLADO

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DEL METAL (AECIM)

“Estamos ante un momento único para hacer que nuestras empresas sean más competitivas gracias a la digitalización”

CUANDO PARECÍA QUE LA COVID YA ESTABA PRÁCTICAMENTE SUPERADA, LLEGÓ LA GUERRA EN UCRANIA Y, CON ELLA, LA CRISIS ENERGÉTICA QUE HA SUPUESTO UN TREMENDO VARAPALO A LAS EMPRESAS, MUCHAS DE ELLAS DEL SECTOR DEL METAL. DURANTE ESE TIEMPO, LA ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DEL METAL (AECIM) HA TRABAJADO, A TRAVÉS DE REUNIONES CON LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, PARA RECLAMAR MEDIDAS Y AYUDAS QUE PERMITAN A LAS EMPRESAS CONTINUAR SU LABOR. PARA EXPLICARNOS LOS FINES DE LA ASOCIACIÓN Y CÓMO ESTÁN CAPEANDO LA CRISIS ENERGÉTICA, ENTREVISTAMOS A LUIS COLLADO, PRESIDENTE DE AECIM.

Texto: Juanjo Bueno

Desde que asumiera la presidencia de AECIM, ¿cuáles han sido los mayores retos a los que se ha tenido que enfrentar y cómo ha sido la evolución de la asociación?

Desde mi incorporación como presidente, en 2018, AECIM ha continuado creciendo, ofreciendo nuevos servicios adaptados a las necesidades de los asociados y a la realidad de las empresas. Así, entre otros, hemos creado la Oficina de Fondos Europeos, desde la que informamos y asesoramos a las empresas para solicitar los fondos Next Generation; o la Oficina Acelera Pyme, un proyecto de Red.es que nos permite ayudar a las pymes en su proceso de digitalización para ser más competitivas.

En AECIM, como patronal del comercio, la industria y los servicios del metal, están integradas más de 8.000 empresas y 29 asociaciones, algunas de las cuales han surgido en el seno de la entidad. ¿Cómo ayuda la asociación a impulsar el negocio de las compañías y la proyección del asociacionismo?

En AECIM mantenemos un contacto continuo con nuestros asociados, que nos permite conocer de primera mano la realidad a la que se enfrentan. Así es como detectamos las necesidades que tienen y trabajamos para dar respuesta a las mismas, ya sea a través de representación institucional o con la creación de nuevos servicios. En estos momentos, la digitalización y el impulso de la sostenibilidad son retos prioritarios a los que todas las empresas deben enfrentarse para ser competitivas y por ello nos estamos centrando en ayudarlas a través de diferentes servicios, ofreciendo además información constante y actualizada.

Asimismo, por la propia naturaleza de nuestro trabajo, somos capaces de detectar problemas y retos comunes a los que se enfrentan diferentes sectores y propiciamos la creación de nuevas asociaciones en las que, en muchos casos, realizamos labores de coordinación y secretaría general, ayudándolas a superar los retos a los que se enfrentan, aprovechando la fuerza de la unión y las sinergias con nuestra propia asociación.

En la Comunidad de Madrid, ¿cuáles son las principales demandas que hacen a las Administraciones Públicas?

Precisamente nos hemos reunido recientemente con la Comunidad de Madrid con el objetivo fundamental de apoyar la eliminación de trabas administrativas para el fomento de la actividad y para trasladarle algunas de nuestras demandas, entre ellas:

- En nuestro sector existe una gran necesidad de empleados formados y, para ello, es necesaria una estrecha colaboración tripartita entre los centros formativos, la Adminis-



tración y las empresas, así como iniciativas más inmediatas, como un plan de formación industrial impulsado por la CAM que se ajuste a las necesidades de contenido y procedimiento industriales.

- La implantación de mecanismos de vigilancia de mercado, campañas de información, planes renove, etc., para favorecer el uso de productos y maquinaria que cumplan con la normativa medioambiental y de seguridad.
- Una política industrial estable y coordinada enmarcada en el Plan industrial que finaliza en el año 2025, así como aprovechar la capacidad tractora de las grandes empresas industriales madrileñas para liderar la digitalización y avance a la sostenibilidad de las pymes a través de un órgano de interlocución y cooperación entre las grandes empresas madrileñas y la CAM.
- La adopción de iniciativas para impulsar el cumplimiento de la Ley de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, especialmente entre las grandes empresas y las pymes.
- Reducir la regulación y los plazos a la hora de autorizar los suministros energéticos, con propuestas de solución en todos los casos.

NOS HEMOS REUNIDO CON LA COMUNIDAD DE MADRID CON EL OBJETIVO DE APOYAR LA ELIMINACIÓN DE TRABAS ADMINISTRATIVAS PARA EL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD

¿Cuál es la situación actual de la morosidad en las empresas? ¿Qué papel juega AECIM ante esta situación?

Actualmente la morosidad es la causa del cierre de una de cada cuatro empresas en la Unión Europea y prácticamente todas las pymes y autónomos sufren retrasos en los pagos. Aunque la Administración ya ha empezado a tomar medidas al respecto, éstas no son suficientes e incluso no se cumplen. Por ejemplo, la reciente modificación de la Ley Crea y Crece establece que las empresas gas intensivas puedan acceder a ayudas incluso si no están al corriente de pago, lo que ha provocado una gran incertidumbre y desilusión entre pymes y autónomos. Desde AECIM estamos muy involucrados

en este tema y trabajamos mano a mano con CEPYME con el objetivo de reducir al máximo la morosidad empresarial. Recientemente nos hemos reunido en Bruselas con representantes de diversas instituciones europeas para avanzar en las propuestas españolas ante la nueva directiva europea de morosidad y muy pronto tendremos a una persona allí de forma permanente para representar los intereses de las empresas españolas y mantener relaciones constantes con el Parlamento Europeo.

Actualmente, estamos ostentando la presidencia del Observatorio de la Morosidad de CEPYME y, en la última reunión del mismo contamos con Elena Aparici, directora general de Política Económica, y aprovechamos para hacerle nuestras peticiones y sugerencias sobre el reglamento que obligará a emitir facturas electrónicas, así como para trasladarle la problemática real a la que se enfrentan pymes y autónomos en cuanto a los procesos de pago, los retrasos y la morosidad. Asimismo, presentamos una serie de modificaciones clave para la directiva de lucha contra la morosidad.

¿Cómo se están adaptando las empresas y las organizaciones a la transformación digital?

La realidad es que se trata de adaptarse o desaparecer. Gracias a las ayudas de los Fondos Europeos Next Generation este proceso está suponiendo un esfuerzo algo menor para las empresas, sin embargo, toda la burocracia asociada a la petición de estas ayudas está haciendo que muchas empresas renuncien a solicitarlas y que los fondos no acaben de llegar a todos los destinatarios que deberían. Desde AECIM facilitamos a nuestros asociados toda la información necesaria para que aprovechen estas ayudas y, si lo desean, les asesoramos en todo el proceso. Además, a través de nuestra Oficina Acelera Pyme, estamos ayudando a cientos de pymes en su proceso de digitalización, así como asesorándolas para solicitar las ayudas del Kit Digital. También hemos entrado a formar parte del EDIH Madrid Region, un Hub creado para ayudar a las empresas de la Comunidad de Madrid en sus procesos de innovación y transformación digital a un nivel avanzado. Estamos ante un momento único para hacer que nuestras empresas sean más competitivas gracias a la digitalización.

En el ámbito empresarial en la Comunidad de Madrid, ¿cuáles son los principales escollos que hay que superar en comparación con otras comunidades autónomas?

El principal problema al que nos enfrentamos en la Comunidad de Madrid es la escasa percepción de la industria como uno de los motores económicos de la región. A nivel empresarial,

nuestra Comunidad es una de las mejores regiones de España para hacer negocios, ya que se trata de una prioridad para el gobierno regional y se toman medidas orientadas a posicionar a la Comunidad de Madrid como un destino atractivo para las empresas. Debemos seguir avanzando en esta colaboración empresas-administración para mejorar en agilizar los procesos de tramitación, reducir los plazos y exigencias burocráticas, así como preocuparnos de que las ayudas a la eficiencia energética, movilidad y medio ambiente lleguen con más brevedad a los solicitantes.

¿No cree que existe una hiperregulación que es necesario armonizar para que las empresas puedan trabajar en otras comunidades autónomas?

