



LA LLAVE

Nº 14 | MAYO 2023

REVISTA DEL COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE LA REGIÓN DE MURCIA

LA COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

◆ Marcos Mateos,
nuevo decano
COIIRM

◆ Qué tipo de
instalación
fotovoltaica es
más rentable

◆ Volver al sistema
de reparto de
gastos fijado en el
Título constitutivo



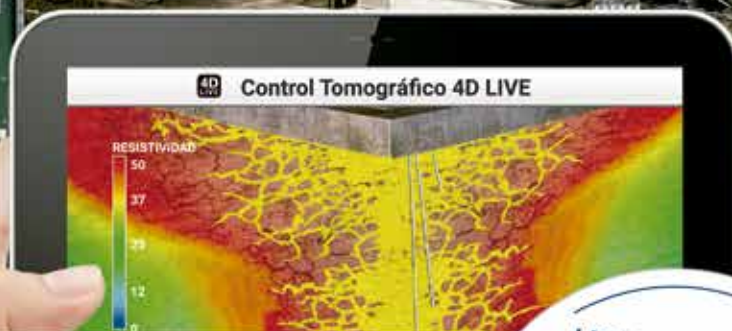
Colegio
Administradores de Fincas
Murcia

¿GRIETAS EN LOS MUROS?

LO SOLUCIONAMOS DE MANERA PERMANENTE Y FÁCIL

ERT
4D
LIVE

CONTROL TOMOGRÁFICO ERT 4D LIVE



SOLUCIONARLO DE MANERA PERMANENTE ES FÁCIL

Consolidamos el terreno con inyecciones de resinas, bajo el control constante de la tomografía de resistividad 4D



Certificaciones

- EN 12715 - Ejecución de Trabajos Geotécnicos Especiales - Inyecciones
- EN ISO 17020 - Calificación Técnica del Procedimiento
- ISO 9001 - Sistema de Gestión de Calidad

Garantías

- Garantía contractual de 10 años en todas nuestras intervenciones
- Posibilidad de Garantía de Seguro Decenal
- Resina Maxima®: Garantía de 10 años

Ventajas

- Intervención rápida y eficaz
- Sin excavaciones ni demoliciones
- IVA reducido
- Resinas eco compatibles

INSPECCIÓN
TÉCNICA
GRATUITA

Atención al Cliente
900800745

www.geosec.es

GEOSSEC
GROUND ENGINEERING



SUMARIO

- ◆ **ENTREVISTA**
Marcos Mateos Martínez, nuevo Decano del Colegio de Ingenieros Industriales de la Región de Murcia. 05
- ◆ **ACTUALIDAD**
La coordinación de actividades empresariales en el ámbito de las comunidades de propietarios. 09
- Qué tipo de instalación fotovoltaica es más rentable. 17
- El nuevo sistema de cotización en el régimen especial para autónomos. 21
- Curso de perfeccionamiento. 26
- ◆ **PROPIEDAD HORIZONTAL**
Volver al sistema de reparto de gastos fijado en el Título constitutivo. 28
- ◆ **ASESORÍA JURÍDICA**
Consultas LPH 30
- ◆ **CONVENIOS** 32
- ◆ **INFORMACIÓN COAFMU** 36
- Jornada sobre la convocatoria de ayudas de accesibilidad Peav 2022-2022
- Participación del COAFMU en la actividad colegial nacional.
- XVIII Encuentro nacional de administradores de fincas Valladolid 2023
- Elecciones COAFMU
- Servicios COAFMU
- ◆ **LISTADO COLEGIADOS** 40

Edita: Colegio Oficial de Administradores de Fincas Región de Murcia
C/Proclamación, 5, 30002 MURCIA
www.coafmu.org Tfno: 968 21 13 56



Diseño y maquetación: Editorial MIC



La Revista La Llave es una publicación plural, y respetuosa con las opiniones de sus colaboradores, aunque no por ello las comparta necesariamente, ni se responsabilice de las mismas. Queda prohibida la reproducción total o parcial de cualquiera de sus contenidos.

ISBN: MU 810-2021

CARTA DEL PRESIDENTE



Queridos compañeros y compañeras, el pasado día 25 de abril tuvo lugar en nuestra sede colegial, la toma de posesión de los nuevos cargos de su Junta de Gobierno tras el desarrollo del correspondiente proceso electoral.

Se abre una nueva etapa en el Colegio, en la que además de la incorporación de dos nuevos compañeros a las vocalías de la Junta, a los que debemos agradecer sinceramente su compromiso con nuestro colectivo, accede al cargo de Presidente nuestro compañero Juan Pedro Manresa, anterior Vicepresidente 1º del COAFMU.

Me gustaría trasladarte desde estas líneas nuestro apoyo total en tu nuevo cargo, de parte de todos los que integramos este colegio: los compañeros administradores, su personal administrativo y su Junta de gobierno, y desearte la mejor de las suertes para la etapa que inicias, y que será por ende la de todo el colectivo.

Cuenta desde ya, con el mismo respaldo y cariño de los compañeros, que disfruté yo durante los seis años que he representado al Colegio en dicho cargo, y que ha sido la mejor de las recompensas obtenidas a nivel personal.

Han sido seis años de trabajo intenso, donde se han acometido grandes cambios en el colegio, remodelando la sede, ampliando los servicios administrativos (cafirma, servicio notificaciones, revista La Llave, RRSS,...) mejorando las coberturas de nuestros seguros, instaurando las formaciones on-line, reformando nuestros Estatutos para adecuarlos a la legislación vigente y ser registrados en la CARM, instaurando la comida de hermandad... y todo ello, con la pandemia por medio, y los vaivenes legislativos que nos afectaron.

En definitiva, hemos tratado de fortalecer y modernizar nuestra institución, y realzar su valor ante nuestros colegiados, ante los organismos oficiales, ante el Consejo General y ante la sociedad civil murciana.

Todos estos logros no hubiesen sido posibles sin la labor de todos vosotros y de los miembros de las diferentes Juntas de gobierno que han ido aportando a lo largo de estos años, en mayor o menor medida, su trabajo desinteresado para que a día de hoy estemos en esta situación, y a los que quiero agradecer efusivamente su dedicación, así como a aquellos que nos precedieron e hicieron posible la conformación de nuestro Colegio, y sus más de 50 años de vida. No quisiera despedirme sin hacer especial hincapié en la temática que aborda el artículo sobre la CAE que se trata en este número de La Llave, y cuyo conocimiento y lectura recomiendo especialmente, con el fin de conocer si afecta o no la LPRL a las comunidades de propietarios.

Un abrazo muy fuerte a todos/as.

Carlos Antón Selva
Presidente saliente
Actual Vicepresidente I

PATROCINADORES COAFMU:



¿POR QUÉ ELEGIRNOS?



AL SERVICIO DE LOS ADMINISTRADORES DE MURCIA

- Ofrecemos un **servicio completo de comercializadora, instalaciones fotovoltaicas** para cualquier solución,
- **batería virtual** y tratamiento de **rehabilitación de edificios** combinado con mejora de eficiencia energética
- y gestión de **subvenciones Next Generation**

MEJORES SOLUCIONES PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

- Experto en **instalaciones solares para CCPP y Pymes** incluyendo **batería virtual** para aprovechar al máximo la compensación de excedentes

SOSTENIBILIDAD

- Queremos hacer que **nuestras provincias sean las más sostenibles, preocupándonos por su futuro y el de nuestros vecinos.**

ENERGÍA
CON ACTITUD

¿Eres de la gente
que dice o que hace?

Director Comercial · Eufemio Trujillo
T. +34 608 09 54 36
trujillo@alumbraenergia.es





ENTREVISTA

a D. Marcos Mateos Martínez

NUEVO DECANO DEL COLEGIO DE INGENIEROS INDUSTRIALES DE LA REGIÓN DE MURCIA (COIIRM).



EL COIIRM ARRANCA UNA NUEVA ETAPA CON LA JUNTA DE GOBIERNO QUE HA TOMADO POSESIÓN EN LA CORPORACIÓN PROFESIONAL ESTE MES DE ENERO, COMANDADA POR SU DECANO D. MATEOS MARCOS MARTÍNEZ, QUE COMPAGINA ESTE CARGO CON SUS OTRAS RESPONSABILIDADES PROFESIONALES, COMO SON SER CEO DE GRUPONOR CONSULTORES, PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE INGENIEROS INDUSTRIALES DE LA REGIÓN DE MURCIA, PRESIDENTE DE ATECYR REGIÓN DE MURCIA Y MIEMBRO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE CECLOR.

EL COIIRM Y EL COAFMU SON DOS CORPORACIONES PROFESIONALES QUE COLABORAN CONJUNTAMENTE EN DIVERSOS ÁMBITOS, Y TIENEN SUSCRITO UN CONVENIO DE COLABORACIÓN EN EL QUE EL COIIRM PONE A DISPOSICIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS UN SERVICIO DE ASESORAMIENTO GRATUITO SOBRE CUESTIONES TÉCNICAS. ESTE CONVENIO POSIBILITA UN CANAL DE COMUNICACIÓN EN EL QUE LOS ADMINISTRADORES PUEDEN REALIZAR CONSULTAS A UNA BOLSA DE INGENIEROS INDUSTRIALES DEL COIIRM RELATIVAS A LAS INSTALACIONES ELECTRO-MECÁNICAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, EN LO QUE SE REFIERE A LA NORMATIVA Y REGLAMENTACIÓN, Y TAMBIÉN SOBRE MATERIA ENERGÉTICA (SUMINISTROS, CERTIFICACIÓN, EFICIENCIA, ETC), TAN EN BOGA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS MOTIVADO, ENTRE OTRAS CUESTIONES, POR LA CRISIS ENERGÉTICA, Y POR EL PLAN DE FONDOS EUROPEOS NEXT GENERATION, QUE PRETENDEN IMPULSAR LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS PARA CONVERTIRLOS EN MÁS EFICIENTES O INCLUSO AUTOSUFICIENTES.



