

administración de  
**FINCAS**

Marzo/Abril 2024 | Número 194



**¿SABES CUÁNTOS RESIDUOS  
SE GENERAN EN LA  
CONSTRUCCIÓN DE TU VIVIENDA?**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



**ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO**

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



**TRANSPARENCIA**

Instalamos SISTEMAS ABIERTOS plenamente interoperables sin coste adicional



**CALIDAD**

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



**INNOVACIÓN**

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



# Cerca de ti

PARA OFRECERTE  
**EL MEJOR SERVICIO**

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



 **913 030 000**

 [gomezgroupmetering.com](https://www.gomezgroupmetering.com)



## CARTA

# Quando eres administrador y administrado



**ISABEL OCAÑA**  
VICEPRESIDENTA PRIMERA DEL CAFMADRID

Quando pensamos en nuestra profesión y en el desempeño de las funciones del administrador, siempre nos visualizamos como un miembro de la Junta de Gobierno de la comunidad, atendiendo a los propietarios, gestionando el día a día de la finca y resolviendo los problemas que en nuestro quehacer se presentan. Todo va bien, estamos en nuestra zona de confort enfrentándonos a lo conocido, pero, de golpe y porrazo, aparece el fantasma del miedo que supone perder la comunidad cuando descubres que el propietario que recientemente ha adquirido la vivienda del ático es también, como tú, administrador de fincas colegiado. ¿Qué nos pasa entonces?

Como colectivo que somos debemos tener presente que el compañero de profesión no es el enemigo y que la gran mayoría de las veces no quiere hacerse cargo de la comunidad donde reside por lo que, si realizas tu trabajo

con profesionalidad, no habrá ningún motivo para que no continúes administrando la finca.

Recordemos el artículo 3.b) del Código Deontológico del Administrador de Fincas que dice textualmente “Cuidad que las relaciones con los otros profesionales estén marcadas siempre por el respeto y la cortesía”. Y el no menos importante artículo 3.d: “Evitar cualquier conflicto con un compañero que pueda perjudicar los intereses de los clientes”.

Ambos principios se pueden trasladar a la relación existente entre el administrador de fincas colegiado y un administrado que también lo sea, por lo importante que es el respeto mutuo. Si el trato es cordial, tendrás en el compañero un gran aliado, pero si, por el contrario, creas una coraza de protección, muchas veces fruto de la falta de confianza en tu propia gestión, y dejas que la suspicacia guíe la relación con tu compañero, generarás un perjuicio para todos tus clientes.

Si administras alguna finca en la que resida un compañero, nunca olvides los principios de buena fe, honestidad, confidencialidad, diligencia, independencia, responsabilidad y transparencia.

Y si los administradores de fincas debemos asistir a una junta en nuestra condición de propietarios, apliquemos ese viejo dicho de “trata a los demás como quisieras que te trataran a ti mismo”. Todos somos conscientes del beneficio que genera esta mutua protección. Por favor, ayudemos al compañero en lugar de hacer contraproducentes ejercicios de “así no se hace”.

“ Si administras alguna finca en la que resida un compañero, nunca olvides los principios de buena fe, honestidad, confidencialidad, diligencia, independencia, responsabilidad y transparencia ”

**La seguridad de tus comunidades es la tranquilidad de tu Administración**



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

**La seguridad sin derramas**



913 76 82 62



info@prevent.es



www.prevent.es



# SUMARIO



## EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a Dinis Rodrigues, experto en energía del Bei..... 18

## A FONDO

¿Sabes cuántos residuos se generan en la construcción de tu vivienda? .....25

## ASESORÍA JURÍDICA

La asistencia a la junta de propietarios: ¿solo o acompañado? .....33

## TRIBUNA LEGAL

El valor de referencia de Catastro en la adquisición de un inmueble con okupas.....44

## 6 ACTIVIDAD COLEGIAL

La instalación de placas solares fotovoltaicas, a debate



## 8 ACTIVIDAD COLEGIAL

GMW se presenta a los Administradores de Fincas

## 16 NOS INTERESA

Rehabilitar una mancomunidad con 14 millones en subvención recibidos

administración de  
**FINCAS**

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Marzo-Abril 2024 • Nº 194

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 • 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.



▲ Sobre estas líneas, Cristina Torres-Quedo. Abajo, Pedro Espejo.

## LA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS, A DEBATE

El pasado 4 de abril, las instalaciones del Ayuntamiento de Madrid en la Plaza de la Villa acogieron una jornada donde, además de explicarse las novedades en la instalación de placas solares fotovoltaicas, se aclararon los trámites necesarios, las subvenciones disponibles y la figura del Gestor de Autoconsumo. Inaugurada por **Isabel Bajo**, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid; **José Manuel Rodríguez**, subdirector General de Análisis y Evaluación del Ayuntamiento; y **Mónica Margarit**, directora General de Madrid Futuro, esta sesión, dirigida a los administradores de fincas colegiados, contó con una primera ponencia por parte de **Pablo García**, asesor industrial del Colegio. García explicó los principales cambios en autoconsumo introducidos por el RD 244/2019: la eliminación de las tasas en la generación fotovoltaica, la nueva compensación de excedentes,



la oportunidad del autoconsumo compartido, la eliminación de los límites de potencia y la posibilidad de producción de terceros. Asimismo, el asesor industrial detalló los componentes de la factura, desglosados en el coste de la energía, los costes regulados, el margen para la comercializadora por los servicios prestados, el alquiler del equipo de medida y

los impuestos. "El resumen de la factura permite tener una visión global del pago correspondiente al periodo establecido. Estos datos aparecen de manera detallada: el importe de la potencia contratada, el pago por la energía consumida, los impuestos y otros conceptos", matizó. También referenció los elementos que forman parte de un equipo de instalación

de autoconsumo mediante placas fotovoltaicas (módulos fotovoltaicos, estructura, inversor, cableado, baterías si se desea desconectar de la red eléctrica).

### GESTOR DE AUTOCONSUMO

Por su parte, **Cristina Torres-Quevedo**, directora financiera de la Unión Española Fotovoltaica (UNEF), presentó el rol que tiene el Gestor de Autoconsumo, "que hace mucho más eficiente la realización de los trámites -a los que también aludió- para la instalación de un sistema de energía renovable en las comunidades de propietarios". Según esta experta, el autoconsumo tendrá un papel relevante en los próximos años por el incremento del consumo energético en los hogares debido fundamentalmente a la implementación de las bombas de calor. Tras su exposición, **Pedro Luis Espejo**, director de Proyectos de Madrid Futuro, presentó el proyecto "Madrid Futuro Solar. Soluciones para administradores de fincas". Se trata de una plataforma de acompañamiento que provee a los administradores de un asesor externo y gratuito para el desarrollo de proyectos de autoconsumo en las comunidades de propietarios. "Ofrece a estos profesionales una herramienta comparativa de ofertas comerciales



para simplificar la labor de selección de proveedores y servicios de autoconsumo colectivo", destacó Espejo. Para finalizar esta interesante jornada **Brígida Fernández**, responsable técnico de la Oficina Verde del Ayuntamiento de Madrid, explicó las ayudas disponibles para la instalación de sistemas fotovoltaicos, que conlleva

▲ Pablo García y Brígida Fernández.

una bonificación del 50% en el IBI durante los cinco años siguientes a la ejecución de la obra. "En edificios, la inversión fotovoltaica es deducible en el IRPF durante los cuatro años siguientes, con el límite anual de 5.000 euros o de 15.000 euros en el cómputo global de todos los ejercicios", concluyó Fernández.

### CONVOCATORIA DE ELECCIONES

La Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid reunida en sesión ordinaria el día 20 de marzo de 2024 ha procedido a convocar formalmente elecciones, para cubrir los siguientes cargos:

PRESIDENTE  
SECRETARIO (por 3 años)  
VICEPRESIDENTE 2º  
TESORERO  
CONTADOR-CENSOR (por 3 años)  
VOCAL 1º  
VOCAL 2º  
VOCAL 3º  
VOCAL 5º  
VOCAL 7º

Las elecciones tendrán lugar el próximo 23 de mayo de 2024 (jueves), de 10:00 a 20:00 horas, ininterrumpidamente, en la Sala "Jaime Blanco" del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid sito en la calle García de Paredes, 70 de Madrid.



# CMW SE PRESENTA A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

El pasado 6 de marzo, el Colegio presentó CMW, el software de gestión integral desarrollado por y para administradores de fincas colegiados. La jornada, inaugurada por la presidenta, **Isabel Bajo**, que destacó la innovación, la buena gestión, la fiabilidad y la seguridad como cualidades destacada del renovado programa de gestión, contó con la participación de **José Luis Monje**, coordinador de la comisión de CMW; **Juan González**, responsable de Informática del Colegio; **Ricardo Jiménez**, ex responsable de Informática; **Ramiro Martín**, del Departamento

de Informática; **Juan Carlos Asenjo**, director de Desarrollo de Negocio de Zertia; **Pepe Guimaraes**, CEO de Moose Software; **Isabel de Lucas**, jefe de Área de Grandes Clientes del Canal de Isabel II; **Juanra Doménech**, responsable de I+D+i de Clickticket; y **David Espinar**, CEO de OKA, desarrollador del programa DespachoWeb. José Luis Monje desgranó las claves del programa CMW e hizo hincapié en la digitalización, automatización y mejoras en la comunicación y seguridad que se han implantado. Ricardo Jiménez, Juan González y Ramiro Martín comentaron las nuevas



funcionalidades del programa de gestión y cómo se ha adaptado al nuevo convenio colectivo de empleados de fincas urbanas. Por su parte, Juan Carlos Asenjo, de Zertia, responsable del desarrollo del nuevo Escritorio y la web del Colegio, así como de la

herramienta de juntas virtuales Tu despacho Virtual, explicó cómo va a contribuir a que CMW se conecte con estas soluciones. El PowerBi, incorporado al programa, la integración de la agenda de contactos y el soporte a dudas basado en el bot de Inteligencia Artificial son las

nuevas iniciativas del Colegio en el entorno de CMW. También **Bienvenido Cepas**, de OKA, explicó cómo Despacho Web habilita una comunicación automática con CMW y permite el alta inmediata de comunidades y propietarios, además de depositar los recibos de estos