Vivimos en una sociedad en que la proliferación normativa es insoportable, colocando en grave riesgo la viabilidad de muchas pymes que son incapaces, aun con su mejor voluntad de cumplimiento, de satisfacer las constantes demandas normativas de todas las Administraciones. En Madrid dentro de esta situación general, tenemos una situación mejor que en el resto de comunidades autónomas, ya que el gobierno regional manifiesta constantemente su voluntad

de atacar la hiperregulación y lo demuestra con actos concretos como la línea abierta contra la misma. Ahora mismo estamos trabajando con ellos para mejorar la situación normativa denunciada por nuestras empresas asociadas en temas como la autorización de instalaciones energéticas y hemos encontrado un compromiso en su solución.

¿Cómo valora el convenio firmado con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid?

Ya hace más de un año que firmamos este convenio y creo que está siendo muy beneficioso, tanto para nuestros asociados como para los colegiados, y ha fomentado una relación muy estrecha entre ambas entidades. En particular, la creación de grupos de trabajo con nuestras asociaciones subsectoriales está dando sus frutos, trabajando en beneficio de ambas partes. Debemos continuar en esta línea que, bajo la presidencia de Isabel Bajo, es muy positiva para todos los ciudadanos de nuestra comunidad, pues en AECIM están representados muchos sectores colaboradores de los asociados de CAF Madrid (ascensores, electricistas, fontaneros, climatizadores, contadores de agua, puertas automáticas, etc.).



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



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

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

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

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



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

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

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

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



FRAUDE TECNOLÓGICO

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

SERVICIOS ADICIONALES

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



¿Quieres saber más?
¡Escanea!



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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

✓ CONFIDENCIALIDAD

✓ VALORACIÓN GRATUITA

✓ HONORARIOS A ÉXITO

✓ RESULTADOS GARANTIZADOS



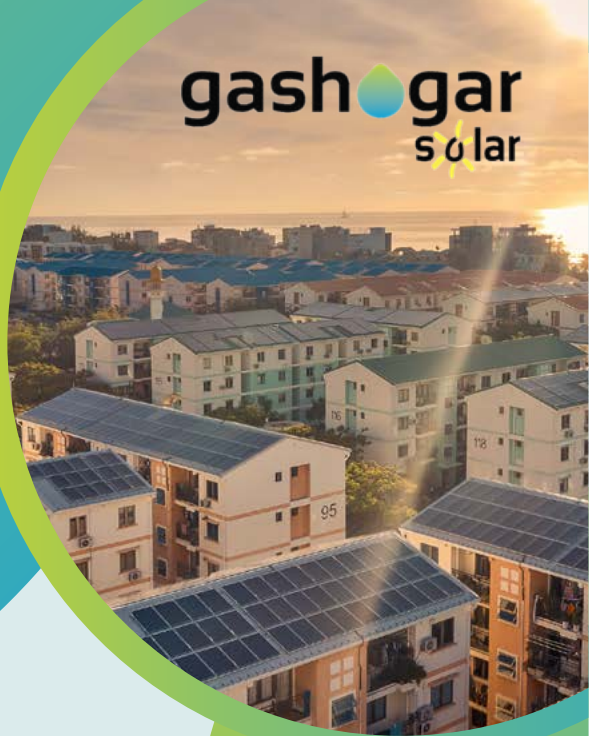
SOLICITA PRESUPUESTO SIN COMPROMISO
902 551 050



gashogar

Bienvenidos al futuro de la energía

gashogar solar



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.

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.

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.

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.



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



A FONDO

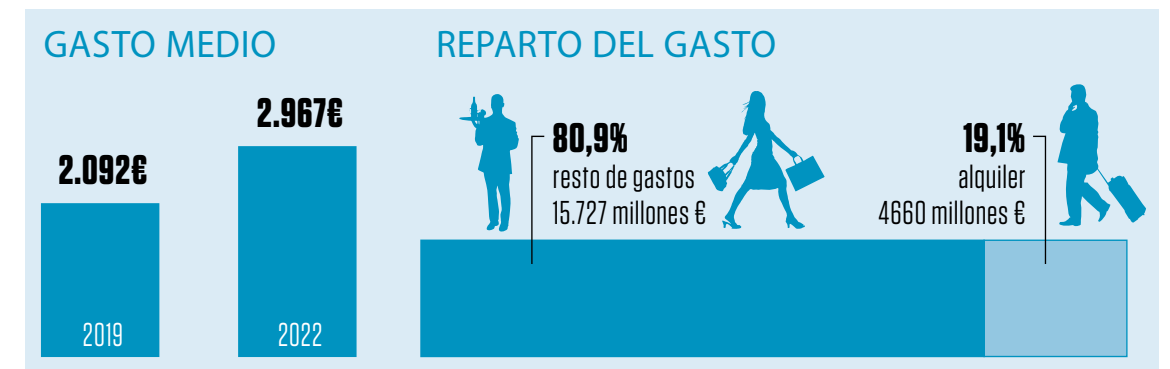
LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SE REINVENTAN

LA FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE VIVIENDAS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS (FEVITUR) HA PRESENTADO EL PRIMER OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA EN ESPAÑA 2022, UN ESTUDIO ELABORADO POR EL INSTITUTO MULTIDISCIPLINAR DE LA EMPRESA DE LA UNIVERSIDAD DE SALAMANCA Y QUE CONCLUYE QUE EL IMPACTO ECONÓMICO DE LOS VIAJEROS NACIONALES QUE OPTARON POR ALOJARSE EN UNA VIVIENDA TURÍSTICA EL AÑO PASADO SE HA MULTIPLICADO POR CINCO DESDE EL AÑO 2019 Y LLEGA A LOS 20.388 MILLONES DE EUROS.

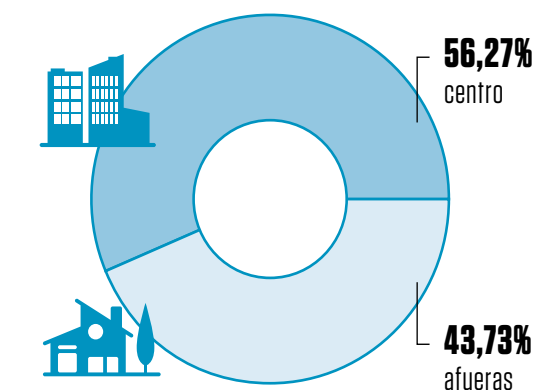
El Observatorio de la Vivienda Turística en España 2022 revela que el 31,8% de los viajeros españoles se alojaron en 2022 en una vivienda de uso turístico, un 8,8% más que los que lo hicieron en 2019. De estos, el 41,6% solo se planteó

alojarse en una vivienda de uso turístico durante sus vacaciones, dejando al margen otras modalidades de alojamiento. Otro 50,6% acabó decidiendo alojarse en una vivienda de uso turístico después de comparar con la oferta hotelera.