**INGENIEROS
INDUSTRIALES**
COLEGIO OFICIAL REGIÓN DE MURCIA

En primer lugar, nos gustaría conocer un poco más la figura del ingeniero industrial, sus funciones y cómo puede ayudar a los Administradores de Fincas en su día a día.

Agradezco enormemente al COAFMU la oportunidad de dar a conocer un poco más nuestro colectivo y de exponer que podemos aportar los ingenieros industriales a los Administradores. Vaya por delante mi reconocimiento a la labor que desempeñáis, no es fácil gestionar toda la problemática que se plantea en las comunidades de propietarios y exige un nivel de conocimiento y experiencia que no todo el mundo alcanza a comprender, soy buen conocedor de vuestra profesión y creo que debería reconocerse más a menudo.

Por este motivo el Administrador se debe rodear de asesores especialistas en los que apoyarse.

A través del convenio que tenemos firmado COAFMU-COIRRM pueden disponer de un listado de ingenieros industriales seleccionados por su experiencia para resolver, en primera instancia, las dudas que se les pueda plantear, sin ningún coste para el colegiado.

El ingeniero industrial tiene una formación generalista que le hace que, durante su carrera profesional, pueda abarcar diferentes sectores y temáticas, desde la dirección general de una industria hasta la consultoría de medio ambiente, pasando por la robótica o la digitalización, por la gestión de la energía o el diseño de instalaciones, la dirección y gestión de proyectos o como director de innovación en empresas tecnológicas, esa formación generalista hace que el ingeniero industrial tenga una visión más amplia de las cuestiones que se puedan plantear en el desarrollo de su actividad que

otros colectivos técnicos profesionales, estamos hablando de una carrera de 6 años con una tasa de abandono importante por la exigencia académica.

Para concretar cómo puede ayudar un ingeniero industrial al Administrador, voy a poner de ejemplo el convenio de colaboración que tenemos suscrito, en él, tal y como hemos comentado, tenemos una serie de compañeros que han sido seleccionados por su trabajo relacionado con las instalaciones, con la construcción, y con la gestión energética de los edificios, con un mínimo de 10 años de experiencia.

Así, podemos intervenir en las siguientes temáticas: Instalaciones de baja tensión, centros de transformación, instalaciones de protección contra incendios, instalaciones de agua caliente sanitaria, de agua potable, solar térmica, solar fotovoltaica, vehículo eléctrico, ventilación de garajes, puertas mecánicas, ascensores, piscinas, climatización, calefacción, productos petrolíferos, gases combustibles, etc.

En cuanto a lo relacionado con la gestión energética, desde una auditoría o la certificación energética de una vivienda o edificio, hasta el estudio de los consumos y tipo de suministros o la relación con las compañías suministradoras, o un estudio de viabilidad sobre la implantación de energía solar fotovoltaica.

También podemos realizar Informes Periciales de parte para dirimir las causas de cualquier mal funcionamiento de las instalaciones y de las consecuencias que se puedan derivar de las mismas.

En su opinión, ¿cuáles son los retos que tienen que alcanzar los edificios residenciales para cumplir con los objetivos de desarrollo sostenible en materia de eficiencia energética?

Tenemos un parque edificatorio que es el responsable del 20 % del consumo energético de todo el país y del 12% de las emisiones de gases de efecto invernadero, y esto es debido a que el 60% de los edificios fueron construidos antes de los años 80, sin criterios de eficiencia energética. A esto hay que sumarle que más del 20% de los edificios tienen más de 50 años.

Por otra parte, si sumamos el consumo de los vehículos privados de combustión, las familias consumimos el 36% del total de la energía de España, hablamos de aproximadamente un tercio del total. Estos datos demuestran, sin lugar a dudas, que es necesaria una intervención para cumplir con los objetivos de desarrollo sostenible como sociedad, es necesario un convencimiento por parte de todos de que los modelos de producción y consumo desmedido necesitan dejar paso a un sistema que garantice la dignidad de todas las personas y el uso sostenible de los recursos para las siguientes generaciones y esto es un cambio de paradigma que debemos afrontar cuanto antes, no verlo como un simple eslogan progre.

La energía es un bien básico que tiene un impacto directo en la calidad de vida de los ciudadanos y en el desarrollo y competitividad de las empresas. Y la energía, tal y como la conocemos hasta ahora, está sufriendo una revolución de la mano de las energías renovables y más concretamente a consecuencia del RD 244/2019 de 5 de abril Real Decreto del Autoconsumo de energía eléctrica.

Estamos ante la democratización de la energía, dando la oportunidad al ciudadano para autogenerar, para producir, para autoconsumir. Esta democratización de la energía nos llevará más rápido hacia una sociedad descarbonizada y altamente electrificada, nos llevará hacia un nuevo modelo energético donde prime la protección medioambiental y la lucha contra el cambio climático y, también a la justicia social para acabar con la "pobreza energética" que afecta a tantos hogares.

Para cumplir con los compromisos de desarrollo sostenible adquiridos con las propuestas HORIZONTE 2030 debemos trabajar en dos direcciones:

01 La sustitución de los combustibles fósiles (gas natural, propano, butano, gasoil,...) por fuentes de energía de origen renovable

02 Aumentar la eficiencia energética para reducir el consumo de energía.

El 1º nos lleva a la electrificación de la sociedad. El 2º nos obliga a incluir la eficiencia en el origen del edificio desde el diseño constructivo, así como a la incorporación de la automatización, control y seguimiento de las instalaciones a través de los sistemas derivados de la digitalización como el internet de las cosas o el big data y la inteligencia artificial.

Este nuevo modelo energético fundamentado en el ahorro, la eficiencia y las energías renovables supone un cambio de paradigma en el sector energético y para la sociedad, lo que nos lleva a edificios que consuman muy poca energía o casi nula, trabajando en la envolvente del edificio y en la eficiencia de las instalaciones, edificios sin combustibles fósiles, con cero emisiones de gases de efecto invernadero, edificios autogeneradores y autoconsumidores de energía fotovoltaica, y edificios preparados para el vehículo eléctrico.

¿Considera suficientes los programas de ayudas que se están impulsando por la Administración Pública para conseguir el logro de las metas?

Hablamos de rehabilitación de edificios existentes, de sus instalaciones y también de la envolvente del edificio. Según el Ministerio de Transición Ecológica se necesitarían más de 40.000 millones de euros para esta mejora en la eficiencia energética, con inversiones que están fuera del alcance de muchos propietarios y de muchas comunidades de vecinos. Por lo tanto debemos aprovechar el proyecto europeo Next Generation EU para ayudar a llevar a cabo esta transición energética en los edificios, mejorando el aislamiento de la

envolvente, descarbonizando las instalaciones a través de la electrificación del edificio y aportando energía de origen renovable, y digitalizando el edificio, no solo para un mejor control de las instalaciones sino para optimizar su consumo energético, la captura y el análisis de los datos son fundamentales para mejorar en la estrategia de ahorro y, por qué no, mejorar en nuestros hábitos a la hora de usar nuestras viviendas, de hecho la UE apuesta, por dos pilares fundamentales: 1º la transición energética justa y 2º la digitalización.

Tenemos, por tanto, una ocasión única para, aprovechando la oportunidad que nos ofrece la disposición de estos fondos, preparar proyectos de rehabilitación y regeneración, no solamente de la envolvente del edificio, sino también de nuestras instalaciones, haciéndolas más eficientes y más salubres, cambiando su diseño e integrándolas en la digitalización del edificio aplicando la tecnología de IOT y Big Data como herramientas para controlar y aprender a mejorar la instalaciones y la forma de usarlas.

Esta estrategia planteada por la Unión Europea, siendo bajo nuestro punto de vista acertada, no termina de despejar, o por lo menos a la velocidad que se necesita, y no por un problema de fondos sino por la engorrosa y poco ágil tramitación administrativa de los mismos. Por un lado, tenemos que los propietarios deben hacer primero la inversión para, después de demostrar que se ha conseguido el objetivo de ahorro energético de su edificio, recibir la ayuda, hablamos de inversiones con una repercusión por vivienda que para muchos es inviable o muy difícil de asumir. Por otra parte, está la falta de medios en las Administraciones Públicas para hacer frente al elevado número de expedientes, expedientes cada vez más complejos que exigen una justificación interminable, lo que deriva también en un trabajo extra para el Administrador, no siempre remunerado y con una tasa de éxito realmente desalentadora, si nos atendemos a las convocatorias de ayudas de estos últimos años.

La solución no se intuye fácilmente pues se trata de procedimientos administrativos redundantes, excesiva-

mente garantistas, donde cada una de las Administraciones intervinientes añaden mayor complejidad ante la perspectiva de que una auditoría posterior eche por tierra todo el trabajo y las ayudas concedidas.

Esta falta de resultados en la tramitación de ayudas no es un problema exclusivo del sector residencial, en la industria está pasando algo similar aunque no tan acusado. En una reciente conferencia de la Secretaria de Energía del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico se expuso que éste era un problema importante para el Gobierno porque, de seguir así, se va a perder la oportunidad de reducir el consumo energético y reducir la emisión de gases de efecto invernadero, en definitiva se perderían los tan manidos fondos europeos. Y fíjese si éste es un problema conocido por el Gobierno, el de la compleja tramitación de los expedientes de ayuda, que, al menos en la industria, se va a plantear un cambio de modelo donde se elimine la tramitación de los expedientes en las Comunidades Autónomas y se haga todo a nivel ministerial, tal y como se está haciendo en otros países de la UE, ¿de qué forma? pues a través de las grandes industrias y de la exigencia que tienen estas empresas de repercutir en forma de impuestos sus emisiones de gases de efecto invernadero, impuestos que el Gobierno convalidaría a cambio de que estas empresas lideren inversiones en mejora de la eficiencia energética en otras industrias. No digo que ésta sea la solución para el sector residencial, pero habría que plantear una vía alternativa para evitar la excesiva burocracia de las administraciones públicas, si no el pretendido éxito de los fondos de recuperación y resiliencia se va a tornar en estrepitoso fracaso.