▲ **CMW supone una revolución digital para la Administración de Fincas.**

con toda la información de los conceptos de cobro y otros servicios. Juanra Doménech comentó, asimismo, las ventajas de la digitalización de facturas escaneadas o en PDF, y su transformación en Factura-e certificada, lo que permite la contabilización automática en el módulo de facturas recibidas de CMW. En representación del Canal de Isabel II, Isabel de Lucas, compartió cómo se han desarrollado y modificado los servicios de la Oficina Virtual, con la colaboración del Colegio, permitiendo la descarga masiva de las facturas en formato Factura-e con el PDF embebido, favoreciendo su contabilización automática en el módulo de facturas recibidas de CMW. La seguridad en el acceso a los datos es fundamental en CMW. Por ello, según explicó Pepe Guimaraes, el programa garantiza la identificación del usuario que lee o modifica la información sensible protegida por Ley. Del mismo modo, fundamentó la adaptación legal del programa a la Ley Crea y Crece, la Ley Antifraude y el Reglamento de Facturación, entre otras normas, avanzando así hacia un futuro de gestión más seguro y confiable. Los usuarios de CMW también quisieron contar su experiencia, como Gregorio Martín, para quien el agregador financiero permite conocer en un click toda la actividad financiera, en una perfecta conciliación del banco con la contabilidad de las comunidades que administra. O Ricardo Pulido, vocal del Colegio, que destacó la fluidez del uso y la fiabilidad en la gestión de bases de datos mediante el módulo de comunicación avanzada con la Agencia Tributaria a través del sistema TGVI On-line.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha firmado un acuerdo de colaboración con ChargeGuru, empresa de instalación y operación de infraestructuras de recarga. El acuerdo fue ratificado por la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, y **Adrien Castagnié**, en representación de ChargeGuru. Entre los servicios que ofrece esta compañía, destaca el denominado "Zeplug" para infraestructuras colectivas, que nace con el objetivo de romper con las barreras de recarga en garajes comunitarios. Este novedoso servicio consta de una preinstalación para puntos de recarga sin coste para la comunidad de propietarios, segura y escalable en el tiempo, que prepara al edificio para la movilidad eléctrica y permite que cada propietario instale su punto de recarga de forma económica, por propiedad o suscripción.

## ACUERDO CON CHARGE GURU



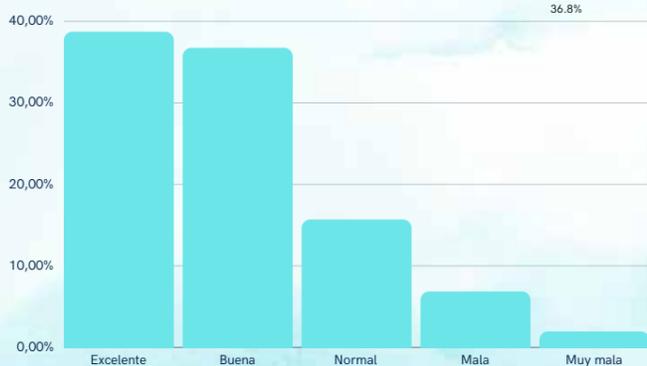
► Momento de la firma del convenio.



# Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



**10/10. En términos generales, mi SATISFACCIÓN GLOBAL con los servicios recibidos es elevada**



**UN 74,3% DE LOS COLEGIADOS VALORA COMO BUENOS O EXCELENTE LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL COLEGIO**

En el marco del proceso de mantenimiento de un Sistema de Calidad sujeto a la Norma ISO 9001, el Colegio establece la necesidad de obtener una valoración periódica por parte de los colegiados respecto a los servicios que se prestan desde la institución. Así, anualmente, y con el objetivo final promover iniciativas para la mejora de la calidad en la prestación del servicio a los administradores de fincas colegiados, se realiza una encuesta de satisfacción a la totalidad del censo colegial.



► Foto de familia de representantes del Canal de Isabel II y el CAFMadrid.

## OFICINA VIRTUAL DEL CANAL DE ISABEL II: JORNADA PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

El pasado 18 de abril, el Canal de Isabel II recibió a los administradores de fincas colegiados en el auditorio de su Fundación para explicarles las gestiones que pueden realizar desde su Oficina Virtual.



La jornada fue inaugurada por **Mariano González**, consejero Delegado del Canal de Isabel II, que calificó el acto como un punto de inflexión en las relaciones que el Canal siempre ha mantenido con el Colegio, “pues en el acercamiento al ciudadano el papel del Administrador de Fincas es fundamental”. En representación del CAFMadrid acudió su tesorero, **Santiago Vergara**, que agradeció las palabras de González, y destacó como hito que el Canal haya desarrollado y modificado los servicios de su Oficina Virtual con la colaboración del Colegio, “permitiendo la descarga masiva de las facturas en formato-e, así como la contabilización automática en el módulo de

facturas recibidas en CMW, el software de gestión integral del CAFMadrid”. **Antonio Montoto**, subdirector de Relaciones Comerciales del Canal de Isabel II, explicó la actividad de la entidad y su gestión comercial a los administradores asistentes, a los que se dirigió como “embajadores del Canal”. Mientras, la jefa del Área de Grandes Clientes, **Isabel de Lucas**, comentó las vías de acceso a la Oficina Virtual: particular, empresa y, como novedad, como administradores de fincas colegiados, “un acceso directo en el que se está trabajando para acceder con el número de colegiado”. A continuación, representantes del Canal de Isabel II explicaron las principales actividades del Canal relacionadas con la Administración de Fincas, como son la facturación y tarifas, las resoluciones de incidencias en el suministro o la telelectura de contadores. Las comunidades de propietarios representan el 11% de los clientes del Canal, con más de 107.000 fincas y 2,3 millones de viviendas.



## EL ASCENSOR DE TK ELEVATOR PARA TUS COMUNIDADES

EOX Renew, ultra-flexible, eco-eficiente y digital que añade valor y accesibilidad a edificios existentes.

Puede sustituir a cualquier ascensor antiguo e instalarse fácilmente en un edificio residencial para mejorar sus condiciones de movilidad y accesibilidad. Esta nueva solución mejora la calidad de vida de los vecinos, aumentando considerablemente el valor del inmueble.

Descubre EOX Renew



T: 900 92 92 29  
servicliente@tkelevator.com  
WhatsApp: 600 998 877



El 98% de los colegiados apoyan el proyecto del CAFMadrid con el objetivo de adelantar de forma sistemática el horario de celebración de las Juntas de Propietarios



El 65% de los colegiados comienzan sus Juntas de propietarios entre las 19:00 y las 20:00.



En un 74% de los casos, solo acuden a las juntas, entre un 25% a un 50% del número de propietarios convocados.



Un 66% de colegiados han intentado el adelanto de horarios sin conseguirlo.



Casi el 100% de colegiados lo intentarían si tuvieran más argumentos y el respaldo del Colegio.



Las quejas de los comuneros porque su trabajo no les permite acudir, son el principal inconveniente para adelantar las juntas en un 88% de los casos.

## EL 98% DE LOS COLEGIADOS

### APOYA EL PROYECTO DEL COLEGIO SOBRE LA RACIONALIZACIÓN DE HORARIOS EN LAS JUNTAS

Como os adelantábamos en el anterior número de la revista y a través de las circulares informativas, CAFMadrid ha puesto en marcha un

importante proyecto con un objetivo claro: adelantar de forma sistemática el horario de celebración de las Juntas de Propietarios adaptándolas a horarios más racionales.

Para ello, y teniendo en cuenta que será un proceso largo, antes es necesario reunir datos totalmente objetivos que definan la situación, demuestren los cambios de hábitos en la sociedad actual, la ineficacia de los horarios que se dan actualmente, entre otros factores.

El primer paso ha sido la elaboración de una encuesta interna, realizada a todo el colectivo, cuyos resultados extraídos de los más de 400 colegiados participantes, no han podido ser más concluyentes como se puede ver en las gráficas.

## Plan Remica Hybrid Plus

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

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

## ¿Me quieres?

**SÍ**  
a una instalación nueva sin derramas

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

**SÍ**  
a la energía renovable

**SÍ**  
a reducir emisiones de CO<sub>2</sub>

**SÍ**  
a la calefacción 24 horas



**El calor + económico**

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS

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



# NOS INTERESA



## CÓMO REHABILITAR UNA MANCOMUNIDAD CON 14 MILLONES DE EUROS EN SUBVENCIÓN RECIBIDOS

La colaboración entre el administrador de fincas colegiado, los vecinos comprometidos y la empresa de servicios energéticos ha hecho posible la ejecución del mayor proyecto de hibridación de una instalación térmica con aerotermia llevado a cabo en España. Desde diciembre de 2022, esta iniciativa está transformando más de **1.200 viviendas de una mancomunidad de Alcorcón** gracias al esfuerzo conjunto de las juntas vecinales, el administrador y las empresas ejecutoras. El proyecto, liderado por Remica, en colaboración con el Estudio Echevarría y con el respaldo



► Arriba antes y después de ejecutar el proyecto en una mancomunidad. Sala de Calderas y detalles de la instalación.

de la Oficina de Rehabilitación del COAM, se erige como un caso ejemplar. La rehabilitación integral de la mancomunidad se ha beneficiado de una subvención récord de 14 millones de euros de los Fondos Next Generation.

Para **Ricardo Rodríguez, administrador de fincas colegiado (nº 5824) de la mancomunidad**, este hito es uno de los motivos que llevó a la comunidad a embarcarse en la transición energética. "Había que buscar una solución para el futuro que nos permitiera ser más independientes frente a los cambios del precio del mercado y disminuir en la medida de lo posible la dependencia del gas, incorporando otras alternativas de fuentes de energía. Además, la aparición del Decreto 853 y las ventajas en materia de subvención fueron importantes para tomar la decisión de iniciar la rehabilitación integral", explica.

El proyecto, que está previsto que finalice en marzo de 2025, consiste en la hibridación de la generación de calor en edificios residenciales con aerotermia para la producción centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria, la incorporación de nuevas fuentes de energía y la reducción de la demanda a través de mejoras en la envolvente y avanzados sistemas y algoritmos de regulación y gestión energética. El sistema mantiene la caldera actual, que se usa a modo de reserva.

Entre las grandes cifras de la obra destaca: la hibridación con más de **100 bombas de calor**, alcanzando una potencia pico de 1.632 kWt; la instalación de más de **1.146 paneles solares** con una potencia pico de 630 kWp; la implementación

**8,78 millones**

La puesta en marcha en las comunidades de propietarios de este sistema híbrido renovable ha generado 8,78 millones de CAE, es decir, ha producido un ahorro de 8,78 millones de kWh/año.

del sistema EXEON de Remica para la optimización de la gestión energética de la instalación; y el aislamiento térmico de todas las fachadas.