▪ GASTO POR RESERVA

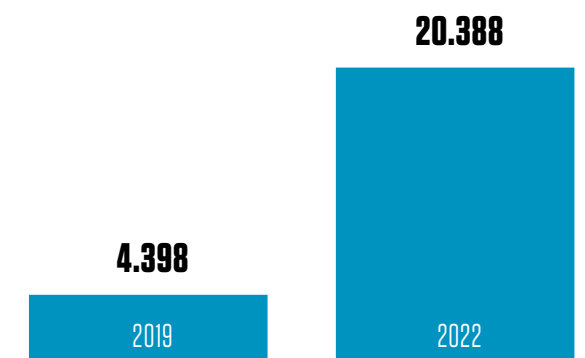


▪ UBICACIÓN



▪ IMPACTO ECONÓMICO

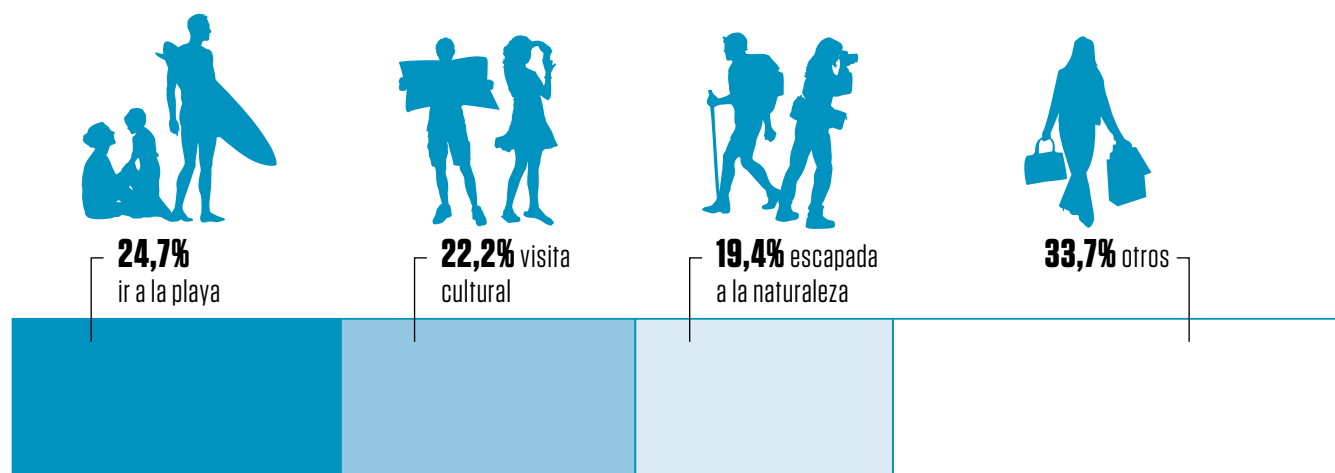
Datos en millones de euros



TIPO DE VIAJEROS



MOTIVO DE LA ESTANCIA



PERFIL DEL CLIENTE DE VUT

Analizando los datos por tramos de edad, la alta preferencia por las VUT es más predominante entre los mayores de 64 años. Un 62,37% de los clientes entre 65 y 74 años solo buscaron viviendas de uso turístico para alojarse en sus vacaciones. Un dato que para el presidente de FEVITUR confirma el perfil familiar de este tipo de alojamiento. Según el estudio cada viajero ha contratado una VUT 2,6 veces en el último año. Una cifra que ha incrementado sustancialmente ya que en 2019 fue de 1,26 veces. Para la patronal de las viviendas turísticas estos datos demuestran en su conjunto el alto grado de competitividad y fidelización del sector. De hecho, para este 2023 el 84,4% de los viajeros tiene intención de alojarse en una VUT durante sus vacaciones, una cifra que hace tres años se situaba en el 71,8%. El estudio sitúa la reserva media en vivienda turística en 2022 en 5,5 noches y para 3,9 personas. Una media ligeramente superior a

12,9%

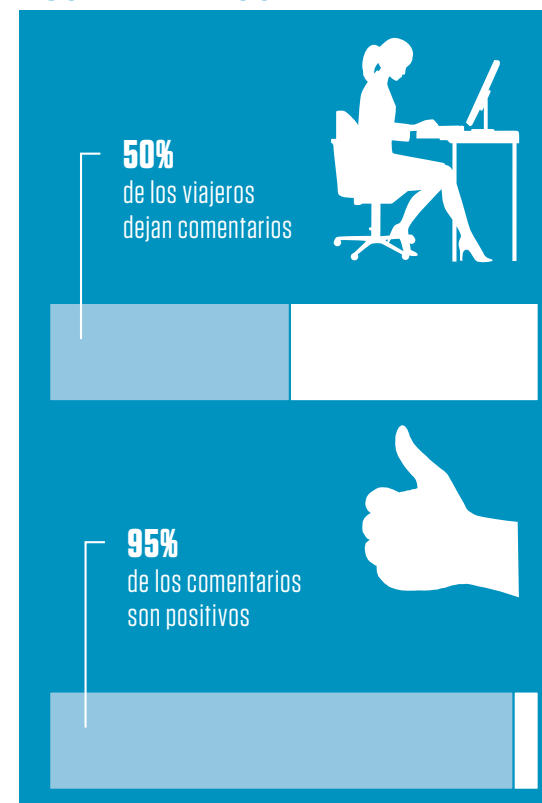
EL GASTO EN ALQUILER DE LA VIVIENDA DURANTE EL TIEMPO DE ESTANCIA EN EL ALOJAMIENTO ES DE 567,9 EUROS, UN 12,9% SUPERIOR AL DE 2019.

la de 2019 (5,28). Si nos fijamos en el tipo de cliente, el estudio confirma que la mayoría son familias y parejas (74,6%), seguidos de los grupos de amigos (20,4%). Pese a no tratarse de viajes de negocios, en un 11% de las estancias, los viajeros aprovecharon sus vacaciones y escapadas para teletrabajar. En el momento de escoger el alojamiento, la ubicación y el precio son los factores más predominantes. En el caso de la ubicación, se trata de un factor decisivo para

RESERVA MEDIA



COMENTARIOS



FACTORES PARA ELEGIR UNA VUT



FACTORES DISTINTIVOS DE UN ALOJAMIENTO



los viajeros de entre 35 y 44 años. Y en general la preferencia es encontrar alojamiento en el centro de la ciudad (56,3%). Por otra parte, entre los grupos de más edad (55-74 años) también aparece como relevante el compromiso medioambiental y de sostenibilidad del alojamiento. Los datos de este estudio confirman que las viviendas de uso turístico son una forma de alojamiento con una alta demanda. Los usuarios puntúan con un 3,3 sobre 5 la oferta actual y afirman que esta debería ser algo mayor. En este sentido, no parecen estar de acuerdo en que la VUT se sitúe solo en plantas bajas o primeras plantas ya que las expectativas de los usuarios sobre la ubicación deseada de la VUT que quieren contratar no

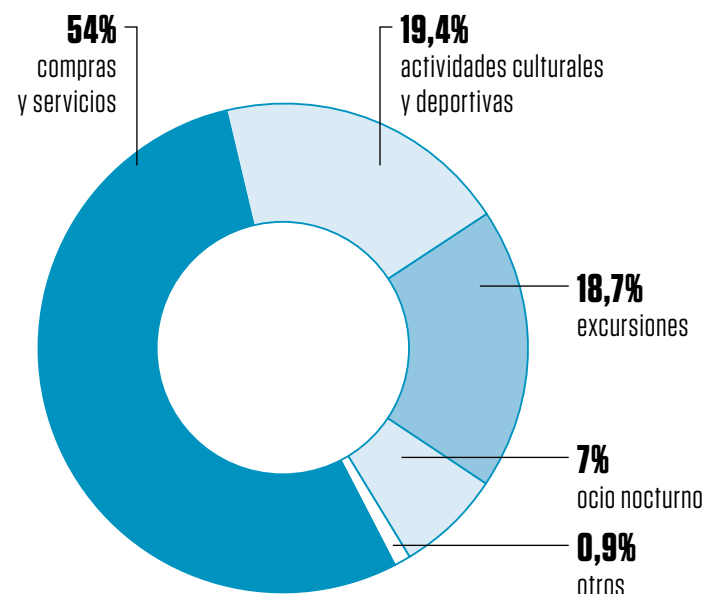
siempre coinciden con este tipo de localización en los edificios en los que se encuentran. Como propietarios, el 60,5 % estarían dispuestos a alquilar una vivienda como vivienda de uso turístico si la tuviesen en propiedad.

¿PROBLEMAS CON LOS VECINOS?

La crisis de la Covid vino a fortalecer una forma de viajar y de entender la relación con el destino mucho más cercana y auténtica. La privacidad de las viviendas de uso turístico las convirtió en el tipo de alojamiento estrella, afianzando un modelo para muchos conocido y utilizado y permitiendo descubrir una manera de viajar y pernoctar nueva para muchos otros.

Según este informe, los problemas entre usuarios de VUT y comunidades de propietarios se reduce prácticamente a la categoría de anécdota. Preguntados por este extremo, un 98,2% de los viajeros niega la existencia de problemas con los vecinos durante su estancia. Conclusión totalmente contradictoria con la que arrojó la encuesta realizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, en la que uno de los principales problemas de este tipo de viviendas era precisamente las molestias a los vecinos. El informe se ha realizado a través de una muestra seleccionada de personas de entre 18 y 74 años residentes en España y que han pernoctado en el último año, al menos una vez, en una vivienda turística. Para el estudio se ha realizado una entrevista autoadministrada por correo electrónico durante 17 días. Empezaron la encuesta 17.632 personas, a las que se les preguntó por el tipo de alojamiento y las comunidades autónomas de destino, dos cuestiones que sirvieron de filtraje de la muestra. Finalmente, se obtuvieron 1.889 cuestionarios completos que sirvieron de base para obtener las muestras aleatorias para la realización del informe.

DESGLOSE DE LOS GASTOS DE LA ESTANCIA



La muestra definitiva la configuran 1.100 personas, de las cuales el 55,7% son mujeres, con una mayor representación en el grupo de edad de 25 a 34 años (23%).