¿Necesitas instalar un ascensor en tu edificio?

Somos especialistas en instalación de ascensores en edificios existentes. Te acompañamos en todo el proceso, para que disfrutes de las cosas que realmente te importan.

Contáctanos:

pecres@orona.es

Tel. 968 858 198

pecres.es



Raúl Páez Escámez

*Magistrado especialista del Orden Social
Sala de lo Social de Málaga del Tribunal
Superior de Justicia de Andalucía*

LA COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN EL ÁMBITO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

INTRODUCCIÓN

La seguridad y salud en el trabajo, aparte de un derecho de todo trabajador derivado del artículo 15 de la Constitución, implica correlativamente un deber que el artículo 40.2 de dicha norma dirige a todos los poderes públicos conforme al cual se les impone la necesidad de desarrollar una política de protección de la salud de los trabajadores mediante la prevención de los riesgos derivados de su trabajo. Sin obviar la relevancia de diversas disposiciones internacionales en la materia aplicables en nuestro país, de entre ellas la Directiva 89/391/CEE relativa a la aplicación de las medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo y el Convenio nº 155 de la OIT sobre Seguridad y Salud de los Trabajadores y Medio Ambiente de Trabajo, no fue sino hasta la promulgación de la **Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales (en adelante LPRL)** cuando se dio efectivo cumplimiento a tal mandato constitucional y pudimos disponer de una regulación completa y sistematizada sobre la materia, configurándose desde entonces dicha Ley como el cuerpo normativo básico regulador de las condiciones que han de garantizar el derecho de los trabajadores en el ámbito laboral a la protección de su salud e integridad.

Junto al de poner fin a la dispersión normativa entonces existente, uno de los objetivos esenciales que persiguió alcanzar dicha norma fue el de actualizar una regulación en la materia claramente desfasada, dando con ello cabida a novedosas situa-

ciones no contempladas con anterioridad, entre ellas los casos de concurrencia de empresarios en el mismo centro de trabajo y las nuevas fórmulas de descentralización productiva mediante la contratación y subcontratación de obras y servicios. En consecuencia, se incluyó en el **artículo 24 de la LPRL** una mención específica relativa a la coordinación de actividades empresariales, desarrollándose en el mismo unos deberes de información, coordinación y vigilancia dirigidos tanto a los empresarios que concurren en un mismo centro de trabajo como a todos aquellos que mediante fórmulas de contratación y/o subcontratación despliegan su actividad en centros de trabajo de otras empresas.

Ahora bien, la parca regulación contenida en dicho artículo 24, unido a la complejidad de las situaciones que se daban en la práctica, determinó de comienzo que por parte del Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo (INSST), organismo éste al que el artículo 8 de la norma le encomienda la misión de análisis y estudio de las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, así como la promoción y apoyo a la mejora de las mismas, emitiera en el curso del año 2000 una **Nota Técnica de Prevención -NTP 564: Sistema de gestión preventiva: procedimiento de contrata-** con objeto de desarrollar con criterios técnicos los deberes de coordinación de actividades e información en supuestos de subcontratación empresarial, tratando con ello de paliar la parquedad de la regulación legal y establecer de tal modo los mecanismos para garantizar que los servicios realizados

por entidades o personal externo contratado o subcontratado se ejecutaran bajo las medidas de seguridad necesarias y adecuadas a las circunstancias particulares de cada situación.

En cualquier caso, tales reglas y disposiciones normativas siguieron resultando insuficientes para dar adecuada cobertura a los problemas que se derivaban de las situaciones de concurrencia empresarial, lo que determinó que por **Ley 54/2003** se llevara a cabo una mejora y actualización del marco normativo de la prevención de riesgos laborales, y dentro de ésta se introdujera en el **artículo 24 de la LPRL un nuevo apartado 6º** con el que explícitamente se remitía a desarrollo reglamentario las previsiones en materia de **coordinación de actividades empresariales** que en dicho precepto se contemplan, llevándose a cabo dicha regulación normativa por medio del **RD 171/2004**.

EL RD 171/2004

Dando cumplimiento al mandato legal de desarrollar reglamentariamente el artículo 24 de la LPRL, el objetivo perseguido por el RD 171/2004 fue el de establecer las disposiciones mínimas que habían de ser puestas en práctica por los diferentes empresarios coincidentes en un mismo centro de trabajo para prevenir los riesgos laborales derivados de la concurrencia de actividades empresariales y, con ello, para evitar que dicha concurrencia pudiera repercutir perniciosamente en la seguri-



dad y la salud de los trabajadores de las empresas implicadas. Tras su entrada en vigor se publicaron además por el INSST dos nuevas **Notas Técnicas de Prevención** específicamente referidas a la coordinación de actividades empresariales **-NTP 918 y 919-**, destinadas a facilitar la puesta en práctica y efectiva **implementación de las nuevas reglas instauradas por el RD 171/2004**, y al amparo de todo lo cual se trataba de armonizar las lícitas formas de descentralización productiva con el necesario control de los numerosos y complejos riesgos laborales que de la misma se derivaban.

A tal efecto, tales disposiciones parten de la distinta etiología de los riesgos laborales que convergen en el mismo centro de trabajo y de la particular incidencia que en la producción de los mismos tienen las diversas personas y empresas implicadas en el mismo fenómeno productivo. Con relación a los primeros, aparte de los riesgos inherentes al propio centro de trabajo y a la actividad productiva de la persona o entidad titular del mismo, se disciplina que hay que contemplar los riesgos adicionales que derivan de la actividad realizada por cada una de las empresas contratadas o subcontratadas y a su vez valorar los que se generan a causa de tal situación de concurrencia empresarial, y con ello la forma y medida en que cada uno de estos riesgos modula y hasta amplifica los singularmente generados por las demás actividades concurrentes.

En segundo término, y en relación a las empresas concurrentes, la norma exige examinar no solo la posición que ocupan en el proceso productivo y la concreta actuación que realizan, sino igualmente otros factores intrínsecos a las mismas, como su envergadura, sistemas de organización y de gestión de la prevención. Y es por ello, y a fin de evitar que las singularidades de las diversas empresas concurrentes pudiera afectar negativamente a la exigible coordinación de todas ellas en materia preventiva, por lo que el **RD 171/2004 procede a separar a tales empresarios en tres grandes categorías y a fijar en base a éstas sus obligaciones y deberes**, siendo las siguientes: **1.- empresario titular del centro de trabajo**: que es el que tiene la capacidad de disponer y gestionar el lugar o las instalaciones en las que se desarrolla el trabajo, esto es, el que domina, dirige y controla el cen-

tro de trabajo; **2.- empresario principal**: que es el que contrata o subcontrata la realización de una obra o servicio correspondiente a su propia actividad y que se desarrolla en su propio centro de trabajo; **3.- y empresario concurrente**: catalogación que se irroga a todo empresario o trabajador autónomo por el mero hecho de intervenir simultáneamente con otros en el mismo centro de trabajo durante la ejecución de las actividades empresariales. A modo aclaratorio, indicar que dichas categorías no son excluyentes, por lo que un concreto empresario puede ser subsumido en varias de ellas simultánea-

1.- al empresario concurrente, por el mero hecho de serlo, y con absoluta independencia de que tenga además la titularidad del establecimiento, le corresponde cumplir el deber de cooperación que contempla el artículo 24.1 de la LPRL y que se canaliza a través del establecimiento de medios de coordinación y mediante el deber de información que conjuntamente regula el capítulo II -artículos 4 y 5- del RD 171/2004; **2.-** por lo que atañe al empresario titular del centro, se hace preciso diferenciar dos supuestos, siendo el primero referido al caso que tenga a trabajadores propios prestando servicios en tal centro



mente, y así: **1.- el empresario principal puede ser a su vez empresario titular del centro** si ostenta el dominio y control del mismo, encontrándonos la figura del empresario principal no titular en el supuesto en que una empresa contratista procede a subcontratar con otra los servicios previamente concertados con la titular del centro, supuesto éste en que la contratista pasará a ostentar respecto de la subcontratada la condición de empresario principal; **2.- y en orden al empresario concurrente, puede ser al mismo tiempo empresario titular del centro y/o empresario principal** si median las circunstancias anteriormente previstas en relación a cada uno de éstos.

Sentado lo anterior, las obligaciones que corresponden a cada uno de tales empresarios se solapan e incrementan en función de tal catalogación, y en consecuencia:

de trabajo, supuesto éste en el que, en su condición de empresario concurrente y titular habrá de cumplir junto a los deberes de tal capítulo II los deberes de información y de impartir instrucciones a las demás empresas concurrentes que contempla el capítulo III -artículos 7 y 8- del RD 171/2004; **3.- siguiendo con el empresario titular del centro, y haciendo ahora referencia al supuesto de no aportar trabajadores propios a la actividad que se desarrolla en su centro**, sus obligaciones se limitan a las de información sobre los diversos aspectos referidos en el artículo 20 de la LPRL y correlativo artículo 7 del RD 171/2004, esto es, sobre los riesgos concurrentes en el centro, las medidas preventivas adoptadas, y las actuaciones a seguir en caso de emergencia; **4.- y finalmente, hemos de contemplar la situación del empresario principal, al que se le atribuye el máximo nivel de exigencias en**



lo que a número y entidad de obligaciones en materia de prevención y coordinación de actividades se refiere cuando, aparte de todas las anteriormente examinadas y previstas en los capítulos II y III del RD 171/2004, ha de cumplir igualmente con el deber de vigilancia que regula el artículo 10 y que recae tanto sobre el cumplimiento por parte de todas las empresas concurrentes de la normativa de prevención de riesgos laborales como sobre la efectiva existencia de los necesarios medios de coordinación entre todas ellas, esto es, la denominada coordinación de actividades empresariales que se regula con detalle en el capítulo V del RD 171/2004.