También los resultados son más que impactantes: se espera un **ahorro energético del 78%**, mejorando notablemente el confort de la mancomunidad. Los vecinos disfrutarán de calefacción las 24 horas del día con mínimas oscilaciones de temperatura durante la temporada (+/- 0,2°C). Además, la certificación energética pasará de 'E' a 'B', contribuyendo significativamente a la descarbonización al reducir 3.543 toneladas de CO2 al año.

La generación de los primeros Certificados de Ahorro Energético (CAE) emitidos en España añade un nuevo valor a este proyecto pionero. La puesta en marcha de este sistema híbrido renovable ha generado 8,78 millones de CAE, es decir, ha producido un ahorro de 8,78 millones de kWh/año. El ingreso por la venta de estos CAE a las empresas obligadas a contribuir al Fondo Nacional de Eficiencia Energética, ha supuesto un ahorro aproximadamente del 21% de la inversión. Un **CAE** es un documento electrónico que garantiza que, tras llevar a cabo una actuación de eficiencia energética, se ha conseguido un nuevo ahorro de energía final equivalente a 1 kWh. Los CAE permiten monetizar los kWh/año ahorrados tras una intervención de eficiencia energética. Las empresas que deben contribuir al Fondo Nacional de Eficiencia Energética, que son los sujetos obligados, pertenecen principalmente al sector del gas y la electricidad, y son las compradoras de estos CAE.



¿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](http://www.josesilva.es) o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?



## DINIS RODRIGUES

EXPERTO EN ENERGÍA DEL BANCO EUROPEO DE INVERSIONES

***“Con el apoyo del programa ELENA, los administradores de fincas pueden financiar la rehabilitación de edificios”***

COMO BANCO PÚBLICO DE LA UE Y DE ACUERDO CON SU HOJA DE RUTA DEL BANCO DEL CLIMA, EL BANCO EUROPEO DE INVERSIONES (BEI) ESTÁ DESPLEGANDO UN AMPLIO ABANICO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DESTINADOS AL SECTOR INMOBILIARIO Y MÁS CONCRETAMENTE A LA REHABILITACIÓN, MUCHOS TODAVÍA DESCONOCIDOS QUE, DURANTE ESTA ENTREVISTA, EL REPRESENTANTE DEL BEI, DINIS RODRIGUES, NOS EXPLICARÁ.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Óscar Romero



### ¿Cómo está apoyando el BEI la rehabilitación en España?

El BEI ofrece una amplia gama de instrumentos para apoyar la renovación de edificios residenciales. Estos incluyen préstamos directos, mecanismos de asistencia técnica y productos combinados (que combinan financiación con asistencia técnica y/o subvenciones de la UE), desarrollados para cerrar la brecha entre las necesidades de renovación del parque inmobiliario europeo y las de los propietarios privados.

En España tenemos diferentes ejemplos de cómo a través de estos instrumentos estamos apoyando la rehabilitación de edificios y viviendas. Uno de los más recientes es la operación con Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) e ICO para impulsar la rehabilitación de edificios y la construcción de edificios con la máxima calificación energética en España, es un tipo de operación que el BEI también ha replicado con UCI en Portugal

### El BEI cuenta con un programa de asistencia técnica gratuita para la ejecución de obras de rehabilitación, ¿qué particularidades tiene?

Se trata de ELENA o European Local Energy Assistance, un programa conjunto de la Comisión Europea y el BEI que proporciona asistencia técnica gratuita para inversiones en eficiencia energética y energías renovables dirigidas a edificios y transporte urbano innovador. Incluye ayudas para estudios técnicos, auditorías energéticas, planes de negocio y asesoramiento financiero, asesoramiento jurídico o preparación de licitaciones, entre otros.

Estas actividades pueden ser desarrolladas tanto por equipos internos como por expertos externos y los beneficiarios incluyen un amplio espectro de instituciones desde administraciones públicas de ámbito local, regional o nacional hasta entidades privadas, entidades financieras o comunidades de propietarios.

En el primer ámbito ELENA apoya la elaboración de proyectos eficiencia energética en edificios residenciales y no residenciales, la integración de renovables como paneles solares en edificios, o proyectos de calefacción urbana (incluidas plantas combinadas de calor y energía y calderas de biomasa). El segundo ámbito de actuación se centra más en los edificios residenciales y ahí ELENA ayuda a particulares y asociaciones de propietarios a preparar e implementar renovaciones de eficiencia energética y proyectos de energía renovable para edificios residen-



ciales (incluyendo edificios unifamiliares, multifamiliares y vivienda social). Para solicitar el apoyo de ELENA es tan fácil como enviar una propuesta inicial directamente al correo electrónico del programa elena@eib.org utilizando el formulario de solicitud previa publicado en nuestra web ELENA - European Local ENergy Assistance (eib.org). A partir de ahí, si el proyecto cumple con los criterios de elegibilidad y es seleccionado para una evaluación completa, el equipo de

ELENA acompaña a los solicitantes durante los siguientes pasos del proceso e incluso durante su implementación.

▲ Proyecto de Housing del BEI.

### Precisamente, uno de los beneficiarios del Programa ELENA es el Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia para desarrollar la herramienta PABLO, ¿en qué consiste?

Con las ayudas ELENA, CAFBIZKAIA apoya a los administradores de fincas para implementar proyectos de renovación de eficiencia energética en edificios residenciales, con el objetivo de lograr una reducción media del consumo de energía primaria del 40-45%, ayudando a cumplir los objetivos de renovación de edificios marcados por el Gobierno Vasco de rehabilitar el 3% de los edificios residenciales al año. El apoyo de ELENA permitirá a los administradores de fincas actuar como una ventanilla única para apoyar a los propietarios durante el proceso de renovación, siendo un punto focal para todas las partes interesadas involucradas en el proceso de renovación. Este apoyo incluye el análisis técnico de las medidas de eficiencia energética más

adecuadas, la identificación de financiación y fuentes de financiación y la implementación de los proyectos de renovación de eficiencia energética, apoyando a los propietarios durante todo el proceso de renovación.

### ¿Cómo se pueden beneficiar los administradores de fincas colegiados de los instrumentos de financiación del BEI?

Los administradores de fincas pueden desempeñar un papel crucial en la sensibilización y movilización de los propietarios sobre los beneficios de los proyectos de renovación energéticamente eficientes, ya que son conocidos por los propietarios y tienen un amplio conocimiento sobre las necesidades de renovación de los edificios y pueden acercarse a una amplia gama de partes interesadas que son cruciales para la implementación exitosa de los proyectos de renovación de la eficiencia energética. Esto puede ayudar a movilizar a los propietarios para que renueven sus edificios.

Con el apoyo de ELENA, los administradores pueden financiar estas actividades y brindar el apoyo que necesitan los propietarios y, por lo tanto, eliminar una barrera adicional para la implementación de proyectos de eficiencia energética.

### ¿A través de qué entidades financieras con las que tiene suscrito el BEI acuerdos pueden acceder las comunidades de propietarios a la financiación para rehabilitar su edificio?

En el caso de los productos financieros intermediados (cuando el BEI ofrece garantías o suscribe titulizaciones de un banco comercial por ejemplo), las dos instituciones que forman el Grupo BEI (el Banco Europeo de Inversiones, BEI, y el Fondo Europeo de Inversiones, FEI) llegan a acuerdos con entidades financieras para reducir sus riesgos a la hora de canalizar financiación a los beneficiarios finales o para fomentar la oferta de productos en el mercado hipotecario que apoyen la transición ecológica y contribuyen a la eficiencia energética y sostenibilidad de los inmuebles. Los beneficiarios finales acaban accediendo a financiación a través del banco comercial, agencia de desarrollo u otra institución financiera que les permiten beneficiarse de condiciones ventajosas o una mayor oferta de productos, por lo que siempre deben realizar sus solicitudes a través del banco comercial que haya suscrito el acuerdo con el BEI o el FEI. En este sentido, tanto el BEI como el FEI suscriben de forma recurrente acuerdos de financiación con los principales bancos comerciales y cajas de ahorro que operan en España y en ocasio-

**“LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS AÑADEN PROFESIONALIZACIÓN Y ESPECIALIZACIÓN, APORTANDO VALOR A LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS RESIDENCIALES Y CONTRIBUYENDO AL DESARROLLO DEL SECTOR”**

nes también con instituciones financieras o agencias de desarrollo dependientes de las comunidades autónomas o ayuntamientos. Estas instituciones, bancos y cajas suelen promocionar y anunciar los productos financieros que ponen en el mercado gracias a los acuerdos con el BEI o el FEI. La mejor forma para acceder a la financiación para la rehabilitación es a través de estos productos intermediados.

**¿Cree que los Certificados de Ahorro Energético permitirán mejorar la eficiencia energética del parque edificado?**

Con la entrada en vigor del sistema CAE, se creó un mercado en el que diversas entidades están obligadas a conseguir una determinada cantidad de ahorro energético al año. Con este sistema, los propietarios que implementan proyectos de eficiencia energética pueden vender el ahorro de energía y, por lo tanto, generar ingresos adicionales para los proyectos de eficiencia energética. Este flujo de ingresos adicional puede ayudar a aumentar el atractivo y hacer viables otras inversiones, contribuyendo a proyectos más ambiciosos con más ahorro de energía. Desde una perspectiva puramente financiera, el CAE

puede ayudar a reducir la aportación final de los propietarios a la hora de implementar un proyecto de eficiencia energética.

**¿Cómo valora la figura del administrador de fincas colegiado en el sector inmobiliario?**

Los actores que conforman el sector inmobiliario en España aportan valor al sector desde diferentes ámbitos de actuación y diferentes fases entre las que están la promoción, la construcción, la compraventa, el mantenimiento, la rehabilitación, etc. Los administradores de fincas añaden profesionalización y especialización en varias de estas fases, aportando valor a los propietarios de edificios y viviendas residenciales y contribuyendo al desarrollo del sector. También pueden ayudar en la labor de información sobre los beneficios que se derivan de la inversión en rehabilitación, eficiencia energética y sostenibilidad para las comunidades de propietarios. Como el resto de actores participantes del sector, pueden aportar soluciones profesionales y también contribuir a un mejor entendimiento de las oportunidades y beneficios que se derivan de un parque inmobiliario más sostenible y energéticamente eficiente.