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

mobility

Tramitamos las subvenciones
PLAN MOVES III

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 in



EOX, EL NUEVO ASCENSOR DE TK ELEVATOR YA ES UNA REALIDAD

Un ascensor eco-eficiente y digital que añade valor a tu edificio.

DESCÚBRELO
#EOXbyTKElevator



eox.tkelevator.com

MOVE BEYOND



DISCREPANCIA ENTRE LOS COEFICIENTES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

A menudo nos encontramos ante la situación de que los coeficientes que figuran en el Registro de la Propiedad y Catastro no coinciden. Esto puede deberse a varias causas, pero es habitual que su justificación se encuentre en que, con posterioridad a la construcción del edificio y la fijación de los coeficientes asignados a cada una de las fincas que lo componen y que se inscribe en el Registro de la Propiedad, se ejecutan obras bien sobre los elementos comunes o bien sobre las propias fincas. La ejecución de estas obras tiene como consecuencia directa el aumento en el valor de la propia finca. Estas obras deben ser comunicadas a Catastro que procederá, a su vez, a su revalorización catastral de cada una de las fincas y, en consecuencia, procederá a modificar su coeficiente originario.

Debemos tener presente que nos encontramos ante dos organismos diferentes. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1 Ley Hipotecaria y art. 605 Código Civil). El art. 2.1 de la LH señala que en el Registro de la Propiedad se inscribirán, entre otros, los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales (art. 1 Ley de Catastro Inmobiliario).

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas entre las que se encontrarán, entre otras, la referencia catastral, su superficie, el valor de referencia, el valor catastral y el titular catastral. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

Su finalidad principal, además de aportar información sobre su localización, es proceder al registro desde un punto de vista fiscal-administrativo de todos los inmuebles para poder calcular su base imponible a efectos de tributación de determinados impuestos como el IBI o la plusvalía.

Pero, ¿qué ocurre cuando existe una discrepancia entre los datos que figuran en el Registro de la Propiedad y Catastro cuando éstos afectan, sobre todo, a los coeficientes de propiedad? Salvo prueba en contrario y, sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos (art. 3. Ley de Catastro Inmobiliario).

Es fundamental tener presente esta prevalencia toda vez que, en el seno de las comunidades, el propietario tanto a la hora de contribuir al pago de los gastos (salvo lo especialmente establecido en el título, los estatutos o acuerdo adoptado "ex profeso") como a la hora de votar en las juntas debe tomarse como referencia el coeficiente de propiedad asignado en la escritura de división horizontal a cada una de las diferentes fincas. Por lo tanto, en caso de discrepancia entre el coeficiente de una finca que figura en Catastro y el del Registro de la Propiedad, en tanto no se proceda a la coordinación entre ambos mediante el correspondiente procedimiento de regularización, prevalecerá el coeficiente de propiedad que figure en 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



LA CONSIGNACIÓN JUDICIAL Y NOTARIAL EN LA LPH



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL CAFMADRID

El art. 1176 del Código Civil, incardinado en el capítulo IV del Título III relativo a la extinción de las obligaciones, aborda el ofrecimiento de pago y la consignación, estableciendo que **“Si el acreedor a quien se hiciera el ofrecimiento de pago conforme a las disposiciones que regulan éste, se negare, de manera expresa o de hecho, sin razón a admitirlo, a otorgar el documento justificativo de haberse efectuado o a la cancelación de la garantía, si la hubiere, el deudor quedará libre de responsabilidad mediante la consignación de la cosa debida”**.

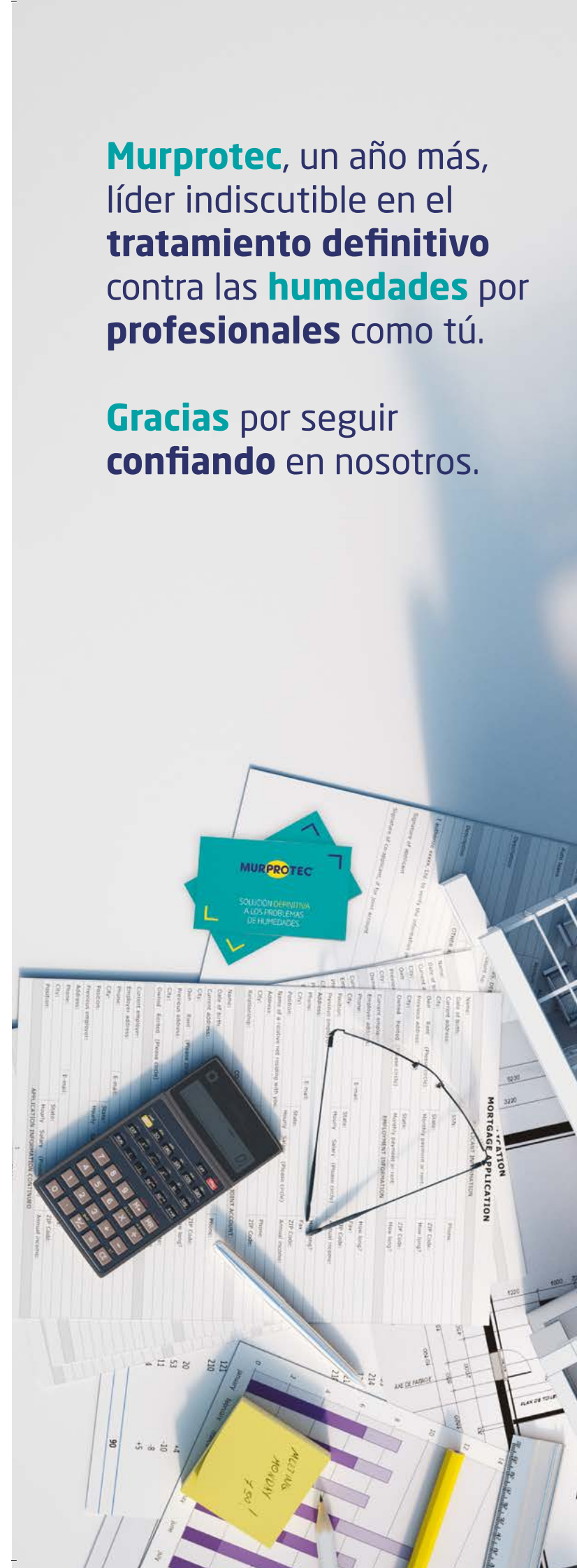
En las comunidades de propietarios es recurrente y una costumbre prolongada en el tiempo encontrarse con la actitud de un propietario que, contrario a los deseos de la mayoría con el criterio objetivo que el administrador o cualquier otro profesional al servicio de la comunidad determina sobre cómo deben acometerse ciertas actuaciones, muestra su disconformidad advirtiendo de que no va a abonar sus cuotas y que, para realizar el pago, consignará judicial o notarialmente las cantidades que se devenguen

con posterioridad con la finalidad de no perder su derecho a voto y de mostrar ante el resto que ha cumplido con sus obligaciones de pago (aunque ello no pase por la entrega de esas cantidades a la comunidad y lo deje depositado ante el juzgado o notario).

La consignación es un mecanismo que la ley articula para que quien desee cancelar una deuda pueda hacer efectivo el cumplimiento ante la negativa inmotivada del acreedor a recibir el pago o ante la imposibilidad de cumplir dicha obligación por causas ajenas a la voluntad del deudor, dejando éste, de manera clara y manifiesta, su intención de cumplir con sus obligaciones para con el acreedor, es decir, la consignación debe efectuarse para pago. Pero en modo alguno puede ser -pues no es la esencia de esta figura jurídica- la llave de castigo o medida de presión de la que pueda servirse un propietario para forzar a la comunidad a revocar una decisión adoptada, a alinearse con su pensamiento minoritario o a hacer pasar por su petición de hacer o no hacer algo, ante la necesidad (o no) de la comunidad de disponer de los importes correspondientes a sus obligaciones de pagos de gastos comunes y consumos individualizados contenidos en el art. 9.1.e) LPH, que sirven para atender al pago de trabajadores, proveedores, etc., en una adecuada gestión de la comunidad.