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMO SUJETO DESTINATARIO DE LA LPRL Y DEL RD 171/2004

Que una comunidad de propietarios no reúne los condicionantes exigidos en el ámbito mercantil para ser considerada una empresa es algo que me parece evidente. Ni desarrolla actividad productiva, ni se compone de un conjunto organizado de medios materiales y personales, ni forma parte de su objeto la producción o intercambio en el mercado de bienes y servicios, ni los ingresos que percibe por actividades lucrativas -de ordinario, por el alquiler de sus elementos comunes- tienen otra finalidad que la de satisfacer los gastos comunes de la comunidad, repercutiendo con ello solo de manera indirecta en los comuneros individuales mediante una rebaja o incluso exoneración de su obligación de abono de cuotas comunitarias.

Ahora bien, que la comunidad de propietarios carezca a tales efectos de la condición de empresa no le priva de la posibilidad de intervenir como sujeto de derecho autónomo en el tráfico jurídico ni de ser potencial destinataria de las normas tuitivas de la seguridad y salud de los trabajadores, especialmente para casos de subcontratación de obras o servicios correspondientes a su propia actividad, esto es, de actuaciones ordinarias y/o necesarias para el normal desenvolvimiento y subsistencia de la comunidad de propietarios en su conjunto. Significativas son al efecto las obligaciones que se le imponen en materia de Seguridad Social en el artículo 42.1 del Estatuto de los Trabajadores y en los artículos 16.5 y

168.1 de la Ley General de la Seguridad Social, con las relevantes consecuencias sancionadoras que regulan los artículos 22.11 y 23.2 de la Ley de Infracciones y Sanciones del Orden Social.

Pero dejando de lado lo anterior, y por lo que hace referencia al conjunto normativo especialmente destinado a la protección de las seguridad y salud de los trabajadores, lo cierto es que la aplicación a una comunidad de propietarios de las disposiciones de la LPRL y del RD 171/2004 precisa de un hito esencial, como es el atinente a que la comunidad de propietarios mantenga un vínculo laboral ordinario con uno o varios trabajadores asalariados. A tal efecto, no solo la exposición de motivos de la LPRL alude en orden a su ámbito subjetivo de aplicación al hecho de insertarse en el ámbito específico de las relaciones laborales e incluirse con ello solamente a los trabajadores vinculados por una relación laboral en sentido estricto, sino que más específicamente su artículo 3 disciplina que tanto la citada Ley como sus normas de desarrollo -con ello, el RD 171/2004- serán de aplicación exclusivamente dentro de las relaciones laborales reguladas en el Estatuto de los Trabajadores, quedando con ello fuera de su ámbito tanto las prestaciones laborales llevadas a cabo en el seno de una relación laboral especial como aquellos supuestos de personas o entidades que no mantienen relación laboral ordinaria con ningún trabajador, limitándose con ello a suscribir contratos de arrendamiento de obras o servicios con empresas contratistas.

Este posicionamiento jurídico es además uniformemente mantenido por las entidades públicas con más alta responsabilidad en la materia, así tanto por la Dirección general de Trabajo (DGT) como por el INSST, que en respuesta a específicas y recientes consultas -DGT-SGON-120AMA, DGT-SGON-005LDG y nº 0965.2022 del INSST- han venido a afirmar de manera incontestable: **1.- que la comunidad de propietarios que no tenga trabajadores a su cargo, en la medida en que no desarrolla actividades empresariales, no está incluida en el ámbito de aplicación ni del artículo 24 de la LPRL ni del RD 171/2004, aun cuando tenga contratadas empresas ajenas para realizar labores dentro de dicha comunidad; 2.- y que en ningún caso puede serle otorgada la condición legal de empresario titular**

del centro de trabajo del artículo 2.d) del RD 171/2004 por el mero hecho de ser propietaria de las instalaciones, cuando para que ello fuera posible sería preciso que la propia comunidad desarrollara y gestionara en dicho espacio físico una actividad productiva, pasando así a ser un centro de trabajo respecto de sí misma, lo que sólo podría darse en caso que contara con trabajadores contratados directamente por ella, pero no en caso contrario.

Por último, debemos destacar que todo lo anteriormente citado no es de aplicación al caso excepcional en que la obra contratada por la comunidad de propietarios fuera una obra de construcción, por cuanto para este supuesto es de específica aplicación el RD 1627/1997 -y no el RD 171/2004, conforme a su Disposición adicional 1ª- que irroga la condición legal de promotora a toda comunidad de propietarios -tenga o no trabajadores asalariados a su cargo- que contrate una obra de construcción de las previstas en su anexo I, sujetándola con ello al cumplimiento de diversas obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales reguladas en su Capítulo II.

LAS OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

Que una comunidad de propietarios sin trabajadores a su cargo no esté sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la LPRL y del RD 171/2004 en modo alguno la exime de cumplir ciertos deberes en la materia, si bien de modo reflejo y por vía de las obligaciones que la LPRL impone a las empresas contratistas y para cuyo cumplimiento necesitan en todo punto y medida de la colaboración de la comunidad de propietarios titular de las instalaciones, que a tal efecto ha de permitirles antes del inicio de los trabajos el acceso a sus instalaciones para valorar y planificar la actividad preventiva, informarles acerca de los riesgos ordinarios existentes en sus instalaciones y dependencias, los riesgos agravados por la eventual concurrencia de diversas personas y empresas, las posibles situaciones de emergencia y actuaciones adoptar en tales casos y, en general, de cualesquier circunstancia que pudiera afectar a la evaluación de riesgos y planificación de la actividad preventiva que han de realizar las empresas contratistas y subcontratadas.



Ahora bien, una vez que la comunidad concierta con un trabajador asalariado un vínculo laboral ordinario pasa automáticamente a estar sujeta a los dictados de la LPRL y del RD 171/2004, ostentando ya solo por ello la condición legal de empresario titular del centro de trabajo, y pudiendo además potencialmente tener la de empresario concurrente y principal. En tal sentido, **la sujeción de una comunidad de propietarios a la LPRL viene dada no por la circunstancia de ser titular del centro de trabajo, sino por el solo hecho de contratar a un trabajador asalariado en régimen laboral ordinario**, y ello, además, con absoluta independencia de que dicho trabajador preste o no sus servicios en las dependencias o instalaciones de la comunidad, de que su jornada sea completa o parcial, y de que su vínculo laboral sea indefinido o temporal. La propia norma establece singulares reglas según la empresa titular de las instalaciones tenga o no trabajadores propios prestando servicios en el mismo centro de trabajo objeto de concurrencia empresarial, de lo que fácilmente puede colegirse que aun cuando el empleado contratado por la comunidad preste sus servicios laborales a distancia desde su propio domicilio, el mero hecho de ser trabajador de la comunidad convierte a ésta en empresario titular respecto de los trabajadores de las empresas contratistas y subcontratadas que operan en sus instalaciones.

Las obligaciones y deberes que recaen sobre esta comunidad de propietarios empleadora, tal y como hemos previamente expuesto al tiempo de examinar el contenido del RD 171/2004, se gradúan en función del alcance de su intervención en el proceso de contratación y subcontratación, siendo los siguientes: 1.- en todo caso, como empresario titular del centro de trabajo, y además de los deberes de información y coordinación del Capítulo II -artículos 4 y 5-, habrá de cumplir con la obligación adicional de información del artículo 7 y correlativo artículo 20 de la LPRL; 2.- si aparte de ello, empleara a trabajadores propios en el mismo centro de trabajo de su titularidad, siendo con ello empresario titular y concurrente, deberá además impartir las instrucciones previstas en el artículo 8; 3.- y finalmente, por lo que atañe a la concreta actividad contratada, habrá de examinarse si la misma responde o no a una obra o servicio inherente al objeto y subsistencia

de la comunidad, esto es, si forma parte de su propia actividad, por cuanto en caso negativo mantendrá la condición de empresario titular y los deberes inherentes a ésta, pero en caso afirmativo pasaría a ser igualmente considerada empresario principal con el máximo grado de obligaciones y responsabilidades en la materia, cuando a las previstas en los capítulos II y III del RD 171/2004 habrían de sumarse los deberes de su artículo 10 relativos a la vigilancia y coordinación de actividades empresariales.

CONSIDERACIONES FINALES

Lícita y hasta saludable me resulta la discrepancia jurídica. El posicionamiento mantenido sobre la misma cuestión puede ser dispar y pese a ello gozar de un adecuado sustrato argumental, y de ahí la ingente relevancia que ostentan los criterios marcados por los órganos administrativos y judiciales con competencia en la materia al tiempo de fijar las pautas de resolución. Más aún, los criterios interpretativos y aplicativos marcados por éstos pueden ser válidamente modulados y hasta completamente cambiados, eso sí, en base a datos objetivos o razones jurídicas que, de ordinario, suelen ser novedosas y que en todo caso han de quedar suficientemente expuestas. En el ámbito jurisdiccional y de la Administración Pública, los principios de igualdad, seguridad jurídica y confianza legítima impiden que, existiendo identidad sustancial del supuesto de hecho, el correspondiente órgano se aparte del criterio mantenido en casos anteriores sin mediar una fundamentación suficiente y razonable que justifique la nueva postura en la interpretación y aplicación de la misma legalidad, admitiéndose tales cambios solamente en caso de ser razonados, razonables y con vocación de futuro.