**IDM GROUP**

Sic Parvis Magna

# El mantenimiento de todas sus instalaciones en un único operador

**Servicio de emergencia y rescate 24 horas al día 365 días del año.**

**Desplazamientos y horas técnicas ilimitadas y gratuitas.**

**Financiación exclusiva hasta 24 meses sin intereses.**

**Contratos libres sin permanencia.**

**Contact Center 24 h. Servicio técnico de lunes a domingo.**

**Plan renove: Subvención hasta el 100%.**

*Su tranquilidad, nuestra prioridad.*

- Puertas automáticas ●
- Alumbrado ●
- Bombas de achique ●
- Grupos de presión ●
- Protección contra incendios ●
- Detección de gases ●
- Control de accesos ●
- Placas solares ●
- Servicio de limpieza ●
- Conserjería ●
- Jardinería ●

**SALAS**  
Más de 30 años creando hogares

# COMPRAMOS SUELO

Suelos finalistas para living Madrid y Barcelona provincia



**comercial@salas.plus | www.salas.plus | 91 000 62 03**



**REHABILITACIÓN SOSTENIBLE DE EDIFICIOS**  
**ESPECIALISTAS EN EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍAS RENOVABLES**

**SOMOS TU AGENTE REHABILITADOR**

**PROYECTO LLAVE EN MANO**

**GESTIÓN DE SUBVENCIONES Y LICENCIAS GRATIS**



**910 054 397**

[quabitconstruccion.com](http://quabitconstruccion.com)



# ¿SABES CUÁNTOS RESIDUOS SE GENERAN EN LA CONSTRUCCIÓN DE TU VIVIENDA?

LA GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD) SE HA CONVERTIDO EN UN ASPECTO CRUCIAL PARA ALCANZAR UNA ECONOMÍA MÁS SOSTENIBLE Y PROMOVER PRÁCTICAS RESPETUOSAS CON EL MEDIO AMBIENTE.

Los RCD constituyen aproximadamente un tercio del total de los desechos generados en Europa. En este sentido, la Directiva (UE) 2018/851 obliga a los Estados Miembros a desarrollar planes de gestión de residuos. La legislación también aborda específicamente la reducción del impacto ambiental de productos, como la Directiva (UE) 2019/904 sobre productos de plástico, que busca prevenir y reducir el impacto de ciertos productos,

fomentando la transición a una economía circular.

## 100 TORRES EIFFEL, EL PESO DE RESIDUOS GENERADOS EN LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

En España, los RCD han aumentado progresivamente en el periodo 2015-2019. En 2020, se observó una caída como consecuencia de la crisis sanitaria, pero a continuación hubo un repunte en la recuperación de la genera-

### ▪ PESOS ESTIMADOS Y REALES

Tipo de residuo	% estimado	% real
Ladrillo, azulejos y otros cerámicos	51,44	34,73
RCD mezclado	8,09	27,28
Hormigón	9,39	13,63
Madera	2,84	6,4
Yeso	1,16	6,29
Metales mezclados	2,38	2,94
Basuras	5,26	2,19
Arena, grava y otros áridos	5,4	1,87
Plástico	1,19	1,49
Papel, cartón	1,72	1,37
Mezclas bituminosas	5,85	0,9
Material de aislamiento	0	0,48
Potencialmente peligrosos	2,34	0,3
Vidrio	2,94	0,13

¿CUÁNTOS RESIDUOS GENERA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA?



DISTRIBUCIÓN DE RESIDUOS POR TIPO

Tipo de residuo	%
Ladrillo, azulejos y otros cerámicos	34,73
RCD mezclado	27,28
Hormigón	13,63
Madera	6,4
Yeso	6,29
Metales mezclados	2,94
Basuras	2,19
Arena, grava y otros áridos	1,87
Plástico	1,49
Papel, cartón	1,37
Mezclas bituminosas	0,9
Material de aislamiento	0,48
Potencialmente peligrosos	0,3
Vidrio	0,13

TASA DE RECUPERACIÓN

Tipo de residuo	%
Hormigón	100
Madera	60-44
Acero	99
Aluminio	99
Yeso	95
Plástico PVC	90
Plástico EPS	14
Cerámica	79
Lana de vidrio	100
Lana de roca	100
Ladrillos	100
Vidrio	100
Tierra excavada	100

Fuente: Informe Techno-economic and environmental assessment of construction and demolition waste management in the European Union 2024

ción de residuos, que se ha estabilizado en un valor próximo al 7%. Ante este escenario, las empresas del sector de la construcción deben cumplir con la normativa legal relacionada con la gestión de residuos de construcción y demolición. Desde el Clúster de la Edificación, y con la llegada de la nueva ley 7/2022 de Residuos y Suelos contaminados para una Economía Circular y sumando además la obligatoriedad establecida por el art. 4 del Real Decreto 105/2008 de “incluir en el proyecto de ejecución de la obra un Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición, que incluya una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra...”, han tratado

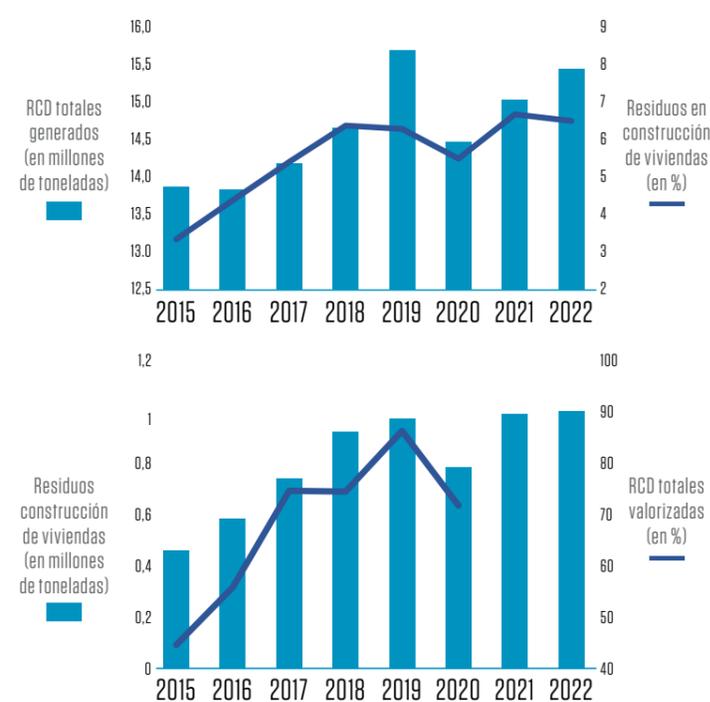
de ampliar y definir con el máximo detalle el diagnóstico del sector de la construcción en España en la producción de RCDs en el sector de obra residencial de obra nueva. El objetivo del grupo de trabajo que ha llevado a cabo este estudio es dar solución a la dispersión de ratios de generación de residuos en obras de construcción residencial en nuestro país. Para ello, se ha tomado como base documental los datos reales de producción de residuos de 129 obras de construcción de edificación residencial, que representan un total de 10.961 viviendas y una superficie total construida de 2.079.590,5 m<sup>2</sup> aportadas por los miembros del Clúster de la Edificación (ARPADA, ACR, MACE, COCIRCULAR). Asimismo, este grupo se ha fijado como objetivo profundizar sobre la producción de

¿CUÁNTOS RESIDUOS SE GENERAN EN UN AÑO?

Datos de 2022



EVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE RESIDUOS



residuos en la actividad que copa un gran protagonismo dentro del sector de la construcción y cuyo nivel de producción anual a fecha 2022 estaba en 102.000 viviendas/año, que, a su vez, produce un volumen alto de generación de RCD. Residuos que, según la nueva Ley 7/2022, deberán tener una valorización efectiva en al menos un 70% de su generación. En 2022, el número de visados en dirección de obra, incluyendo la obra nueva unifamiliar, en bloque y en otros edificios, ascendió a 109.000 viviendas con un total de 14 millones de m<sup>2</sup> construidos, lo que generó 1.022.000 toneladas de RCD. Este volumen equivale al peso de 100 Torres Eiffel. Según Miguel Rodríguez, coordinador de este grupo de trabajo del Clúster, “uno de

**73kg**  
Cada metro cuadrado de una vivienda genera 73 kilogramos de residuos, por lo que una casa de 90 m<sup>2</sup> da lugar a 6,57 toneladas de residuos.

los pilares del futuro para la reducción de residuos en el sector de la construcción será el diseño sostenible de edificios teniendo en cuenta el Análisis de Ciclo de Vida”. “La inminente llegada de los sistemas industrializados al sector y la incorporación de conceptos como el DfA “Design for Assembly” y DfD “Design for Disassembly” donde los edificios se diseñen para ser construidos en entornos controlados, reducirá de una manera drástica la producción de residuos e impulsará la economía circular de tal manera que los edificios construidos hoy, puedan ser minas de materiales para la construcción del futuro”, añade.

**LOS RESIDUOS GENERADOS, EN CIFRAS**  
Según los datos reales proporcionados por el gestor de residuos, el volumen total de residuos de construcción y demolición (RCD) de las obras estudiadas es de 312.680,7 m<sup>3</sup>, con un peso total de 151.705,9 toneladas. Se utilizaron 48.080 contenedores de 6 m<sup>3</sup>. Cada metro cuadrado de una vivienda genera 73 kilogramos de residuos, por lo que una casa de 90 m<sup>2</sup> da lugar a 6,57 toneladas de residuos que ocupan un volumen de cinco contenedores.

En cuanto a la tipología de los residuos, el análisis de los RCD reales generados por la construcción de viviendas refleja que más del 80% son de cerámica y hormigón tanto separados, 34,7% y 13,6% respectivamente, como mezclados (27,3%), que son los mayoritarios, alcanzando un 75,6%. El resto de los residuos presenta unos porcentajes mucho más reducidos donde mezclas bituminosas, áridos, aislantes, sustancias potencialmente peligrosas y vidrio no llegan a alcanzar el 1%. Del análisis profundo del informe se extrae que, en la separación de residuos en obra, el principal problema es la falta de optimización de la segregación en el propio centro. Esta situación provoca que no se persiga una correcta manipulación y segregación en origen.

Aunque la normativa exige un porcentaje de valorización mínimo, obtenido del tratamiento completo del residuo, este no es facilitado por los agentes de gestión autorizados, y los valores de valorización no finalistas son aceptados por la administración. Por lo que respecta a la logística del transporte de los residuos, el estudio concluye que para aquellos centros productores que no se encuentren dentro de una distancia razonable, los sobrecostos logísticos o transporte son muy elevados, por lo que estos sistemas no permiten una implantación efectiva a nivel nacional.

### LA INDUSTRIALIZACIÓN COMO SOLUCIÓN

La construcción industrializada es un aliado para controlar y reducir la gestión de residuos, como se puede ver en países de nuestro entorno donde este tipo de construcción está más avanzada.

En la actualidad, están surgiendo en el sector estudios comparativos entre metodologías industrializadas vs. tradicionales en los que se confirma que la reducción de residuos con las primeras puede suponer más de un 60% comparativamente. En este

60%

Están surgiendo estudios comparativos entre metodologías industrializadas vs. tradicionales en los que se confirma que la reducción de residuos con las primeras puede suponer más de un 60%.

sentido, es más fácil el tratamiento y la gestión de los RCD en construcción industrializada.