El art. 15.2 LPH establece que **“Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto”**. Por lo tanto, en línea con la tesis sostenida anteriormente entendemos que es imprescindible que quede acreditado el intento de pago por parte de dicho propietario a la comunidad, cuando no se le hayan facilitado los medios suficientes para poder hacerlo en tiempo, forma y lugar. Si no concurren estas tres premisas, que justifican la necesidad de recurrir a la consignación, no procederá la misma y en consecuencia el propietario podrá asistir a la junta con derecho de voz pero privado de voto, sin menoscabo de su derecho a impugnar los acuerdos adoptados en virtud de lo dispuesto en el art. 18 LPH.

La consignación notarial efectuada por un propietario a favor de la comunidad, cuando la misma venga condicionada al cumplimiento de una contraprestación inexigible, no tendrá valor alguno pudiendo la comunidad denegar su derecho al voto en juntas que se celebren tras la consignación. Solo surtirá efectos cuando se ponga a disposición de la comunidad sin ningún condicionante.



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



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



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



LA UNIÓN EUROPEA PONE FECHA FINAL A LAS CALDERAS DE GAS Y GASÓLEO



ANTONIO OCAÑA.
INGENIERO INDUSTRIAL

La Unión Europea ha dado un paso significativo en su compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia energética al establecer una fecha límite para la eliminación gradual de las calderas de gas y gasóleo de sus países miembros. Esta medida, encaminada a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y fomentar el uso de fuentes de energía más limpias, marca un hito en la transición hacia un futuro más sostenible.

La reciente modificación de la Directiva relativa a la eficiencia energética de edificios define la prohibición del uso de combustibles fósiles (gas o gasóleo) para calefacción en el año 2035, con un plazo máximo de implementación en 2040, en caso de que la transición no sea viable para algunas áreas o situaciones específicas. Del mismo modo, a partir del 1 de enero de 2024, se prohibirá otorgar cualquier tipo de incentivo financiero para la instalación de calderas alimentadas con estos combustibles.

Varios países europeos, entre ellos el Reino Unido, Alemania y los Países Bajos, han sido pioneros en la adopción de medidas para eliminar gradualmente las instalaciones de calderas de gas en edificios residenciales. Por ejemplo, Alemania ha decidido prohibir la instalación de nuevas calderas de gas y gasóleo a partir de enero de 2024. El objetivo de Alemania es que el próximo año todos los sistemas de calefacción recién instalados funcionen

con un 65% de fuentes de energía renovable. Hoy más que nunca se hace necesario explorar alternativas a estos sistemas, adoptando nuevas tecnologías que disminuyan la dependencia de los combustibles fósiles y que fomenten el uso de fuentes de energía renovable. Si nos centramos en las opciones disponibles para la calefacción central, existen soluciones viables que aseguran la continuidad del suministro de calor, mantienen un nivel óptimo de confort térmico y, al mismo tiempo, reducen las emisiones contaminantes. De esta manera, una alternativa muy interesante es la de obtener calefacción y agua caliente sanitaria a partir de sistemas híbridos donde la sala de calderas existente convive con otros sistemas de energías renovables, como la aerotermia y la energía solar fotovoltaica.

Un sistema que incorpora bomba de calor (aerotermia) es capaz de generar calefacción y agua caliente para alimentar un edificio de forma eficiente y sostenible. Combinándolo con una instalación de paneles solares fotovoltaicos, produciremos parte de la energía eléctrica que necesita la bomba de calor para funcionar con energía gratuita y renovable. Se trata de un sistema altamente eficiente ya que por cada kilovatio hora eléctrico genera más de 3 kilovatios hora térmicos, lo que triplica o cuadruplica el rendimiento de las calderas. Además, gracias a los nuevos sistemas de regulación y control es posible obtener calefacción 24 horas sin aumentar el gasto energético.

Opciones como los sistemas híbridos permiten cumplir con los estándares de eficiencia energética de la UE y aprovechar fuentes de energía renovable.

Plan Remica Hybrid Plus

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

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

¿Me quieres?

- SÍ a una instalación nueva sin derramas**
- SÍ a ahorrar hasta un 60% de energía**
- SÍ a la energía renovable**
- SÍ a la calefacción 24 horas**
- SÍ a reducir emisiones de CO₂**

El calor + económico
APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



LA RESPONSABILIDAD DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Para efectuar obras o instalaciones en un edificio, hay que solicitar la preceptiva licencia de obras, o bien, comunicar la actuación mediante la presentación de una declaración responsable, teniendo en cuenta aquellos casos que la normativa municipal deja exentos de dicho trámite. Si bien dicho trámite, en muchas ocasiones, resulta complicado, dada la cantidad de datos que los ayuntamientos requieren sobre el edificio y las actuaciones a realizar, debemos tener en cuenta que, conforme se indica en el art. 9 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, la responsabilidad de la presentación y obtención de la misma recae en el promotor de las obras, es decir, en nuestro caso, en la comunidad de propietarios.

En ambos procedimientos, tanto en la solicitud de licencia, como en la presentación de la declaración responsable, se requiere la presentación bien de un proyecto firmado por un técnico competente (en el primer caso), o bien una memoria técnica firmada por un técnico competente (en el segundo caso). En ambos casos, se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de aplicación, en las obras que se pretenden ejecutar.

La presentación de la documentación en cualquiera de los dos procedimientos requiere rellenar unos formularios, los cuales, en muchos casos, solicitan datos que al promotor le resultan de difícil conocimiento. Asimismo, dichos trámites deben realizarse mediante presentación telemática, dado que las comunidades de propietarios están obligadas a este procedimiento. Todo ello implica que la presentación de una licencia conlleve un trabajo complicado para una comunidad o, como normalmente sucede, para el administrador de la finca.

Dado que en cualquiera de los procedimientos debe intervenir un técnico que prepare la documentación técnica adjunta, en muchas ocasiones se solicita a este profesional la presentación de la licencia o declaración responsable, en representación de la comunidad de propietarios. En estos casos, debemos siempre tener en cuenta que la responsabilidad de cara al Ayuntamiento es del promotor de las obras, por lo tanto, de la comunidad.

Es importante tener en cuenta que para que el técnico pueda efectuar la presentación de dichos documentos, este debe disponer de la autorización de la comunidad. Para justificar dicha autorización se deberá aportar el certificado de representación, así como la justificación de nombramiento del firmante, bien sea por el presidente de la comunidad o por el administrador. En el caso de no presentarse dicha representación, la declaración responsable puede declararse “ineficaz” no cumpliendo su objetivo, o bien, puede rechazarse la licencia de obra presentada.

Si bien el Ayuntamiento de Madrid funciona de forma distinta en cada una de las juntas municipales de distrito, en muchas de ellas, en las declaraciones responsables presentadas no efectúan ningún tipo de requerimiento de aporte de documentación, declarando “eficaz” o “ineficaz” la declaración, en el caso de que falte algún documento.

En cualquier caso, se debe tener en cuenta que la responsabilidad de la presentación y obtención de la licencia, recae en el promotor de la obra y que, por tanto, en el caso de actuar a través de un representante, deberá efectuar un seguimiento de la misma hasta su obtención. La ejecución de obras, sin la preceptiva licencia, supone una infracción urbanística.



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





¿POTENCIA INSTALADA O POTENCIA CONTRATADA?



PABLO GARCÍA.
INGENIERO INDUSTRIAL Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

No todo el mundo sabe distinguir entre la potencia instalada en un edificio o en una vivienda y la potencia contratada, pensando muchas veces que es el mismo concepto expresado de diferente manera. Nada más lejos de la realidad, cada tipo de potencia se refiere a un valor diferente. La potencia contratada es la que, como indica la palabra, contratamos con la compañía y que

siempre será menor o como mucho igual a la potencia instalada.

Esta potencia aparece reflejada en las facturas de electricidad que nos emiten periódicamente y suele depender del grado de electrificación de la vivienda. En el REBT se establecen dos grados: electrificación básica y electrificación elevada.

Una vivienda alimentada en monofásica (230 V) con grado de electrificación básico, debería contratar como mínimo 5.750 W, mientras que una vivienda con grado de electrificación elevado como mínimo tendría que contratar 9.200 W. Dependiendo de los consumos de cada vivienda se contratarán estos valores, inferiores o superiores, pero siempre con un valor límite de 15 Kw, que es el máximo que la suministradora permite en monofásica. Si se precisa mayor potencia se debería contratar trifásica (380 V) como podría ser el caso de las industrias o de algún local con consumos elevados.

La potencia instalada es un valor fijo que depende de la sección de la acometida existente en el caso de los edificios o de la sección de las derivaciones individuales existentes en el caso de las viviendas. Esta potencia sería la máxima que admite la sección de cable instalado. Si se necesitara mayor potencia se debería sustituir el cable existente por otro de mayor sección.