Y lo anterior se expone, y con notorio énfasis, **cuando no puedo compartir las razones por las que, además de una manera en todo punto brusca y masiva, se ha operado en fechas recientes un completo cambio de criterio acerca de la sujeción de las comunidades de propietarios sin trabajadores asalariados a su cargo a los dictados de la LPRL y disposiciones de desarrollo, así como el porqué de manera absolutamente novedosa se les irroga la obligación de coordinar las**

actividades empresariales del artículo 10 del RD 171/2004 que hasta la fecha y de manera completamente pacífica se entendía que les era completamente ajena. No hay más que bucear por cualquier buscador de contenidos de internet para constatar tal circunstancia; ahora bien, por la misma vía **es igualmente apreciable que ni cambio normativo, ni doctrina judicial, ni decisión administrativa, ni criterio de los órganos técnicos especializados, ni tan siquiera corriente doctrinal ha emergido en fechas recientes susceptible de avalar tal repentino cambio de parecer.**

Comenzando con el plano normativo, la regulación de **la LPRL y del RD 171/2004** sobre la materia que aquí nos ocupa **se mantiene incólume desde el año 2004**, sin que ni siquiera de manera indirecta se haya introducido novedad alguna afectante a su ámbito de aplicación y/o a su régimen de deberes y responsabilidades.

Por lo que atañe a las Administraciones implicadas, **el criterio de las entidades con más alta responsabilidad en la materia ha sido y sigue siendo claro y tajante al tiempo de no sujetar a las comunidades de propietarios sin trabajadores a su cargo a los dictados de la normativa sobre prevención de riesgos laborales ni otorgarles la consideración legal de empresario titular del centro de trabajo.** Por lo que hace referencia al INSST, las diversas notas técnicas de prevención emitidas en la materia -números 918, 919, 1052, 1053 y 1072- no solo no contienen la más mínima mención susceptible de avalar tal cambio de parecer, sino que muy al contrario vienen directamente referidas al supuesto de concurrencia entre empresas que despliegan una actividad productiva con trabajadores propios a su cargo, en los términos que resultan del artículo 24.1 de la LPRL. No bastante con lo anterior, en la reciente respuesta de fecha 07.07.2022 a la consulta 0965.2022, el INSST refrenda tal posicionamiento indicando al efecto que "...las obligaciones en materia de riesgos laborales de una comunidad de propietarios (...) dependerá de si dicha comunidad tiene o no trabajadores a su cargo..."; de modo que caso de no tenerlos "...no tendrá la obligación de disponer de una organización preventiva y, por tanto, no requerirá la contratación de un servicio de prevención ajeno...". Y en relación a la **Dirección General de Trabajo,**



han sido varias las consultas que se le han dirigido sobre la materia, siendo indubitable su vigente parecer al respecto en relación a que para que una comunidad de propietarios pueda ser catalogada como empresario titular del centro de trabajo a los efectos del RD 171/2004 se precisa que disponga de trabajadores propios y que desarrolle con ellos una actividad productiva, indicando al efecto que "...el cumplimiento tanto del artículo 24 de la LPRL como del Real Decreto 171/2004, únicamente puede ser exigido a quienes realicen actividades empresariales en un mismo centro de trabajo, y por tanto se haga necesario la coordinación de dichas actividades..."; de modo que "...la comunidad de propietarios que no tenga trabajadores a su cargo no está incluida en el ámbito de aplicación ni del artículo 24 de la LPRL ni del RDCAE, en la medida en que no desarrolla actividades empresariales, aun cuando tenga contratadas empresas ajenas para realizar labores dentro de dicha comunidad..." – consultas nº DGT-SGON-120AMA y DGT-SGON-005LDG-.

Un punto de vista dispar lo encontramos en un ámbito autonómico, y así tanto en las notas emitidas por el INVASSAT en 2016 y 2021 en relación a la coordinación de actividades empresariales y a la prevención de riesgos laborales

en las comunidades de propietarios, como igualmente en la guía de coordinación de actividades empresariales y coordinación de seguridad y salud en comunidades de propietarios publicada en 2018 por las entidades CEIM y AICA. Máximo respeto me ofrece la opinión de sus autores, si bien entre otros aspectos discrepo del punto del que parten cuando, en los términos antepuestos, la sujeción de una comunidad de propietarios a la LPRL viene en todo punto y medida condicionada a que tenga trabajadores a su cargo en régimen laboral ordinario -se recuerda, con independencia de que desplieguen su actividad laboral en las dependencias de la comunidad-, no bastando por tanto con que ésta sea titular del centro en que trabajan empleados de otras empresas contratistas y/o que tenga trabajadores propios pero en régimen laboral especial. Una vez tiene trabajadores, como vimos, ya le es aplicable la LPRL y el RD 171/2004 y por ende variará su ámbito de responsabilidad y deberes según tales empleados propios presten funciones en sus instalaciones -empresario concurrente- y que la obra o servicio contratado forme parte de su propia actividad -empresario principal-. **No teniendo empleados propios, el deber de la comunidad** no es tanto de cumplir o cooperar en el cumplimien-

to de la normativa sobre prevención de riesgos en los términos del artículo 24.1 de la LPRL, sino de **colaborar con las entidades o profesionales autónomos con quien contrata** para que sean éstos los que den adecuado cumplimiento a tales exigencias normativas, vigilando además que éste tenga lugar de manera efectiva. **La comunidad no es por tanto la obligada,** sino la entidad responsable de velar por dicho cumplimiento.

Mención aparte merece **la doctrina judicial habida en la materia** que, dicho sea de comienzo, entiendo **es prácticamente inexistente.** No obra en la base de datos del CENDOJ decisión judicial alguna emitida en los cerca de 20 años de vigencia del RD 171/2004 por el Tribunal Supremo o cualquier Tribunal Superior de Justicia de la que extraer que la mera condición de titular de las instalaciones en que prestan servicios trabajadores de terceras empresas convierta a una comunidad de propietarios en empresario titular del centro de trabajo con plena sujeción a los dictados de la LPRL y su normativa de desarrollo. Es más, **si algún pronunciamiento judicial encontramos sobre tal específica cuestión es precisamente en sentido negativo** -STSJ de la Comunidad Valenciana de 13.05.2020, recurso de suplicación 275/2019-.



Y dentro de lo anterior se ha de incluir la jurisprudencia emanada de la reciente **sentencia del Tribunal Supremo nº 486/2022 de 27.05.2022** que, a mi entender, viene dirigida de manera única y exclusiva a resolver una controversia jurídica concreta y específica, en nada extrapolable a la que aquí examinamos, como es la atinente a la sujeción de una comunidad de propietarios que subcontrata la actividad de conserjería a los dictados del artículo 42.2 del Estatuto de los Trabajadores y con ello al régimen de responsabilidad solidaria que a efectos exclusivamente salariales el mismo regula. **Su fundamento de derecho segundo**, al tiempo de examinar la existencia de contradicción, **viene a indicar con innegable claridad que el debate jurídico que aborda y resuelve se ubica exclusivamente en el artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores sin interferencia de otras normas circundantes**, limitándose con ello a examinar si una comunidad de propietarios que contrata con una empresa la prestación de servicios de conserjería debe responder por vía del artículo 42.2 del Estatuto de los Trabajadores de las deudas salariales que ésta pudiera tener con el trabajador empleado en dicha actividad. Como es de ver, ni se trata ni nada se cita en relación a si la comunidad tiene o no trabajadores a su cargo, ni acerca de la sujeción de la misma a la LPRL, siendo dirigidas todas las referencias que efectúa atinentes a la condición de empresario de la comunidad y a la etiología ordinaria de las tareas de conserje a colmar las exigencias de congruencia del procedimiento y con ello a dar respuesta a los argumentos de la sentencia de suplicación, que entendió que una comunidad de propietarios -se reitera, toda comunidad y en cualquier circunstancia- no ostentaba a los efectos del artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores la condición de empresario por no desarrollar actividad productiva, además de no poderse incluir la actividad de conserje dentro de la noción de "propia actividad" que desde la sentencia del Tribunal Supremo de 20.07.2005 -rcud 2160/2004- se exige uniformemente para la operatividad del régimen de responsabilidad solidaria del artículo 42.2 citado. La reciente sentencia que examinamos, amoldando tal jurisprudencia a la particular situación de una comunidad de propietarios, y tras hacer un pormenorizado análisis de situaciones previa-

mente contempladas en las que, según los casos, bien declaró aplicable bien se rechazó la aplicación del mismo régimen de solidaridad, y a los exclusivos efectos derivados del artículo 42.2 del Estatuto de los Trabajadores, llega a la conclusión de que una comunidad de propietarios puede ostentar a los efectos de dicho precepto la condición de empresa principal, así como que la actividad de conserje forma parte de su propia actividad. Como es de ver, ninguna referencia se efectúa ni indirectamente en relación a la eventual sujeción de la comunidad de propietarios a la normativa sobre prevención de riesgos laborales, ni acerca de si ello precisa o no que tenga trabajadores a su cargo, resultando además que la cita que se efectúa de la sentencia de 23.01.2020 tiene lugar solamente en relación al concepto de "propia actividad" que se ha venido manteniendo en relación al artículo 24.3 de la LPRL, y no porque esta última norma pudiera ser aplicable al caso que examinaba. Y finalmente, y no por menos importante, relevante resulta igualmente la remisión que efectúa al contenido de la reciente sentencia de 09.02.2022 -rcud 1088/2019- en la que, en relación además con un caso de subcontratación por una comunidad de propietarios de los mismos servicios de conserjería, entiende a los efectos del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores y del régimen de subrogación empresarial que el mismo disciplina que dicha actividad contratada de conserjería no puede considerarse una unidad productiva. Esto es, la misma situación puede merecer una u otra catalogación según el régimen jurídico que le resulte aplicable.