“Debemos tener en cuenta que todo lo que se fabrique en un entorno controlado tiene una serie de beneficios, entre los que se incluye una optimización de los recursos materiales, reduciendo en este caso posibles despuntes y residuos en el propio proceso de fabricación”, destaca Rodríguez.

Otro aspecto importante es que los residuos producidos en la construcción “off site” tienen una mayor facilidad para ser segregados y por lo tanto mayor calidad para ser utilizados como subproductos.

“También el concepto que integra la construcción industrializada es el “*Design for Assembly*”, es decir, elementos industrializados provenientes de fábricas, que son diseñados atendiendo a una modularización, que favorece su instalación en obra sin apenas generación de residuo, por lo tanto, favorece la implantación de estrategias circulares basadas en las 5R: Reducir, Reutilizar, Reciclar, Recuperar y Rediseñar”, concluye Miguel Rodríguez, del Clúster de la Edificación.

**LASSER** | DIVISIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS | 900 321 111 | grupolasser.com

Nº1 en Servicio Técnico | f t i g i n

**EXPERTOS EN PUERTAS AUTOMÁTICAS**

REPARACIÓN

MANTENIMIENTOS

MEJORAS DE SEGURIDAD



PUERTAS DE GARAJE



ACCESIBILIDAD

AUTOMATIZACIÓN

PUERTAS DE PORTAL

# REHABILITA TU CASA CON UNA FINANCIACIÓN MUY COMPETITIVA



Servicio integral de rehabilitación.



Ahorro en tus facturas de luz y gas.



Revalorización de tu inmueble.



Gestión de subvenciones.

ALGÚN DÍA TODAS LAS CASAS SERÁN EFFIC





# LA ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS: ¿SOLO O ACOMPAÑADO?



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. SECRETARIA  
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Uno de los más importantes derechos del propietario es poder manifestar el voto sobre aquellos asuntos que forman parte del orden del día de la convocatoria y que de forma directa o indirecta pueden afectarle.

En ocasiones ocurre que un propietario que ha solicitado un punto a tratar, además de tener un especial interés en manifestar los motivos de su solicitud, quiere asistir a la junta acompañado por personas que le asistan en su exposición y puedan dar respuesta a las dudas que surjan. Esto es bastante habitual cuando se solicita la segregación de una vivienda o la instalación de una salida de humos por un local en la que el propietario quiere acudir a la junta acompañado por un letrado o un técnico para argumentar la viabilidad legal y técnica de la obra.

Ante esta situación, ¿debe permitirse al propietario que acuda con personas ajenas a la comunidad o debe quedar a criterio de la junta? A este respecto, la LPH en el art. 15.1 únicamente se limita a señalar que la asistencia a la junta será personal o mediante representación legal o voluntaria y el art. 13.1, al enumerar los órganos de gobierno, hace referencia a la junta de propietarios. No se regula pero tampoco se prohíbe. En consecuencia, debemos partir de la premisa de que a la junta únicamente deben acudir los propietarios y, en defecto de éstos,



aquellos que debidamente les representen. Ahora bien, debemos plantearnos, más allá de la legitimación o el derecho de asistir dos personas a la junta, si realmente hay algún inconveniente en ello.

## PUEDEN DARSE TRES SITUACIONES QUE PASAMOS A ANALIZAR:

**1** Que la junta no se oponga a ello: en ese caso, debe informarse al propietario que la ausencia de oposición no debe implicar un abuso en el tiempo de las intervenciones advirtiéndole que las personas que le acompañan le asisten para cualquier duda que sea necesaria aclarar respecto a la ejecución de la obra o la legislación aplicable, lo que no se traducirá en el derecho a votar o a deliberar reservado únicamente al propietario.

**2** Que la junta se oponga: puede ocurrir que los propietarios no deseen que personas ajenas a la comunidad estén presentes en la junta. En estos casos, es aconsejable someterlo a votación al inicio de la junta adoptando un acuerdo al efecto por mayoría simple.

**3** Si del resultado de la votación se decide que únicamente podrá estar presente el propietario, este podrá decidir quedarse en la junta o delegar su voto y representación en el propio asesor, por lo que es recomendable que lleve preparado el escrito de representación por si se diera esta circunstancia.

Este mismo criterio deberá aplicarse a supuesto similares como puede ocurrir cuando el propietario solicita asistir acompañado por un notario. En estos casos, debe tenerse presente que, aun cuando la junta lo autorice, en todo caso quien levantará acta será el Secretario-administrador, acta que será la que se notifique a los propietarios y se transcriba en el libro.

A este respecto, es reseñable la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, de 26 de junio de 2016, en la que dio la razón a la comunidad que negó a un propietario su solicitud de asistir acompañado por un notario al entender que no se conculcaba ningún derecho ni se le causaba indefensión toda vez que “de la no asistencia de un notario a la junta no deriva perjuicio para el actor habida cuenta que ya el secretario levanta acta de la junta (...). El acuerdo adoptado de no permitir la presencia del notario ni es lesivo para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, ni perjudica a un propietario que no tiene obligación jurídica de soportarlo ni se ha adoptado con abuso de derecho (...)”.

# Gestión Integrada de Plagas



para Comunidades de Propietarios

- ✓ Gestión Exprés: presupuestos y servicios en 24h
- ✓ Tratamientos de Control y Prevención personalizados.
- ✓ +5.000 Comunidades gestionadas en Madrid.
- ✓ Empresa certificada con 38 años de experiencia.



# PEST SYSTEM INTERNATIONAL

Contigo desde 1985

91 661 65 69



676 234 171



pestsystem@  
pestsystem.com



# 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](http://www.ista.es)

**ista**



## ¿PUEDE CELEBRARSE EN ESPAÑA UNA JUNTA EN UNA LENGUA QUE NO SEA EL CASTELLANO?



**ROBERTO MANGAS**  
ABOGADO Y ASESOR  
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Las comunidades de propietarios en nuestro país son entidades de lo más variopinto con un abanico que va desde la tenencia compartida por dos propietarios de un pequeño espacio o instalación hasta las grandes urbanizaciones y entidades de conservación que en ocasiones pueden aglutinar a miles de personas. Muchas veces, debido fundamentalmente al interés de determinados inmuebles por su emplazamiento (sobre todo en zonas costeras, pero no exclusivamente), surge la casuística en que la gran mayoría de propietarios de una comunidad son personas extranjeras que no dominan el español y, bien por ser su lengua natal o por ser la más empleada, se encuentran más cómodos hablando un idioma que no es el castellano. Además entienden que, siendo mayores en número, la lengua a emplear en las **juntas** (y la redacción de las actas posteriores) debe ser una que les permita entender mejor la información suministrada por el administrador e intervenir en el debate y la realización de propuestas previas a la adopción de acuerdos.

A priori, parece que no habría problema cuando todos los propietarios conocen y dominan la misma lengua y se decide emplear en la junta, pero ¿qué ocurre cuando hay propietarios españoles que no la dominan? ¿Tiene sentido que un propietario en su país de origen no pueda entender -por desconocimiento de la lengua- qué propuestas se hacen y que acuerdos se toman?

La Sala 1ª del Tribunal Supremo, en sentencia de fecha 15/11/2002, se pronunció al respecto confirmando el pronunciamiento del juzgado de primera instancia y revocando el de la Audiencia

Provincial, pues entendía que las comunidades de propietarios mantienen relaciones jurídico-privadas de ámbito civil, sobre las cuales no prima el imperativo legal del derecho reconocido en el art. 3.1 de la Constitución Española, respecto al derecho de todos los españoles a usar el castellano como lengua oficial del Estado. Pues, como tal, es un derecho y no una obligación, a diferencia de lo que ocurre en las relaciones de ámbito administrativo entre usuarios y Administración Central del Estado que debe ser en castellano (exceptuando el derecho de aquellos ciudadanos a emplear la lengua cooficial en aquellas Administraciones Autonómicas que dispongan de ella).

La sentencia determinó que, actuando el administrador de traductor, no se habían vulnerado los derechos de los demandantes, por lo que inferimos que siempre que a los propietarios españoles se les ofrezca un servicio de traducción, la junta y sus acuerdos pueden entenderse válidos, siendo la decisión de la lengua a emplear un acto de mera administración a determinar por mayoría simple. En relación al acta, el planteamiento es similar si bien existen una serie de acuerdos que son susceptibles de ser inscritos en el Registro de la Propiedad o de ser impugnados ante los Juzgados y Tribunales y ello condiciona su redacción. La sentencia del TS aceptaba la celebración de la junta en lengua distinta al español "...desde una perspectiva de operatividad, está plenamente justificada la utilización del idioma inglés...", por lo que en aras a esa operatividad, entendemos que el acta debe redactarse y transcribirse al libro en castellano, sin perjuicio de que se envíe la traducción de su contenido a quienes lo soliciten.

Por tanto, entendemos que la lengua en que se desarrolle la junta queda dentro del margen de la autonomía de las comunidades, siempre que no se prive a quienes precisen la traducción al castellano de tal derecho, debiendo la comunidad, en caso de ser necesario, asumir el coste de un intérprete.



# LA SEGURIDAD DE LOS PATINETES ELÉCTRICOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**PABLO GARCÍA**  
ASESOR DE INDUSTRIA DEL CAFMADRID

Ultimamente el uso del patinete eléctrico está creciendo de forma exponencial en las grandes ciudades por su comodidad, ligereza, facilidad de uso y, sobre todo, por las grandes inversiones realizadas por las ciudades en carriles específicos para este tipo de vehículos.

Pero también es cierto que cada vez están surgiendo voces más críticas hacia estos vehículos,

sobre todo más dudas sobre la seguridad de los patinetes eléctricos, ya que se han oído casos en los que la batería ha explotado y ha salido ardiendo inesperadamente. Ante estas situaciones, las comunidades de propietarios no saben cómo

actuar. ¿Deben permitir el tránsito de estos aparatos por sus instalaciones? O, por el contrario, ¿deben restringir su uso? Evidentemente si este uso está regulado en los estatutos se deberá cumplir lo que en éstos se indique, pero lo



más probable es que no se haga referencia sobre el tema.

En estos casos y para poder tomar decisiones hay que saber por qué pueden salir ardiendo las baterías. Esto puede ser debido a un calentamiento excesivo de una o varias células de las baterías que hace que se produzca una autocombustión provocándose un incendio, fenómeno que se conoce como “embalamiento térmico”.