Pero cómo saber qué sección tiene una acometida o una derivación individual. Existen tres métodos diferentes:

1. En el Boletín Eléctrico, necesario para la contratación de la energía eléctrica aparece esa potencia instalada que indica la máxima que se puede contratar.
2. Cada cable lleva serigrafiado a lo largo de toda su funda aislante sus características, entre ellas la sección que tiene dicho cable. Con esa sección se puede consultar unas tablas del REBT que nos indicarán la intensidad que admite y con esa intensidad se puede obtener la potencia instalada.
3. Y, por último, podemos ver el valor del fusible principal de corte para el caso de los edificios o del interruptor magnetotérmico de las viviendas que indicará la intensidad máxima que admite el cable de la acometida o derivación respectivamente.

Un valor típico en los edificios es un fusible de 250 A y en las viviendas de 40 A.

Esta potencia instalada será la que se debe tener en cuenta para la obligatoriedad o no de realizar inspección eléctrica en los edificios (>100 Kw), alumbrado exterior (> 5 Kw) y piscinas (> 10 Kw).

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



LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ANTE LA LEY DE VIVIENDA



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La nueva Ley de Vivienda 12/2023, de 24 de mayo, que ya está en vigor, ha reconocido expresamente en su normativa a los administradores de fincas, lo que es ciertamente importante para seguir “poniendo en el mapa” a los que verdaderamente son los que llevan a cabo la administración de las comunidades de propietarios bajo el lema de la formación continuada, la colegiación para asegurar y proteger mejor a los intereses de los propietarios de viviendas en régimen de propiedad horizontal y para canalizar ante el Estado y las CCAA reformas y mejoras que tiendan a hacer más acertados los textos legales siempre en beneficio de los ciudadanos. ¿Y qué señala esta Ley de cara a los administradores de fincas? Pues es importante que en el art. 2 que lleva por rúbrica *Fines de las políticas públicas de vivienda* se incluya que “constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias(...) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas

públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios”. Con ello, es importante señalar que se cuenta con los administradores de fincas en una materia tan importante como es la de ayudar al Estado a fijar las políticas de vivienda, por lo que se asume en la Ley la relevancia de la opinión de los administradores de fincas colegiados en la determinación de cuál debe ser la implementación de una política adecuada en materia de viviendas, momento importante, pues, para que se escuche al colectivo cuando propone medidas de reforma, entre ellas, la nueva y reclamada LPH que derogue y sustituya a la actual de 1960. Nada menos. Importante es, también, la Disposición adicional sexta que lleva por rúbrica Los administradores de fincas. Es decir, una disposición específica y propia para este colectivo, auténtico reconocimiento de su importancia. Ciertamente, sin embargo, que no se ha terminado por exigir la colegiación obligatoria en la



Ley, ya que define a los administradores de fincas como “las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas”. Se exige que “deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles”. Pero no anuda que la forma de su ejercicio deba serlo por adscripción a colegios territoriales. En cuanto a la forma de su actuación se exige que “deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta Ley”. Claro está que si se exige la actuación con arreglo a “códigos éticos” decir que los únicos que fijan la deontología son los colegios profesionales, de tal manera que quien no lo está en un colegio no puede asegurar su actuación profesional con respecto a un código ético que no tiene como referente en ningún sitio a dife-

rencia de los colegiados que tienen el control deontológico de los colegios. Se exige la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente. Por ello, son los colegios los que aseguran esta cobertura de responsabilidad civil para el caso de que una comunidad pueda sufrir daños y perjuicios en la actuación de un administrador de fincas. Pero ¿quién asegura a una comunidad que contrata a un no colegiado que está asegurado? Solo la adscripción a un colegio y que la comunidad contrate a un colegiado que permite a esta estar convencida de la cobertura del seguro en caso de daños causados en su actuación profesional. También se añade en la Disposición adicional quinta la creación de un Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, por lo que este grupo de trabajo que se confecciona en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, es preciso que se implique a los administradores de fincas colegiados para regular los arrendamientos de locales.

20 AÑOS

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

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

**PRESENTE
FUTURO
SOLUCIONES**

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

**¿Buscas soluciones?
TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.**

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

Grupo Ureka

EL SUPREMO AMPARA A LOS QUE VENDIERON SU VIVIENDA HABITUAL TRAS EL DIVORCIO



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Buenas noticias para los contribuyentes que vendieron la que, hasta su separación y divorcio, fue su vivienda habitual, y no pudieron declarar exenta en el IRPF la ganancia patrimonial obtenida. Y es que el Tribunal Supremo, en una reciente sentencia de 5 de mayo de 2023, ha declarado que la vivienda no perdió para ellos el

carácter de habitual, a pesar de que dejaran de habitarla por decisión judicial, o por preverlo así el convenio regulador. Por ello, su posterior venta puede declararse exenta, como le ocurrió al otro cónyuge que nunca dejó de vivir en ella. Sin embargo, más allá de la alegría que supone este pronunciamiento, interesa saber qué efectos tiene esta sentencia para los contribuyentes que, en 2022, o en ejercicios anteriores, vendieron la vivienda habitual. Así, los que vendieron en 2022 la vivienda habitual, y reúnan los requisitos para que la ganancia se declare exenta, pueden dejar de tributar por la ganancia obtenida directamente, sin necesidad de cursar solicitud alguna a la Administración tributaria. No obstante, si fueron muy rápidos al presentar su declaración y ya han tributado por la ganancia patrimonial obtenida, por no conocer la nueva doctrina judicial del Supremo, no les quedará otra que solicitar la rectificación de su autoliquidación, y la devolución de ingresos indebidos. Y lo conveniente es que lo hagan antes del 30 de junio, último día para presentar el IRPF. Además, también pueden beneficiarse de la sentencia los contribuyentes que vendieron su vivienda en 2018, 2019, 2020 y 2021, y tributaron por la ganancia patrimonial por considerar



que no había posibilidad de declararla exenta. Estos contribuyentes tendrán que solicitar la rectificación de su autoliquidación solicitando se les aplique la nueva interpretación del Tribunal Supremo. Sobre el papel, y en lo que se refiere al fondo del asunto, es evidente que la razón les asiste, y que la ganancia patrimonial obtenida por la venta de la vivienda tras el divorcio debe declararse exenta, si se cumplen los requisitos previstos en la normativa del IRPF para tal exención. Sin embargo, estos contribuyentes pueden encontrarse con la oposición de la Agencia Tributaria que, desde hace mucho tiempo, viene considerando que la exención por reinversión es una opción tributaria, de las que ya no pue-

den rectificarse una vez que acabe el plazo de declaración del impuesto. Ante esta interpretación, los contribuyentes pueden y deben cuestionar la propia consideración como "opción tributaria" de lo que en realidad es más un derecho a aplicar la exención por reinversión. Pero, en cualquier caso, estas opciones sólo son irrevocables "*rebus sic stantibus*". Es decir, mientras se mantengan las circunstancias que existían cuando se ejerció la opción por no declarar exenta la ganancia. Así lo ha declarado recientemente el Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de 28 de marzo de 2023, resolviendo el caso de un contribuyente al que se le permitió modificar la opción de tributación de individual a conjunta, al haber recibido con posterioridad a la presentación de la declaración, la concesión de un grado de minusvalía del 67% con efectos retroactivos. La duda es si una sentencia del Supremo, dictada con carácter general, y no referida a la situación particular de un contribuyente, tiene el valor de hecho o circunstancia nueva a la hora de permitir la revocación de estas opciones tributarias. Los tribunales decidirán pero, hasta que esto ocurra, hay partido, y ningún contribuyente debe quedarse sin reclamar.



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:



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

LICEOL

CHIMENEAS Y EXTRACTORES EÓLICOS S.L.

¿Problemas entre vecinos por el cruce de olores de cocinas y baños?

¡Tenemos la solución!

- Inspeccionamos, desatascamos y limpiamos todo tipo de **shunts comunitarios** y detectamos los problemas de su mal funcionamiento.
- Suministramos, instalamos, inspeccionamos y mantenemos todo tipo de **extractores eólicos**, que ayudan a mantener limpio el aire al eliminar el polvo, el polen y otros alérgenos del aire.
- Indicado para **particulares, edificios, naves industriales y comunidades de vecinos.**

NOVEDAD

La solución más innovadora para reparar chimeneas y conductos de evacuación de humos
¡¡¡SIN OBRAS!!!