En consecuencia, como es de ver, extraer de la sentencia de 27.05.2022 que una comunidad de propietarios es una empresa que despliega una actividad productiva y que la actividad subcontratada de conserjería forma parte de su propia actividad solamente puede tener lugar a los efectos del artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores, y en ningún caso a los efectos de incluirla -además para el concreto caso de no tener trabajadores propios- en el ámbito subjetivo de aplicación de la LPRL, y de irrogarle consecuentemente la condición de empresario titular del centro y de empresario principal a los efectos del RD 171/2004.

CONCLUSIÓN

Gran complejidad, como es de ver, presenta la materia examinada en el presente artículo. En primer lugar, por derivar del convulso mundo de la descentralización productiva, con arreglo a la cual, y con adecuado amparo de nuestra normativa vigente, es perfectamente lícito y legítimo que una empresa despliegue a pleno rendimiento una actividad productiva sin tener trabajadores asalariados a su cargo. La jurisprudencia en la materia -sentencia del Tribunal Supremo nº 45/2020 de 21.01.2020- recalca que la subcontratación de obras y servicios es una actividad lícita que cuenta con respaldo constitucional y legal, debiendo cualquier restricción de la misma ser operada por normas con rango de Ley para que pueda considerarse válida.

Ahora bien, los problemas vienen al tiempo de constatar que tal decisión empresarial, que responde a la mera conveniencia y voluntad del empresario principal, redundando en ocasiones en directo perjuicio de los derechos de los trabajadores de las empresas contratistas, que se ven sujetos a unas condiciones laborales más desfavorables en relación a las que tendrían caso de ser contratados directamente por el empresario principal. Dentro de las múltiples fórmulas imaginables, la opción de sujetar a ambos empresarios -principal y contratista- al mismo régimen de obligaciones y responsabilidades desde luego que no ha sido la opción asumida por el legislador. Tal y como recalca la sentencia del Tribunal Supremo nº 250/2020 de 12.03.2020, nos movemos en el plano de la opción legislativa, de la intervención normativa más o menos activa según el supuesto de que se trate, encontrando una clara muestra de ello en el ámbito de la subcontratación de obras de construcción, para la cual como vimos se establecen disposiciones específicas en materia de prevención de riesgos laborales -RD 1627/1997- con un mayor abanico de responsables y responsabilidades que el previsto en la LPRL y RD 171/2004.

La subcontratación se concibe como un derecho de todo empresario que forma parte de la libertad de empresa prevista en el artículo 38 de la Constitución, de modo que el régimen de responsabilidades de uno y otro empresario contratante no solo no ha de ser idéntico, sino que ha de ser el que marque la Ley. Bien claro lo



deja la sentencia del Tribunal Supremo nº 1110/2021 de 11.11.2021 que, en relación al régimen convencional aplicable en casos de subcontratación, recalca que la legislación vigente no obliga a que los trabajadores de la empresa contratista o subcontratista tengan las mismas condiciones salariales y laborales que tendrían de haber sido contratados directamente por la empresa principal, siéndoles de aplicación el régimen laboral previsto en el convenio colectivo de la empresa contratista y no el del convenio que la empresa principal tiene para sus propios trabajadores, con lo que es factible que dos trabajadores presten idénticos servicios para la misma empresa y estén sujetos a diferentes condiciones laborales según la entidad que los haya contratado.

En consecuencia, que al tiempo de regular su ámbito subjetivo de aplicación la LPRL deje fuera de la misma a los empresarios sin trabajadores por cuenta ajena a su cargo es algo que nos puede merecer mejor o peor opinión, pero en cualquier caso es la opción adoptada por el legislador y que, entre tanto no sea modificada, ha de

ser acatada. Además, el problema anterior se magnifica cuando procedemos a aplicar una normativa concebida y dirigida a empresas, esto es, a entidades organizadas que desarrollan una actividad productiva, a personas o entidades que a mi entender carecen manifiestamente de tal condición, como pueden ser el titular de un hogar familiar y una comunidad de propietarios, los que al tiempo de subcontratar actividades no persiguen otra cosa que satisfacer necesidades personales imperentorias, careciendo de toda estructura y organización empresarial. **Es difícilmente imaginable que pueda irrogarse al titular de un hogar familiar la condición legal de empresario principal y sujetarlo al cumplimiento de los máximos deberes del RD 171/2004 por el mero hecho de subcontratar con dos empresas diversas las tareas de pintura de su vivienda y de mantenimiento de sus zonas exteriores, aun cuando lo cierto es que si se le incluyera en el ámbito de aplicación de la LPRL habría de entenderse así, sujetándolo con ello al cumplimiento de los deberes de coordinación de actividades empresariales del capítulo V del RD**

171/2004. Y lo que acabamos de citar es perfectamente extrapolable al supuesto de subcontratación de las tareas de limpieza y mantenimiento ordinario de las zonas comunes de las comunidades de propietarios que, no olvidemos, y según su regulación específica, tienen como objeto poco más que “regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes” y “conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común”, para lo que no precisan disponer más que de una organización de lo más básica y elemental.

Como es de ver de todo lo anteriormente expuesto, una aclaración por vía legislativa del ámbito de aplicación de la LPRL sería más que deseable. Quizá también una modulación de su régimen según la etiología de la entidad destinataria de sus normas. Igualmente, conflictos se avistan en la materia, con lo que **habrá de estarse a la espera de pronunciamientos judiciales al respecto**. Pendientes, por tanto, quedamos de futuros acontecimientos.

Editorial MIC
902 271 902
www.editorialmic.com

f t i

CONTROL DE PLAGAS DE VIVIENDAS

TSI

¿Tienes en tu casa....

Cucarachas Hormigas Ratones

OFERTA ESPECIAL

Oficina de Murcia
C/ Júbil, parcela C3
(Pol. Ind. Oeste) 30169
San Ginés - Murcia

Oficina de Cartagena
C/ Budapest, 13 E
(Pol. Ind. Cobeco Beza) 30353
Cartagena - Murcia

900 533 781 WWW.TSILEVANTE.COM



LOS PROBLEMAS DE GRIETAS EN NUESTRA COMUNIDAD

Son muchos los casos en los que, como administradores de comunidad, tenemos conocimiento de aparición de grietas, de mayor o menor entidad, que aparecen de forma repentina y esto, a veces, nos genera la inseguridad de no saber a qué se deben, de pensar que son un fenómeno aislado y los tramites u obras a desempeñar son complejos y costosos, pero sigue leyendo, quizá te interese.

Las modificaciones de suelos, por lavados derivados de pérdidas de agua de saneamiento o pocería, aquellos que por su naturaleza tienen un comportamiento retráctil o expansivos, faltos de resistencia etc. son uno de los peligros geológicos más costosos y generalizados a nivel mundial, con costos estimados en varios miles de millones de euros anuales. Estos suelos presentan importantes desafíos geotécnicos y estructurales para cualquiera que desee construir sobre ellos y, aún más, para aquellos ya construidos que deben acometer obras de rehabilitación.

¿Qué CAUSA estas grietas?

Los suelos de grano fino y ricos en arcilla pueden absorber grandes cantidades de agua después de la lluvia, volviéndose plásticos. Por el contrario, también pueden volverse muy duros cuando se secan, lo que provoca el encogimiento y el agrietamiento del suelo. Este endurecimiento y ablandamiento se conoce como comportamiento de "retracción-hinchamiento".

En algunos lugares, los movimientos y agrietamientos pueden ser causados por el movimiento del suelo con condiciones climáticas cambiantes, por ejemplo, veranos secos o inviernos húmedos. La cantidad por la cual el suelo puede encogerse y / o hincharse está determinada por:

- el contenido de agua en la superficie cercana
- el tipo de arcilla en el suelo y la propensión de esta a cambiar de volumen
- Movimientos estacionales normales asociados con cambios en las precipitaciones y el crecimiento de la vegetación.
- cambios en el drenaje de la superficie y el paisajismo (incluido el pavimento)
- Movimientos no estacionales a corto plazo como resultado de fugas de tuberías de suministro de agua o desagües.
- Subsistencia a largo plazo a medida que se desarrolla un déficit de agua persistente.

¿Qué producen estos MOVIMIENTOS DEL TERRENO?

Grietas. Estas se localizan generalmente en las zonas más débiles de muros y tabiques, es decir, en esquinas de ventanas y puertas tanto en tabiquería interior como en fachadas y elementos estructurales. Tienen más de 3 mm de espesor, poseen un desarrollo diagonal a lo

largo de la pared con inclinaciones comprendidas entre 45 y 65 grados, suelen ser más anchas de arriba abajo, son visibles en ambos lados del muro o tabique, provocan en ocasiones que salte la pintura u ondulaciones en caso la pared se encuentre revestida con papel.

¿Cómo podemos SOLUCIONARLO?

Existen diferentes métodos dependiendo de si hacemos un refuerzo estructural, mediante micropilotes o incrementos de base de cimentación, o técnicas de mejora de terreno.

Aquí comentaremos la consolidación y mejora del terreno mediante inyecciones de resinas expansivas. La baja invasividad de su puesta en obra, la limpieza y rapidez son los elementos evaluados para exponer esta técnica de intervención. Su ejecución evita la paralización de actividad de comercios, el desalojo de inquilinos en los bajos, las demoliciones y reposiciones y todos los gastos que estas puedan ocasionar.

Consolidación mediante INYECCIONES DE RESINAS EXPANSIVAS.

Este tipo de mejora se realiza mediante medios manuales, en ningún momento se introduce maquinaria en la zona de intervención. Inicialmente se realizan una serie de ensayos encaminados a determinar con exactitud el motivo real del movimiento de la casa o edificio. Estos ensayos se irán repitiendo a lo largo de la obra para asegurar que todo se desarrolla adecuadamente y según los objetivos establecidos. Se realizan perforaciones, desde el exterior del edificio y siempre que se pueda, o el interior con un diámetro de 25mm. En estas perforaciones se introducen unas camisas de aluminio que se orientan a las diferentes profundidades del terreno a mejorar. A través de las mismas se inyecta la resina de poliuretano que, en el terreno, tendrá una acción de refuerzo e impermeabilización, rellenando los huecos y cavidades presentes, saturando la porosidad, eliminando el agua y confinando el terreno para que no vuelva a sufrir modificaciones en el futuro.