## ¿POR QUÉ SE SOBRECALIENTAN LAS BATERÍAS?

Son varias las causas:

1. La causa más común es que estando en carga la batería, se alcance el 100% de la misma y no se desconecte del cargador.
2. Se haya manipulado la batería previamente para conseguir más velocidad y/o más potencia.
3. La batería haya recibido un golpe que la ha dañado internamente.

## ¿SON SEGUROS LOS PATINETES?

En principio sí lo son, ya que si eliminamos la posible manipulación y se está atento ante cualquier golpe, tan solo quedaría solucionar el problema del calentamiento por sobrecarga, que se puede evitar utilizando cargadores inteligentes que se desconectan al alcanzar la plena carga o estando atentos al proceso de carga y desconectando manualmente el cargador cuando se haya alcanzado la deseada.

Vistas las causas y las soluciones para evitar las posibles deflagraciones de las baterías, las comunidades tienen poco margen de actuación, ya que en las cargas dentro de las viviendas no se pueden meter. Tan solo en las realizadas en los garajes se podría obligar a que los cargadores utilizados tengan corte de carga en caso de sobrecalentamiento y de carga completa.

## ¿SE PODRÍA PROHIBIR LA CARGA DE LOS PATINETES EN LOS GARAJES COMUNITARIOS?

No, ya que al ser el patinete eléctrico un Vehículo de Movilidad Personal (VMP) y que en el PGOUM textualmente se dice que se entiende como aparcamiento o garaje el espacio destinado a la estancia de vehículos, los patinetes podrían aparcar en las plazas y utilizar los puntos de recarga para vehículos eléctricos existentes o en puntos de recarga que se instalen específicamente para ellos.

Lo que sí podrían plantear las comunidades es la recomendación de no permitir el transporte de los patinetes en los ascensores de la finca por seguridad ante un posible riesgo en un lugar cerrado en el que no existen elementos de PCI, o directamente la prohibición tomando la decisión en la junta de propietarios correspondiente.



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





## LAS SALIDAS DE HUMOS DE LOS LOCALES COMERCIALES



**ENRIQUE FERNÁNDEZ**  
ARQUITECTO TÉCNICO Y  
ASESOR DE ARQUITECTURA  
DE CAFMADRID

En muchas ocasiones, los locales existentes en los pisos bajos de los edificios no disponen de salida de humos. La existencia de dicho conducto aumenta el valor del local, dado que muchos de ellos no disponen de este servicio, y este garantiza la posibilidad de destinarlo a más usos, sobre todo del tipo de hostelería o manipulación de alimentos.

La instalación de este conducto normalmente deberá discurrir por los patios o fachadas del inmueble hasta la cubierta. Por ello, dado que la colocación afecta a elementos comunes de la finca, se deberá contar con el permiso de la comunidad de propietarios.

Se debe tener en cuenta que las chimeneas deben tener los requerimientos que se establecen en la normativa vigente. Desde el punto de vista de la normativa contra incendios, el Código Técnico de la Edificación, en su **Documento Básico DB-SI Seguridad en Caso de Incendio**, establece que las chimeneas deben ser independientes de toda otra extracción o ventilación y exclusivos para cada cocina.

Los conductos que discurran por el interior del edificio, así como los que lo hagan por fachadas a menos de 1,50 m de distancia de zonas de la misma, que no sean al menos EI 30, o de balcones, terrazas o huecos practicables, tendrán una clasificación EI 30. Esto significa que el conducto deberá ser de doble pared metálica, con aislamiento intermedio que garantice dicha estabilidad ante el fuego.

En el caso del Ayuntamiento de Madrid, la **Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, en su Anexo 1, Condiciones Técnicas**

**15**  
metros

En cubiertas planas o con una inclinación inferior al 20%, la desembocadura del conducto sobrepasará al menos 1 metro la altura del edificio propio o la de cualquier otro situado en un radio de 15 metros.

de la **Desembocadura de Evacuación**, establece que en cubiertas planas o con una inclinación inferior al 20%, la desembocadura sobrepasará al menos 1 metro la altura del edificio propio o la de cualquier otro situado en un radio de 15 metros en el caso de potencias útiles nominales iguales o inferiores a 700 kW, o de 50 metros en el caso de potencias superiores.

Ante lo indicado en dicha normativa, se deberá tener en cuenta la sujeción de dicho conducto en su parte superior, dado que, debido a la esbeltez de este elemento, la sujeción del mismo requerirá la colocación de soportes, vientos o diversos elementos, que garanticen la estabilidad del mismo, en relación con la seguridad constructiva del conjunto.

Cuando se presenta la necesidad de que una comunidad de propietarios autorice la colocación de un conducto de este tipo, deberá requerir un proyecto o un estudio, en el cual se pongan de manifiesto la totalidad de los elementos que conlleva su instalación, así como los soportes o elementos de sujeción, necesarios para su correcta instalación. De esta forma, se podrá conocer la afectación que tengan los elementos comunes de la finca, antes de facilitar el permiso para su instalación.

Conviene hacer referencia a las chimeneas que discurren en el interior de la edificación, a través de patinillos. En algunas ocasiones, los locales disponen de un conducto de fábrica de ladrillo, que comunica el local con la cubierta del edificio. Dicho conducto no es propiamente una chimenea, sino el conducto para colocar en su interior los elementos que conformen la chimenea.

La instalación de una chimenea requiere la autorización administrativa previa, bien por declaración responsable, o bien por procedimiento ordinario de licencia. Dicha autorización deberá ser condicionante para que la comunidad facilite el permiso necesario.

CHARGE  
guru

# CONDUCE TUS EDIFICIOS AL FUTURO

Convenio con



**ZEPLUG · EL SERVICIO DE RECARGA SIN COSTE PARA COMUNIDADES Y SIN ESFUERZO PARA ADMINISTRADORES**

- Sin coste:** realizamos la preinstalación de la infraestructura de recarga colectiva.
- Sin complicaciones:** nos encargamos de la instalación, de la facturación y de la supervisión del consumo eléctrico de cada punto de recarga.
- Energía 100% verde al mejor precio:** energía renovable al mismo precio para todos los usuarios.

- Con la máxima seguridad:** asumimos la responsabilidad del seguro, la certificación y el mantenimiento de la infraestructura.

- Con total flexibilidad:** los usuarios del servicio podrán decidir si quieren comprar o alquilar su punto de recarga.

Más información en  
[www.chargeguru.com/es](http://www.chargeguru.com/es)

Contáctanos  
Lee el código QR



# ¿QUÉ IMPLICA LA NUEVA ITC DE ASCENSORES PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS?



**JESÚS REMESAL**  
MADRID BUSINESS  
MANAGER DE EMPRESA DE  
ASCENSORES

El Real Decreto 355/2024 del pasado 2 de abril (publicado el 13 de abril) donde se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria ITC AEM 1 Ascensores de Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención implica novedades para las comunidades de propietarios. Entre otros aspectos, regula la puesta en servicio, modificación, mantenimiento y las inspecciones obligatorias para mejorar la seguridad del parque de ascensores, puesto que la versión de 2013 ya ha quedado “desfasada”. En España tenemos casi 1.1 millones de ascensores, según la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA), y más del 50% supera los 20 años. En este contexto, se ha aprobado finalmente, tras un dilatado proceso,

la ITC mencionada para mejorar la seguridad de los equipos más antiguos de nuestro país, que entrará en vigor el 1 de julio de 2024. Algunos de los puntos más destacados que incluye son: nivelación deficiente, protección del usuario contra el cierre de puertas durante la entrada y salida de cabina, protección del usuario contra los movimientos ascendentes o descendentes descontrolados y los movimientos incontrolados de cabina en reposo y puertas abiertas, comunicación bidireccional en cabina, rescate de usuarios atrapados, sustitución de guías, dispositivos de control de carga, contrapesos y manual de funcionamiento

## ¿CUÁNDO SE TENDRÁN QUE PONER EN MARCHA ESTAS NOVEDADES?

Dependerá de cada situación, pero debemos tener en la mente que puede variar: seis meses en caso de que se produzca un accidente, un año después desde la inspección técnica complementaria próxima del Organismo de Control Autorizado (plazo más habitual), hasta tres o 10 años para guías y contrapesos desde la próxima inspección técnica.

## ¿QUÉ SUPONE PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS?

400.000 equipos se verán afectados por pesacargas, displays o conexiones, 179.000 tendrán que mejorar su comunicación bidireccional y 5.000 ascensores deberán mejorar en cuanto a limitadores, máquinas, pesacargas o guías. En términos económicos se estima un coste de 1.000 a 14.000 euros por equipo. Es fundamental estar informado y generar mayor criterio y asesoramiento para garantizar el cumplimiento de la seguridad reglada para nuestras instalaciones. El CAFMadrid y su asesoría industrial te acompañarán para adaptar esta nueva normativa en tus comunidades.



# 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

# INSTALACIÓN EN LOCAL DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES Y PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE DEMOLICIÓN POR EL PLAZO DE 30 AÑOS



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Resulta fundamental que si en una comunidad de propietarios se realiza por un comunero una apropiación de un elemento común para su uso privativo, actúe en los plazos marcados en la ley, que es bastante extenso, el de 30 años que marca el art. 1963 del Código Civil. Pero lo que no puedo hacer la comunidad es mantenerse en silencio y dejar transcurrir el tiempo mien-

tras que se ha producido esa apropiación, ya que en el caso de que reclamara la comunidad por obra incontestada, podría probar el comunero infractor que ha transcurrido ese plazo de 30 años mediante pruebas que evidencien la fecha en la que se hizo esa obra, declarándose la prescripción por el transcurso del plazo señalado. Ciertamente es que la aplicación jurisprudencial del Tribunal Supremo de este plazo del art. 1963 CC es muy extensa y resulta difícil que, en consecuencia, una comunidad deje transcurrir un plazo tan largo de tiempo sin haber actuado frente al comunero infractor. Así las cosas, hay que recordar que el Tribunal Supremo ha resuelto en reciente Sentencia

107/2024, de 30 de enero de 2024, que en los casos de obras incontestadas en elementos comunes de uso privativo, el plazo de prescripción de la acción de demolición es de 30 años del art. 1963 CC, transcurrido el cual ya no puede instarse la demolición de la obra realizada por el comunero. Las cuestiones que deben destacarse de esta sentencia son las siguientes:

1. Legalidad de la instalación en el patio interior de chimeneas de evacuación de humos y gases que siguen el trayecto de las preexistentes, adaptándolas a la normativa vigente
2. Al ejecutarse las obras de rehabilitación del edificio, hace más 30 años, en previsión de la instalación, en los bajos, de locales de hostelería, se llevaron a efecto instalaciones de evacuación de gases y de aire.
3. Las obras de apropiación de zonas de elementos comunes por comuneros y la reclamación de la comunidad de demolición está sometida al plazo de 30 años del art. 1963 CC.