- Instalación inmediata
- Extracción más eficiente
- Reparación limpia
- Ahorra tiempos y costes
- Una solución definitiva

C/ Perú, 8 · Las Rozas, Madrid · 915 632 853 · 686 430 064 · liceol@liceol.es · liceol.es



LA OBLIGACIÓN AL PAGO DE LOS GASTOS DE DEFENSA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

La cuestión relativa a quién debe contribuir a los gastos de defensa jurídica de la comunidad de propietarios genera confusión y problemática en la práctica diaria de los administradores de fincas. Si bien conforme al principio de vinculación universal de los acuerdos comunitarios, todo comunero debe contribuir al pago de los

gastos por defensa jurídica de la comunidad de que han sido aprobados por la junta de propietarios, ello admite algunas excepciones a tener en cuenta.

En primer lugar, debemos preguntarnos si estamos ante un gasto común o privativo. El argumento principal para sostener que es un gasto general es que es en interés de la comunidad y beneficia a los comuneros, por lo que no pueden aprovecharse de dicho beneficio sin contribuir al gasto que ha comportado, pero ¿qué sucede cuando la comunidad pierde dicho pleito? A nuestro juicio, ello dependerá de si dicho gasto fue aprobado por la junta por un quórum de mayoría simple ex art. 17.6 de

la LPH, en cuyo caso estaremos ante un gasto general exigible a todos los comuneros, salvo al comunero litigante, mientras que si el gasto no ha sido aprobado por junta no tendrá la consideración de gasto general, debiendo ser asumido por los promotores de dicha acción judicial o de su defensa jurídica.

Si bien la ley no prevé exención al pago de gastos comunitarios en estos casos, es doctrina jurisprudencial consolidada que el comunero litigante no debe contribuir al pago de dicho gasto por su condición de litigante, y sin perjuicio de lo que establezca la resolución judicial en cuanto a la condena en costas (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, nº864/2011, de 17 de noviembre; y SAP Madrid, Sec. 13ª, nº61/2019, de 22 de febrero; entre otras). Lo que no ha sido aclarado por los tribunales es el alcance de dicha exención. No cabe duda de que dicha exención afecta a los honorarios de abogado y procurador por defensa jurídica en el procedimiento judicial, pero ¿qué sucede con los honorarios de asesoramiento previo y gastos a los que ha tenido que hacer frente la comunidad con carácter previo a la fase judicial (ej. redacción de dictámenes jurídicos, burofaxes de reclamación, negociaciones, etc.)? A nuestro juicio,

dicha exención debe englobar también estos gastos de asesoramiento pre contencioso, en tanto que no benefician al comunero litigante, que deberá asumir en su caso los suyos propios para defenderse también en la fase pre contenciosa.

¿Tiene derecho a exoneración el comunero que no es parte en el procedimiento contra la comunidad cuando dicho pleito afecta a su derecho de propiedad? Este es el caso de la comunidad que ejercita una acción de cesación contra el ocupante no titular que realiza actividades molestas o daños. Si la demanda va dirigida también contra el titular del elemento privativo, no cabe duda de que no tendrá que abonar dichos gastos comunitarios, en tanto que es parte litigante, pero en los casos en que la comunidad no demanda solidariamente al comunero, la cuestión se torna más dudosa. A nuestro juicio, aun cuando el comunero no sea propiamente parte litigante, dicha actuación comunitaria puede ser perjudicial para sus derechos e intereses, en tanto que afecta a su derecho de propiedad, pues el demandado está actuando en virtud del título jurídico del propietario, teniendo derecho en estos casos a quedar exonerado de contribuir a dicho gasto general.

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

24 HORAS

91 719 99 00

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

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

¿DEBO INDEMNIZAR AL INQUILINO DE MI LOCAL SI NO LE RENUEVO EL CONTRATO DE ALQUILER?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

En el alquiler de un local comercial las partes pueden establecer libremente los términos del arriendo, aunque deberán someterse de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En defecto de acuerdo el alquiler deberá regirse por lo previsto en el título III de la citada ley arrendaticia. Y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Los contratantes también podrán excluir la aplicación de algunos artículos de la ley arrendaticia, reflejando en el contrato de forma expresa la exclusión que se pretenda respecto a cada uno de los preceptos.

La duración del contrato quedará fijada por los firmantes de común acuerdo, pudiendo el arrendador, una vez expire el plazo, negarse a renovar el contrato de alquiler que suscribió en su día con el inquilino, con ánimo de firmar uno nuevo y en mejores condiciones con otro posible interesado. En tal caso es aconsejable que el arrendador sepa si tendrá o no que indemnizar al inquilino saliente.

Lo cierto es que el art. 34 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos establece una indemnización a favor del arrendatario en caso de que el arrendador decida no renovarle el contrato de alquiler de local por haber expirado su plazo. Ahora bien, siempre y cuando se den ciertos requisitos y no se haya pactado

expresamente la exclusión de dicho precepto en el contrato de alquiler. Es decir, la renuncia expresa al cobro de dicha indemnización por el inquilino.

En todo caso, para que proceda dicha indemnización será necesario que el contrato de alquiler haya tenido una duración mínima de 5 años. Esto es, que la extinción del contrato de arrendamiento se produzca por haber vencido el plazo de duración establecido. Y, además, es imprescindible que el arrendatario haya ejercido en el inmueble alquilado una actividad comercial de venta al público, debiendo manifestar el inquilino al arrendador, al menos 4 meses antes de que expire el contrato, su voluntad de renovarlo. Debe ofrecer además al arrendador una renta de mercado y por un plazo mínimo de 5 años adicionales.

La normativa también prevé cómo habrá de fijarse el importe de la indemnización que deba abonarse al inquilino, en función de las decisiones que éste adopte para continuar su actividad comercial, tras su salida del local alquilado que venía ocupando. No obstante, si las partes no alcanzan un acuerdo sobre la cuantía de la indemnización, la ley dispone que el importe sea fijado por un árbitro que designen las partes.

El inquilino, de este modo, tendrá derecho a que se le indemnice por los gastos de traslado y perjuicios derivados de la pérdida de clientela si continúa ejerciendo la misma actividad en el mismo municipio y dentro de los 6 meses siguientes a la expiración del contrato. O podrá tener derecho a una indemnización de una mensualidad por año de duración del contrato de alquiler, con un máximo de 18 mensualidades, en caso de que el inquilino inicie en el mismo plazo una actividad diferente o decida no continuar y el arrendador o un tercero ejerzan en el local la misma actividad que el inquilino saliente.

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



Síguenos en
f @ in

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





LA JUSTICIA SENTENCIA SOBRE OTRO CATASTRAZO DERIVADO DE UNA ITE



ÁLVARO TORRECILLAS
ABOGADO

El pasado 20 de enero de 2023, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo) dictó una Sentencia anulando una Resolución emitida por Gerencia de Catastro referente a un inmueble, en el que existe

una comunidad de propietarios (sita en C/ Doctor Castelo de Madrid), por la que, en síntesis, esa Administración aprobó una alteración catastral elevando notablemente el coeficiente asignado o aplicable al edificio en la Ponencia de Valores a cuenta de unas obras de reparación efectuadas en el mismo. A primera lectura, la indicada Sentencia pudiera considerarse de aquellas susceptibles de no llamar especialmente la atención, salvo que consideremos dos aspectos bastante relevantes. El primero, que el fallo aplicable a todos los propietarios de esa comunidad

viene de un Tribunal Superior de Justicia, y, por tanto, aunque tenga el rango de jurisprudencia “menor”, sienta jurisprudencia a nivel de la Comunidad Autónoma de Madrid. La segunda es que, por fechas, la decisión del Catastro coincidió con una época (particularmente intensa entre 2013 y 2017) en la que sus decisiones pasaron a adjetivarse como un “Catastrazo”, pues no en vano fue cuando el Ministerio de Hacienda decidió centrar parte de sus esfuerzos en incorporar al Catastro construcciones de nueva planta o alteraciones de las ya existentes (ampliaciones, reformas, o cambios de uso, etc.) tanto urbanas como rústicas que no hubieran sido declaradas por sus propietarios, independientemente de que tuvieran o no licencia de obras, elevando así el valor catastral y obligando a los contribuyentes a pagar más impuestos.