Para más información consulta la página web

www.geosec.es

y si vuestra comunidad o vivienda presenta una patología de este tipo reserva con nosotros una inspección técnica gratuita sin ningún tipo de compromiso, llamando al

número de atención al cliente

900.800.745





¿QUÉ TIPO DE INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA ES MÁS RENTABLE?



Rafael Martínez Sánchez

INGENIERO INDUSTRIAL

COL. N° 922 - COIRM

Actualmente es habitual convivir con instalaciones solares fotovoltaicas en prácticamente cualquier construcción, en un principio fue normal verlas en instalaciones de viviendas unifamiliares en donde se tomaba la decisión de su instalación únicamente en función del tiempo en que se iba a recuperar la inversión, posteriormente hemos empezado a verlas en edificios, tanto para uso comunitario como para uso privado, ya que la legislación actual propicia la obtención de permisos dentro de una comunidad de vecinos de este tipo de instalaciones. Si nos fijamos en el ámbito puramente económico, más allá de las intenciones medioambientales de las personas, las cuales siempre son positivas con la instalación de cualquier energía renovable, la realidad es que la construcción de una instalación fotovoltaica es una de las mejores inversiones que puede hacer cualquier consumidor de energía eléctrica, ya sea un usuario en una vivienda unifamiliar, varios usuarios un una comunidad de vecinos que realizan la instalación para los usos comunes o esos mismos usuarios que realizan sus instalaciones particulares en la cubierta de la comunidad ya que **la rentabilidad de invertir en una instalación fotovoltaica se sitúa alrededor del 20%**, un número que es prácticamente imposible de conseguir en ningún producto financiero actualmente.

Sabiendo que este tipo de instalaciones son altamente rentables, la duda para muchos propietarios que desean realizar una fotovoltaica llega con las

diferentes formas de conectar la instalación a la red: autoconsumo puro, instalación con baterías, autoconsumo con excedentes y compensación o autoconsumo con excedentes y vertido, o más allá, con las posibilidades comerciales que ofrecen las comercializadoras como, por ejemplo, la popular batería virtual en donde la publicidad más común es que es posible conseguir una factura de la luz a 0 €.

Es cierto que si uno no es un experto en el área de energía no es capaz de saber cuál es la mejor opción a la hora de elegir el tipo de conexión a la red de su instalación fotovoltaica y que servicios agregarle de los que nos ofrecen las comercializadoras, por eso en este artículo vamos a realizar un estudio de las diferentes posibilidades, y lo vamos a analizar desde un punto de vista objetivo, para poder llegar a una conclusión de **qué tipo de instalación es la más rentable en función de las intenciones del usuario**.

Para ello, vamos a suponer un caso práctico, como el de una vivienda dentro de una comunidad de vecinos que tenga una electrificación elevada o el consumo de la propia comunidad de vecinos en los servicios comunes, utilizando, como ejemplo, los datos reales de una comunidad en el centro de Murcia en la que conviven 13 vecinos, 4 oficinas y dos bajos comerciales, todos ellos disponen de garaje en planta -1, y hay un total de 2 ascensores en la comunidad. Tanto en el caso de la vivienda particular como en el caso

de los servicios comunes consumen una media de 570 kWh /mes (1), vamos a dimensionar una instalación fotovoltaica que estará conectada a la red en modo autoconsumo con excedentes y compensación en tres casos diferentes: Sin baterías, con baterías y con batería virtual, y veremos las diferencias en inversión, ahorro, periodo de retorno y rentabilidad de cada una de ellas.

Existe una posibilidad más de conexión que es la de autoconsumo sin excedentes, esta instalación sería equivalente a la de autoconsumo con excedentes pero sin el beneficio de la compensación, sin embargo, mientras que el coste de su ejecución es el mismo, el ahorro es menor por lo que a no ser que sea necesario realizar este tipo de conexión por criterios técnicos no tiene sentido realizarla voluntariamente, motivo por el cual no se aborda este caso en el artículo.

Por último, dichos excedentes pueden ser compensados tanto en la factura donde se encuentra la instalación como en cualquier otra instalación siempre que se cumpla que están conectados en el mismo transformador y a una distancia máxima de 500 m, por ejemplo, vecinos de una comunidad, por lo que el análisis que a continuación se realiza es el mismo independientemente de quién se compense los excedentes.

(1): Datos obtenidos de las facturas reales de una vivienda de 90 m2 donde viven 4 personas en Murcia ciudad y de las facturas de electricidad de la comunidad de vecinos en donde se encuentra dicha vivienda

CASO 1. Instalación en modo autoconsumo con excedentes y compensación sin baterías.

Una forma típica de dimensionamiento de este tipo de instalaciones es calcular la potencia de la instalación de forma que anualmente genere la misma cantidad de energía que la que consume la comunidad o vivienda, con esta tipología debido a que los consumos se suelen producir en horas diferentes a las que hay radiación solar, siempre suele haber autoconsumos puros y una compensación por excedentes en todas las facturas del año.

Con este criterio de dimensionado los resultados arrojan que la instalación de nuestro ejemplo debería tener una potencia pico de 4,5 kWp.

La experiencia tras observar la monitorización durante varios meses indica que el autoconsumo supone el 40% de la producción mientras que el 60% es vertido a la red.

Para el precio de la compensación de excedentes se ha utilizado 0,05 €/kWh que es el peor precio obtenido en una serie histórica de un año, situándonos en este caso en un modo de cálculo conservador.

Con estas premisas el estudio arroja los siguientes resultados.

Inversión: 7.495 € IVA Incluido

Ahorro anual: 1.200 € IVA incluido

Periodo de retorno (PR): 6,25 años

Valor actualizado neto (VAN) a 25 años: 41.349 €

Tasa interna de Retorno (TIR): 20,7 %

Se entiende el VAN como la suma de todos los ahorros económicos generados por la instalación en su periodo de vida (25 años) actualizados anualmente según la inflación.

Se entiende el TIR como la rentabilidad de la instalación, en nuestro ejemplo concreto un propietario con 7.495 € podría decidir ejecutar la instalación o invertir su dinero en otro producto, como disponerlo en una cuenta bancaria a plazo fijo, si hiciese esto para que el banco le devolviese el dinero depositando más el VAN: 41.349 € a los 25 años de depósito, dicho depósito debería tener una rentabilidad del 20,7 %, es decir el TIR.

CASO 2. Instalación en modo autoconsumo con excedentes y compensación con baterías

Para poder absorber el excedente que genera la instalación solar en una batería y poder consumirlo en las horas que hay consumo pero que no hay radiación solar la instalación solar del caso 1 necesitaría una batería con una capacidad entre 7 y 12 kWh dependiendo del mes, escogiendo un tamaño intermedio de 10 kWh haría falta una inversión adicional de 5.400 € entre batería e inversor híbrido.

Con estas premisas el estudio arroja los siguientes resultados.

Inversión: 12.896 € IVA Incluido

Ahorro anual: 1.868 €

PR: 6,9 años

VAN a 25 años: 63.279 €

TIR: 19 %

CASO 3. Instalación en modo autoconsumo con excedentes y compensación, sin baterías, acogidos a sistema de batería virtual.

Las baterías virtuales son una herramienta que ofrecen las comercializadoras en el que el excedente fotovoltaico tras haberlo descontado de la factura, si ésta llegase a 0 €, se podría seguir acumulando dicho excedente en una "batería virtual" y poder compensarlo en otros meses o en otros puntos de suministro. La contratación de este servicio de batería virtual suele suponer un coste en la factura mensual.

Esta situación que, en principio, parece muy interesante veremos que conlleva una inversión económica superior para producir ese excedente, ya que aunque es posible técnicamente llegar a tener una factura a 0 €, en la realidad se hace muy difícil, y esto es debido a que los precios de la energía que nosotros pagamos cuando la consumimos oscilan entre 10 y 40 céntimos €/kWh en fun-

ción del mes y del periodo, sin embargo, la compensación que nos ofrecen las compañías por los excedentes suele ser de 5céntimos €/kWh aunque es cierto que algunos meses o en algunas comercializadoras puede llegar a alcanzar los 18 céntimos€/kWh, debido a la diferencia tan grande entre los precios de compra de la energía para nuestro consumo y los precios de venta de excedentes para poder llegar a tener una factura de 0 € tendríamos que generar entre 2 y 8 veces la energía que consumimos, y como hemos indicado en un caso anterior, las instalaciones fotovoltaicas se suelen dimensionar para cubrir la energía que se consume, ya que, por un lado, la capacidad de construir una instalación más grande de la necesaria suele estar limitada por el espacio disponible en la cubierta, y por otro lado, siempre buscamos que la inversión sea la mínima posible.

Si tomamos como ejemplo los datos del Caso 1, tras disponer de la instalación fotovoltaica funcionando, las facturas que es necesario abonar sumaban la cantidad de 850 €/año, con un precio medio de la energía vertida de 0,15 €/kWh (2), sería necesario que la instalación fotovoltaica genere 5.600 kWh/año más al año de lo que actualmente está generando para lo cual haría falta instalar 3,5 kWp adicionales, es decir disponer de una potencia total de 8 kWp.

Con estas premisas el estudio arroja los siguientes resultados.