30 AÑOS

Resulta fundamental que si en una comunidad de propietarios se realiza por un comunero una apropiación de un elemento común para su uso privativo, actúe en los plazos marcados en la ley, que es bastante extenso, de 30 años.

4. Sentencia TS 3/2012, de 6 de febrero, según la cual: "[...] tienen una naturaleza real las acciones ejercitadas en el ámbito de la propiedad horizontal que se dirigen a obtener el reintegro de espacios comunes de titularidad comunitaria que son o han sido ocupados por algún copropietario".
5. En periodos inferiores al de prescripción no cabe alegar consentimiento tácito de la comunidad, según Sentencia 12/2022, de 12 de enero. Si no se autoriza la obra hay abuso de derecho y no consentimiento tácito si ha transcurrido mucho tiempo sin que la comunidad no diga nada por debajo del de prescripción.
6. Para hacer esas obras hace falta acuerdo de junta. Se vino considerando como obras que requieren la unanimidad la instalación de chimeneas o conductos de salidas de humo por elementos comunes (sentencias de 16 de marzo de 1987, 3 de febrero de 1993, 6 de mayo de 1994 y 10 de abril de 1995, entre otras muchas).



SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

## Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

Confort de Confianza

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

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE  
FUTURO  
SOLUCIONES

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

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

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

# LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO DE LA LEY 1/2013 Y EL ADQUIRENTE DE BUENA FE

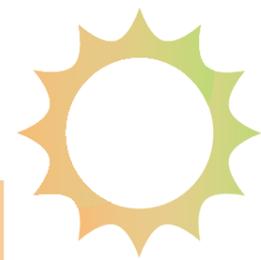
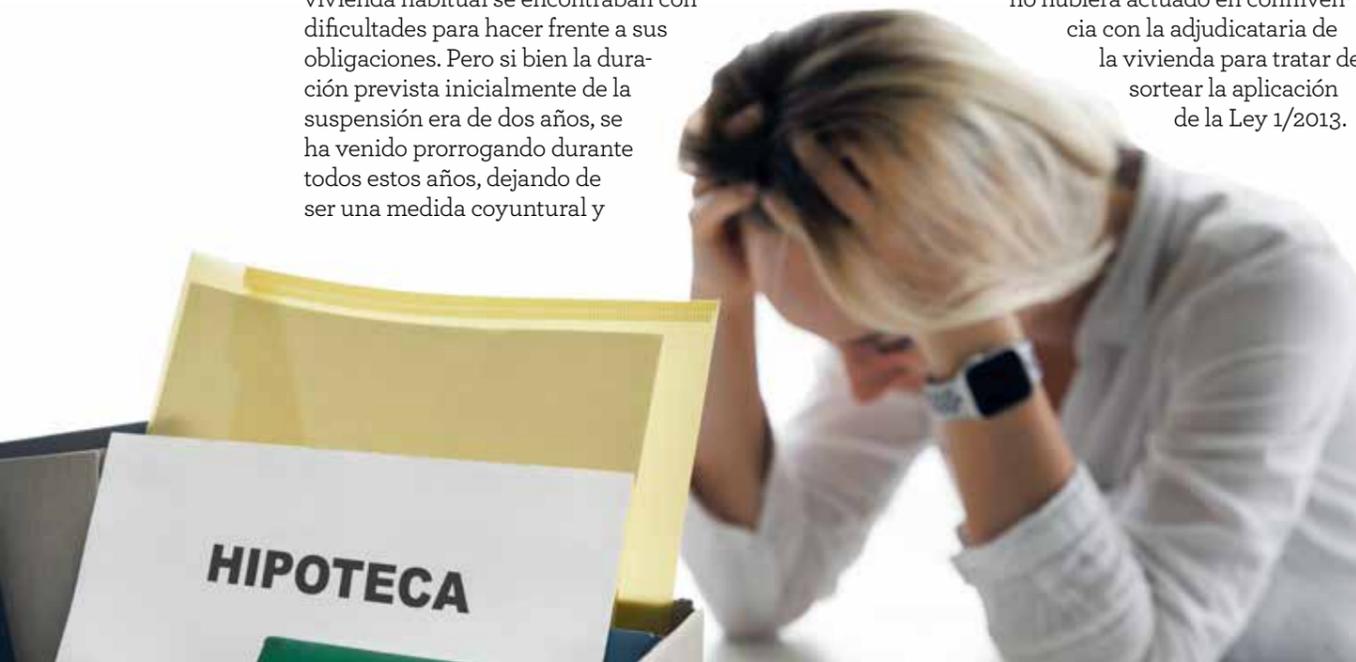


**ALEJANDRO FUENTES-LOJORIUS**  
ABOGADO

Han transcurrido más de 10 años desde que se aprobó la medida estrella de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, consistente en la prohibición temporal del lanzamiento de deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad. Esta suspensión temporal del lanzamiento de los deudores hipotecarios fue aprobada en su día por las circunstancias excepcionales que atravesaba nuestro país motivadas por una profunda crisis económica y financiera en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encontraban con dificultades para hacer frente a sus obligaciones. Pero si bien la duración prevista inicialmente de la suspensión era de dos años, se ha venido prorrogando durante todos estos años, dejando de ser una medida coyuntural y

teniendo dicha suspensión carácter indefinido, continuando vigente a día de hoy. Muchos de estos activos inmobiliarios se encuentran ocupados sin título jurídico que ampare dicha posesión, proviniendo la falta de título de un proceso de ejecución hipotecaria, y son transmitidos a terceros en el tráfico inmobiliario. Nos preguntamos si el comprador de estos activos queda sujeto a esta prohibición legal de lanzamiento del ocupante cuya falta de título proviene de un proceso de ejecución hipotecaria y, por tanto, si puede instar un procedimiento de recobro posesorio contra dicho ocupante; todo ello sin perjuicio de la aplicabilidad de otras medidas de protección legal del deudor hipotecario (Ley 12/2023, de 24 de mayo, de protección del derecho a la vivienda; Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética; etc.).

Esta cuestión ha sido abordada por la STS nº513/2023, de 18 de abril, que declara que el desahucio por precario es un medio adecuado para instar el lanzamiento del ocupante del inmueble por quien no ha sido parte ni ha intervenido en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en la medida que su título no proviene del propio procedimiento de ejecución hipotecaria, sino de una transmisión onerosa al margen de dicho procedimiento de ejecución hipotecaria, y por tanto, queda fuera del ámbito subjetivo de protección del art. 1 de la Ley 1/2013. Y es que, dicha suspensión solamente puede ser alegada frente al acreedor hipotecario o cualquier otra persona adjudicataria, pero no frente a terceros adquirentes. No obstante, se exige que este tercero actúe de buena fe, de tal forma, que no hubiera actuado en connivencia con la adjudicataria de la vivienda para tratar de sortear la aplicación de la Ley 1/2013.



# Plan Renove Salas de Calderas



*¡Cambia ahora tu sala y disfruta de todas las ventajas!*

- ✓ Estudio Energético
- ✓ Financiación Flexible
- ✓ Cambio Total Sala de Calderas
- ✓ Garantía Total de la Instalación
- ✓ Suministro de Combustible Certificado
- ✓ Telegestión & Monitorización
- ✓ Gestión de Subvenciones:
  - Plan 360
  - Programa PRAAST
  - Plan Renove

*¡Solicita ya tu presupuesto!*



peticioncomercial@calordom.com

**91 382 13 13**

Síguenos en nuestras redes

www.calordom.com





## EL VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO EN LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE CON OKUPAS



**JOSÉ MARÍA SALCEDO**  
ABOGADO

La proliferación de las situaciones de ocupación ilegal de inmuebles en los últimos tiempos ha supuesto que adquirir un inmueble con okupas no sea algo ya tan raro. Es evidente que estas adquisiciones pueden realizarse a un precio reducido, teniendo en cuenta la situación jurídica que afecta a la posesión del inmueble. Y ello supone un gancho no sólo para compradores particulares, sino también para empresas del sector, que ven posibilidades de recuperar con creces la inversión realizada cuando consigan desalojar el inmueble y su posesión. Sin embargo, en todas estas ecuaciones hay que contemplar siempre el aspecto fiscal, y en particular, el que atañe al valor de referencia de Catastro. Y es que el valor de referencia de un inmueble siempre constituirá la base imponible mínima por la que habrá que tributar en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) con motivo de su adquisición.

Y ello, independientemente de que el precio por el que realmente se ha adquirido sea muy inferior.

En esta tesitura, podemos encontrarnos con que el inmueble con okupas que se adquiere no tenga valor de referencia. En ese caso, podrá tributarse por el valor de escritura, si se considera acorde a mercado, y será la Administración la que, en su caso, podrá iniciar una comprobación de valores demostrando que el valor declarado no se corresponde con el de mercado del inmueble.

Sin embargo, la cosa se complica si el inmueble sí tiene valor de referencia asignado. Ni que decir tiene que normalmente será muy superior al precio de compra, porque no tendrá en cuenta la situación de ocupación ilegal. Por ello, el contribuyente se verá obligado a tributar por un valor que es muy superior al precio que ha pagado por la adquisición del inmueble.

Frente a ello, se recomienda la impugnación del valor de referencia, siendo la vía más pacífica la de la rectificación de la autoliquidación presentada. Es decir, primero pagar, y luego solicitar la devolución.

No obstante, hay que tener en cuenta que la propia normativa con la que se determina cada año el valor de referencia de los inmuebles prevé que éstos puedan no tener valor de referencia asignado cuando se encuentran en situación de ocupación ilegal.

Ejemplo de ello es la Disposición Segunda de la Resolución, de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2024, cuando prevé que en estos casos de ocupación ilegal es posible que los inmuebles no tengan valor de referencia asignado.

Dicha previsión está incluida también en las normas que determinaron el valor de referencia para los ejercicios de 2022 y 2023.

Por tanto, cuando estemos ante un inmueble ilegalmente ocupado que sea residencial (se excluyen los locales comerciales), deberá acreditarse la situación de ocupación al tiempo de adquirir el inmueble, como sólido argumento para que se declare que dicho inmueble no debiera tener asignado valor de referencia de Catastro.

Estamos, además, ante una alegación que es compatible con el cuestionamiento del propio valor de referencia, acudiendo a una prueba pericial. Ello, de forma subsidiaria, y para el caso de que la Administración considere que el inmueble, a pesar de su situación de ocupación ilegal, sí debe tener asignado el valor de referencia.