AUMENTO DEL VALOR POR REPARACIÓN DEL EDIFICIO

Pues bien, en el caso que nos ocupa, -el examinado por la Sentencia-, se trata de un supuesto específico- pero extensible a casos similares de otras comunidades de propietarios- que, a consecuencia de una previa Inspección Técnica del Edificio, se vieron obligados a reparar el edificio; obra a consecuencia de la cual la indicada Gerencia de Catastro consideró que el valor del edificio había aumentado (lo que por ende justificaba la elevación del valor catastral), resolviendo un incremento del valor del edificio en un 108,5%, aumentando el llamado coeficiente “H” desde su valor original fijado en un 0,35 en la Ponencia de Valores de 2011, hasta un 0,73%.

La anterior decisión de la Gerencia de Catastro propició que todos los vecinos de ese inmueble formularan alegaciones contra dicho acuerdo de alteración catastral (si bien por una cuestión de economía de medios, finalmente sólo uno ellos recurrió judicialmente), basándose en que la obra de reparación del edificio apenas había representado un desembolso de unos 56.000 €.

Sin embargo, la Gerencia de Catastro consideró dicha obra como una reforma total (actualizando la antigüedad del edificio de 1928 a 1992), cuando según la propia normativa del catastro, una reforma total debía representar una obra de valor comprendido entre un 50 y un 75% del valor de construcción de nueva planta, discutiendo los propietarios-vecinos con la Administración que lo acometido eran simples obras de mantenimiento, nunca una reforma total del edificio, siendo, por todo ello, contrario a derecho el acuerdo de alteración catastral al

superar éste ampliamente el propio valor de la obra acometida en el edificio, vulnerando así, y entre otros, los arts. 65 y 66 de la Ley de Haciendas Locales.

Sin embargo, como refiere la propia Sentencia, los alegatos de los vecinos de la comunidad de propietarios fueron desestimados en primera instancia por la Gerencia de Catastro, y después también por el propio Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid que hizo propios los argumentos de la Administración. Afortunadamente y no obstante, la jurisdicción contencioso-administrativa ha dado finalmente la razón a los propietarios sobre la base de una prueba testifical-pericial (F^oJ^o5^o de la Sentencia) en la que se acreditó “que las obras que se llevaron a cabo en el edificio fueron de conservación, tal y como figura en su proyecto de ejecución, que de ninguna manera la obra supuso un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar la misma obra de nueva planta, que la superficie construida del edificio es de 3.495 m², por lo que, si el coste de la obra fue de 53.606,26 euros, la repercusión por metro cuadrado de edificación es de 15,34 euros, lo que suponía una mera conservación del edificio”, considerando el Tribunal Superior, ante la imposibilidad e incapacidad de la Gerencia de Catastro de demostrar lo contrario, que las obras eran de mera conservación con lo que no legitimaban el acuerdo de alteración o incremento catastral.

Aunque sin duda alguna se trata de un tema muy casuístico, la referida Sentencia evidencia la posibilidad de la que disponen los contribuyentes para poner coto o límites a la llamada potestad discrecional de la Administración, en este caso representada por la capacidad de la Gerencia Catastral de elevar los valores catastrales de algunos edificios sobre la falacia de que sus vecinos hayan acometido obras de reforma cuando en realidad es factible demostrar por éstos que las obras son de mera conservación, lo que representa, en tales casos, la posibilidad de volver a ajustar el valor catastral de sus inmuebles a un valor más reducido y acorde a la realidad inmobiliaria. Por ende facultaría a los distintos propietarios afectados a exigir posteriormente, y en especial a su Ayuntamiento competente la minoración del IBI y/o la devolución por el procedimiento de ingresos indebidos de la diferencia cobrada por la Administración en los impuestos devengados en los últimos cuatro ejercicios desde que la Gerencia de Catastro se viera obligada a resolver la modificación (a la baja) del indicado valor catastral.



Museo Arqueológico Regional.

EL MUSEO ARQUEOLÓGICO REGIONAL SE ADENTRA EN LOS SECRETOS DE LA CULTURA TARTÉSICA



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

La enigmática cultura tartésica ha sido noticia dos veces en primavera. Por un lado, la Comunidad de Madrid inauguraba la muestra *Los últimos días de Tarteso* en el Museo Arqueológico Regional. Por otro, se hacía público el hallazgo de los cinco primeros rostros vinculados a esta civilización en el yacimiento de Casas del Turuñuelo. Las famosas caras se han expuesto temporalmente en Badajoz y no podrán volver a verse hasta que se complete su restauración. Sin embargo, otros importantes restos materiales de esta cultura pueden contemplarse en Alcalá de Henares hasta el 24 de septiembre. La visita, tanto libre como guiada, es gratuita. El Museo Arqueológico y Paleontológico Regional, ubicado en Alcalá de Henares, acoge desde del pasado mes de marzo la muestra *Los últimos días de*



Tarteso, que se presentó al público como “la primera gran exposición que desvela la historia de la civilización de Tarteso” y que incluye 230 piezas procedentes de nueve instituciones: Instituto Valencia de Don Juan, Museo Arqueológico Nacional y Museo Nacional de Arqueología de Lisboa; Museo Arqueológico de Badajoz y museos de Cáceres, Cádiz, Huelva, Ciudad de Carmona y Santa Cruz.

La exposición se organiza en cuatro bloques que abordan tanto la ubicación y el desarrollo de esta civilización en el suroeste de la península ibérica a partir del siglo VII (a. e. c.) como las relaciones con griegos y fenicios, sus manifestaciones culturales, el periodo de decadencia y, finalmente, su colapso.

El yacimiento de Casas del Turuñuelo (Guaña, Badajoz), del que se han extraído las ya célebres primeras caras de Tarteso, cobra especial protagonismo en la exposición del Museo Arqueológico y Paleontológico Regional, que alberga una réplica a escala 1:1 del patio en el que fueron hallados los restos de la hecatombe animal “de proporciones nunca vistas en la historia de la arqueología mediterránea”, según fuentes de la Universidad de Extremadura. Descubierto en 2017 durante la segunda excavación de un edificio datado entre los siglos V y IV (a. e. c.), el patio contiene, entre bronceos, hierros y cerámicas, los esqueletos de 52 animales sacrificados de manera ritual. La mayoría son caballos, pero hay también burros y mulas.

La iniciativa incluye la participación del comisario de la exposición *Los últimos días de Tarteso*, Sebastián Celestino Pérez, que es también investigador del Instituto de Arqueología de Mérida – CSIC y codirector del yacimiento de Casas del Turuñuelo. Su intervención, al igual que el resto de la serie, está disponible en el canal de Youtube del Museo Arqueológico y Paleontológico Regional.

El esfuerzo divulgador de la cultura tartésica a través de esta muestra se manifiesta también en la edición de dos catálogos. Uno de ellos tiene 400 páginas y consta de 19 artículos elaborados por especialistas científicos en esta civilización. “Además de abordarse temas no tratados en la

exposición, cada uno defiende sus propios postulados, lo que enriquece el discurso y manifiesta la disparidad de pareceres que aún existe sobre algunos aspectos de la cultura tartésica e invita a continuar profundizando en su investigación”, señalan desde la Comunidad de Madrid. El otro recoge los textos de la muestra y las 230 fichas catalográficas correspondientes a las obras expuestas.

ULLASTRES, TU EMPRESA DE CONFIANZA PARA LA INSTALACIÓN DE LAS VÁLVULAS TERMOSTÁTICAS



¿POR QUÉ INSTALARLAS?

- CONTROL DE LA TEMPERATURA:** Mejoran el confort de la vivienda al mantener las temperaturas fijadas por cada vecino.
- AHORRO DE ENERGÍA Y DE DINERO:** Al poder controlar la temperatura de cada habitación de manera independiente, se puede evitar desperdiciar energía al calentar habitaciones que no se utilizan.
- MAYOR COMODIDAD:** Al tener un control preciso de la temperatura de cada habitación, se puede lograr un mayor nivel de comodidad. Esto es especialmente útil si hay miembros de la familia que tienen necesidades de temperatura diferentes.
- REDUCCIÓN DE EMISIONES DE CARBONO:** Al reducir el consumo de energía, se pueden reducir las emisiones de carbono asociadas con la producción de energía, lo que hace al hogar más sostenible.

¡INSTALACIÓN SENCILLA, RÁPIDA Y VÁLIDA PARA CUALQUIER SISTEMA DE RADIADORES GARANTIZADA!

Ullastres, con más de 110 años de experiencia, es la única empresa en el mercado que está presente en todo el sistema de calefacción, condición primordial para su óptimo funcionamiento.



MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES



EMERGENCIAS 24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS





serbis[®] poceria