# POCERÍA

calidad



tecnología

servicio

rapidez

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO SL.

Avda. Las Águilas, 2 B

28044 Madrid

E-mail [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)

[www.alcantarilladotecnico.es](http://www.alcantarilladotecnico.es)

24 HORAS

## ¿CONVIENE PEDIR UNA VALORACIÓN PREVIA ANTES DE PAGAR EL ITP?



**SALVADOR SALCEDO.**  
ABOGADO

En el mercado inmobiliario existen actualmente inmuebles disponibles que no tienen asignado un valor de referencia, que constituye la base mínima de tributación para la adquisición de inmuebles, ya sea a título gratuito u oneroso. No es extraño, por tanto, que puedan surgir dudas acerca del importe por el que se debería tributar en estos casos. O si sería conveniente pedir a la Administración una valoración previa antes de pagar el ITP. Lo cierto es que cuando el inmueble no disponga de un valor de referencia, según establece el art. 10 del RD Legislativo 1/1993, la base imponible del ITP será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado. Motivo por el que el adquirente podrá en principio tributar el ITP por el precio pagado. Y ello, sin perjuicio de que la Administración se

lo discuta iniciando una comprobación de valores. El contribuyente también podrá solicitar a la Hacienda autonómica información sobre el valor de los bienes inmuebles a efectos fiscales, según prevé el art. 90 de la Ley 58/2003. Ahora bien, siempre que estos carezcan de valor de referencia, pudiendo obtener un certificado de valoración previa que tendrá efectos vinculantes, durante un plazo de tres meses y desde la notificación al interesado. Ello si se solicita antes de que finalice el periodo voluntario para presentar la correspondiente autoliquidación.

Si la valoración previa que se solicite es inferior al precio pactado, el adquirente deberá tributar en ITP según el valor de escritura. Y ello, conforme al citado art. 10 del RD Legislativo 1/1993, modificado por la Ley 11/2021, de lucha contra el fraude. Lo que no ocurría antes de la entrada en vigor de dicho texto. No en vano, el TEAR de Madrid consideró en resolución de 26-06-2023 que era posible tributar en ITP por debajo del precio, tomando como base la valoración previa vinculante solicitada por el contribuyente si fuera inferior. No obstante, dicha valoración previa puede resultar interesante si se están negociando los términos de la compraventa y las partes desean contar con una valoración del inmueble objetiva que les sirva de referencia. Pueden acordar que el precio del inmueble se ajuste a la valoración previa que designe Hacienda. En cuyo caso, el adquirente podría tomar dicho valor como base de la autoliquidación del ITP.

También es posible que la valoración previa designe un valor superior al precio convenido. En este caso, el adquirente se vería ante la tesitura de tener que tributar en ITP por encima del precio pagado, o bien tomar como base de la autoliquidación la contraprestación satisfecha. En este supuesto, la Hacienda autonómica competente iniciará a buen seguro una comprobación.

Por ello, solicitar una valoración previa puede conllevar un riesgo si ésta resulta superior al precio pagado por el inmueble. Pero también puede suponer un límite frente al valor que la Administración pueda determinar en una comprobación de valores, si Hacienda discute el valor declarado y utiliza un método de valoración (tasación hipotecaria, dictamen de peritos, etc.), del que resulte un valor superior al de la valoración previa vinculante que se solicite.



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

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

**MURPROTEC**  
Diagnóstico / 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**



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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

# LA IMPORTANCIA DE LA CONEXIÓN TEMPORAL EN LOS DESPIDOS



**CARMEN JIMÉNEZ.**  
ASESORA LABORAL DEL  
CAF MADRID

En noviembre de 2023, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Social, dictó una sentencia en que se invocaba un despido objetivo resultando la improcedencia del mismo. Pero esta declaración no se debió a la falta de prueba de los motivos invocados sino a la falta de inmediatez entre dichos motivos y la decisión de despedir objetivamente a la trabajadora. Pasemos al detalle. La Comunidad de Propietarios realizó una serie de cambios técnicos y organizativos, en concreto, la modernización de la sala de calderas de calefacción y agua caliente central, pasando a la utilización de gas, por lo tanto, habría desaparecido la función de recepción del gasoil, y las labores relacionadas con la vigilancia del funcionamiento de las calderas. También procedió a la instalación de videoportero y de buzones en los portales, con lo que todas las labores de recepción y distri-

bución de la correspondencia también habrían desaparecido, así como a la modernización de los ascensores. Y lógicamente todos estos cambios técnicos y organizativos afectaron a las labores a realizar por la empleada de portería. Ahora bien, la decisión extintiva de la comunidad no se acordó cuando se implantaron estos cambios, sino mucho tiempo después, con lo cual la causa de la extinción deja de ser actual.

Todo esto implica un desequilibrio prestacional que daría causa al despido objetivo. Es decir, no se rechaza la existencia de cambios en la organización de la empresa constitutivos de causa del despido objetivo sino la **conexión temporal de los mismos con el despido objetivo de la trabajadora**. Es necesario que se produzca una inmediatez temporal entre los cambios organizativos y el despido de personal para que pueda ser invocado satisfactoriamente el despido objetivo.

Recientemente, otra sentencia, esta vez de despido nulo, subraya la necesidad de inmediatez entre los hechos y la decisión extintiva. Se trata de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, la cual niega la declaración de nulidad de un despido donde se alega discriminación por enfermedad por haber transcurrido casi seis meses entre los hechos y el despido.

La Sala concluyó que el tiempo transcurrido entre la incapacidad temporal y el despido dificulta la conexión entre ambas situaciones, pues el lapso de tiempo entre un hecho y otro casi alcanza los seis meses. Por lo tanto, ha desestimado el recurso del empleado, confirmando así la sentencia de instancia que declaraba la improcedencia, sin readmisión del trabajador ni indemnización por daños morales.



COLMADWIN ES AHORA



## CMW DONDE LA SEGURIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN SE ENCUENTRAN



### Contabilidad integral automática

Nuestro software te ofrece una contabilidad automática, que registra todos tus movimientos y te genera informes detallados.



### Actualizaciones automáticas

Nuestro software CMW se actualiza de forma automática sin que el administrador de fincas tenga que hacer labor alguna.



### Gestión de recibos y devoluciones

Nuestro software te permite crear recibos de forma fácil y rápida y gestionar las devoluciones de los mismos.



### Soporte Técnico

Nuestro equipo de soporte resolverá todas tus dudas e incidencias que te puedan surgir de manera rápida y eficiente.



### Gestión de proveedores

Gestiona todos tus proveedores, sus registros de trabajo, las facturas y los pagos de sus servicios.



### Gestión de listas de cobro

Con nuestras listas de cobro, podrás controlar el estado de tus cobros y enviar recordatorios a tus clientes.

¡PRUÉBALO GRATIS DURANTE 6 MESES!

[cmw.app](https://cmw.app)  
91 591 96 70



PONGAMOS QUE HABLO...



La obra del arquitecto Antonio Palacios en Madrid

# MADRID SE VUELCA CON EL 150º ANIVERSARIO DE ANTONIO PALACIOS

► Mapa cultural ilustrado de Antonio Palacios por Madrid.



ARANTXA CASTAÑO PERIODISTA

La capital se vuelca con el 150º aniversario de Antonio Palacios, el arquitecto gallego autor, entre otras edificaciones emblemáticas, del Palacio de Cibeles y del Hospital de Maudes o del logotipo del metro. Recientemente, el Ayuntamiento ha anunciado un completo programa conmemorativo que incluye teatro, conferencias, música, talleres infantiles y una gran exposición temporal. Antonio Palacios nació en Porriño, la localidad pontevedresa que hoy atesora el mítico templete de la Red de San Luis, replicado en 2021 donde estuvo el original en lo que hoy es el acceso principal a la estación de Gran Vía. A pocos metros se levantan el antiguo Banco Mercantil (hoy Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid), el Círculo de Bellas Artes, el antiguo Banco Español del Río de la Plata (hoy Instituto Cervantes) y el que fuera Palacio de Comunicaciones (hoy Palacio de Cibeles, sede del consistorio capitalino).

Son, junto al antiguo Hospital de Jornaleros de San Francisco de Paula (actual sede de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid), algunas de sus obras más significativas. Junto a todas y cada una de sus otras creaciones, convierten a Palacios en uno de los arquitectos más importantes de la historia de Madrid y, específicamente, en principal impulsor de la renovación metropolitana en época moderna.

Tuvo que elegir entre ser ingeniero y arquitecto y salió cruz. Fue discípulo de Velázquez Bosco y socio y amigo de Joaquín Otamendi. Durante la carrera bebió Viollet-le Duc o de Otto Wagner. Pintaba y dibujaba magistralmente, aprendió en Egipto sobre artes decorativas y amó en profundidad el granito de su tierra, cuyas virtudes se encargó de prodigar en sus numerosas edificaciones. En 2024, Madrid le rinde homenaje al cumplirse 150 años de su nacimiento y 79 de su fallecimiento en el que fuera su último refugio en El Plantío.

El programa completo de actividades, impulsado desde la Dirección General de Patrimonio Cultural, puede consultarse en la web [www.centenariopalacios.es](http://www.centenariopalacios.es), que también incluye información relevante sobre la vida y obra del arquitecto y da acceso a los enlaces de inscripción.

# CONTRATE SU MANTENIMIENTO DE LA SALA DE CALDERAS CON ullastres

Y BENEFÍCIESE DE NUESTRA PROMOCIÓN\* SI LA DURACIÓN DEL CONTRATO ES DE

<b>3</b> AÑOS	<b>6 MESES</b> MANTENIMIENTO GRATIS	<b>5</b> AÑOS	<b>1 AÑO</b> MANTENIMIENTO GRATIS
------------------	---	------------------	---



917 444 490

SOMOS LA ÚNICA EMPRESA QUE LE DA EL

**CONTROL total**  
EN INSTALACIONES COMUNITARIAS E INDIVIDUALES Y EN LA GESTIÓN DE SUS CONSUMOS

\*PROMOCIÓN VÁLIDA DEL 14 ABRIL AL 15 DE JULIO

## ¡Rentabilidad y alquiler garantizado!



- ☑ Proyecto de maximización de rentabilidad
- ☑ Reforma, adaptación y amueblado
- ☑ Mantenimiento y limpieza continuos
- ☑ Gestión integral y presencial

+34 689 736 627  
[helphousing.com](http://helphousing.com)  
[propietarios@helphousing.com](mailto:propietarios@helphousing.com)

**serbis<sup>®</sup>**

**91 610 62 53 - 24/7.**



**CONFIANZA**

**GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA**