Inversión: 13.304 € IVA Incluido

Ahorro anual: 1.999 € IVA incluido

PR: 6,65 años

VAN a 25 años: 99.170€

TIR: 22,2 %

Superficie necesaria :36 m2t

(2): Dato tomado de la media anual del 2022 de los datos de REE

Conclusión

	Inversión (€)	Ahorro anual (€)	PR (años)	VAN (€)	TIR (%)	Superficie (m2)
Caso 1	7.495	1.200	6,25	41.349	20,7	20
Caso 2	12.896	1.868	6,9	63.279	19,0	20
Caso 3	13.304	1.999	6,65	99.170	22,2	36

En función de si la prioridad del propietario es realizar la mínima inversión, obtener el máximo ahorro, recuperar el dinero lo antes posible, obtener el máximo beneficio o la máxima rentabilidad deberá decantarse por un tipo de instalación u otra, aunque todas ellas ofrecen valores de rentabilidad muy altos, y muy similares.

PROTEGIENDO EL RECURSO, también en casa

Aguas de Murcia, la concesionaria del servicio de agua y saneamiento en el municipio de Murcia va más allá en el cuidado del agua y advierte de la necesidad de mantener en forma las instalaciones interiores de las viviendas:



Un paso más hacia la vigilancia y el ahorro

Proteger y cuidar el agua ha sido siempre el objetivo prioritario de la empresa municipal. Por ello, de cara a la adecuación en materia de calidad del agua referente al Real Decreto 3/2023, impulsado por el Ministerio de Sanidad y la Unión Europea, se establecen unos criterios técnico-sanitarios de calidad del agua de consumo, su control y suministro con el fin de conseguir un mayor rendimiento técnico.

El compromiso de la empresa municipal trasciende más allá de sus redes, y ahora quiere colaborar en que las infraestructuras internas en las comunidades de vecinos cumplan las condiciones necesarias para garantizar un suministro sostenible y responsable del agua del grifo. Un buen mantenimiento de las instalaciones es el primer paso para conseguirlo. Para ello, Aguas de Murcia lleva a cabo un plan en el que se revisan en torno a 1.900 edificios con el objetivo de mantener la calidad del agua de las redes en las instalaciones interiores.

Hasta la fecha se han revisado 560 edificios de los cuales 241 poseen elementos intermedios como depósitos de agua, grupos de presión, grifos de limpieza o descalcificadores, no siempre en las mejores condiciones. Además, se han detectado 140 puntos de servicio que están abasteciendo tanto a viviendas como locales o grifos de limpieza y que no disponen de contador, por lo tanto tampoco de contrato que regule el servicio y obligue a la empresa a un mantenimiento. Todos estos puntos representan un desfase en la pérdida de agua por pertenecer a instalaciones antiguas o fuera de control, generalmente pasando desapercibido para la Comunidad. Esta problemática no es exclusiva de edificios comunitarios, afecta a casi 5.000 puntos de servicio y supone un total de 293.000 m³ al año de pérdidas, el equivalente a 155 piscinas olímpicas.

En base a la normativa, los aparatos de tratamiento domiciliarios de agua de consumo en edificios deberán cumplir con unos requisitos de vigilancia en cuanto a alerta de la salud humana, no afectar al color, olor o sabor del agua, no favorecer al crecimiento microbiano, contar con un control de contaminantes y, por último, cumplir con los parámetros de sustancias, medios filtrantes y materiales que entran en contacto con el agua. Además de lo expuesto, el Real Decreto, también exige cumplir con las reglas de instalación y contar con la documentación requerida por la autoridad sanitaria.

La puesta en marcha de esta normativa pretende abogar por el principio de sostenibilidad y responsabilidad ciudadana como también favorecer un consumo de agua de calidad, ya que a través del Real Decreto, la administración municipal tendrá la capacidad de instar a los titulares de los edificios, además de a la comunidad de vecinos, a mantener la instalación en buenas condiciones y repararla o sustituirla si las incidencias ponen en riesgo la calidad del agua para su consumo.

Aguas de Murcia establece alianzas con el Colegio de Administradores y otros actores necesarios para el fomento del consumo de agua del grifo, como medida medioambiental y de sostenibilidad, garantizando la calidad del recurso desde las redes y acometidas hasta el grifo del consumidor, facilitando las descentralizaciones de edificios con tecnología de telelectura, recordando la importancia de mantenimientos adecuados, pasando por campañas de concienciación a favor del consumo solidario y responsable del recurso, con garantías de calidad y sin restricciones gracias a la excelente gestión del ciclo urbano del agua en una región con elevado estrés hídrico.



INGENIERÍA CONTRA INCENDIOS

Sistemas de protección contra incendios

- > Instalaciones**
- > Mantenimientos**
- > Formación**

**CREANDO
SEGURIDAD
DESDE 1992**

**ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001**



www.normatex.com

968 898 049



Francisco Jiménez García

Graduado Social

EL NUEVO SISTEMA DE COTIZACIÓN EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE TRABAJADORES AUTÓNOMOS

El Real Decreto-Ley 13/2022, de 27 de julio establece el nuevo sistema de cotización para todas las personas trabajadoras por cuenta propia o autónomos, sistema que ha entrado en vigor a partir del uno de enero de 2023 y que tiene por finalidad, entre otras, homogeneizar el sistema de cotización del régimen general con el del régimen de trabajadores autónomos, en adelante RETA y, consecuentemente, incrementar la recaudación del sistema. Asimismo, se pretende dotar de sostenibilidad al sistema público de pensiones. Para ello, el nuevo sistema de cotización del RETA se ha orientado hacia la cotización por los ingresos reales que obtenga la persona trabajadora autónoma. Este artículo pretende dar unas breves pinceladas sobre este importante cambio legislativo, destacando lo más significativo.

La implantación del nuevo sistema de cotización se hará de forma progresiva a lo largo de los próximos nueve años, para lo cual la ley establece un período transitorio en el que es pieza fundamental el establecimiento de un sistema de tramos, a semejanza de cómo está diseñado el sistema de cotización del régimen especial de empleados de hogar, que distingue unos niveles de ingresos para los que se establece una base mínima y una base máxima. Dentro de ambas bases, y en función de la totalidad de los rendimientos netos de la persona trabajadora autónoma, se podrá elegir voluntariamente la base de cotización que determinará la cuota a pagar cada mes.

Durante el período transitorio, que finaliza en el año 2032, la persona trabajadora autónoma deberá a primero de cada año hacer una previsión de cuáles serán los rendimientos netos que prevea obtener de todas y cada una de las actividades empresariales y/o profesionales que desarrolle, y en función de dicha previsión elegir la base de cotización comprendida entre el mínimo y el máximo del tramo correspondiente al rendimiento neto esperado. Si a lo largo del año tiene conocimiento que el rendimiento neto previsible se encuentra fuera del tramo por el que viene cotizando, deberá informar a la TGSS del cambio de base de cotización, disponiendo para ello de seis oportunidades cada año espaciadas cada dos meses. Ha de tenerse en cuenta que la base de cotización que se elija será provisional, ya que podrá ser regularizada por la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) el año siguiente, en función de los rendimientos netos reales que comunique la Agencia Tributaria a la propia TGSS. Dicha información estará en función de lo declarado en el IRPF por cada interesado.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que una vez determinado el rendimiento neto mensual, se le aplicará a éste una deducción del 7 % general, que será del 3% para los autónomos societarios, y con la cifra resultante se deberá elegir la base de cotización de acuerdo al tramo correspondiente.

Para los años 2023 a 2025, ambos inclusive, ya se han establecido quince tramos de rendimientos con sus correspondientes bases de cotización mínima y máxima. (*Ver tabla)

Como vemos, el cambio experimental es de mucho calado, ya que en unos

años no se podrá elegir libremente, como hasta la fecha, la base de cotización en el RETA, quedando vinculada ésta de forma obligatoria a los ingresos reales que tenga la persona trabajadora autónoma. Mientras esto llega, y hasta que se informe a la TGSS de la nueva base de cotización vinculada a los rendimientos netos que se prevean obtener, para el año 2023 se mantendrá la base de cotización por la que se venía cotizando a fecha 31 de diciembre de 2022, pero atención, esta base es provisional y podrá ser regularizada de oficio por la TGSS el año 2024, una vez finalizada la campaña de renta -se prevé que para septiembre del próximo año- siempre que la base sea inferior a la que correspondiera al tramo. En caso de regularización, la Tesorería comunicará a la persona afectada la diferencia de cotización resultante, concediendo un plazo de dos meses para el abono de las diferencias de cuotas, sin recargo e intereses. Una vez superado dicho plazo se procederá a la recaudación por el procedimiento habitual.

Podría ocurrir que la cotización efectuada fuera superior a la que corresponde a la base máxima del tramo correspondiente a los rendimientos. En este supuesto, será la TGSS la que, en teoría antes del 30 de abril del año siguiente, devuelva el exceso de cotización a la persona trabajadora autónoma.

Aquellos autónomos que a fecha 31 de diciembre de 2022 vengán cotizando por una base superior a la que le corresponda en función de sus ingresos, pueden garantizar el mantenimiento de dicha base siempre que renuncien a la devolución que pudiera derivarse de la regularización que haga la TGSS, si bien, no podrán incrementarla a voluntad.



Tres cuestiones que son importantes conocer que modifica el nuevo sistema de cotización:

01 La primera de ellas es la referente a los ingresos netos que quedan por debajo del SMI en cómputo anual. Hasta diciembre del pasado año, esta circunstancia podía exonerar de la obligación de cotizar en el RETA. A partir de este año, los ingresos por actividad que sean inferiores al SMI ya no liberan de dicha obligación, de tal manera que es independiente el rendimiento neto empresarial que se obtenga. A partir de enero de 2023 se tendrá que cotizar, si bien, para este supuesto se han establecido bases reducidas. Ésta no es una cuestión pacífica y suscita diversas matizaciones que ya serán objeto de un análisis más detallado en otro momento.

02 La segunda cuestión a tener en cuenta es la desaparición de la limitación de elección de base de cotización para aquellos autónomos mayores de 47 años. A partir de enero de 2023, se elige libremente la base con independencia de la edad, siempre que se encuentre entre el mínimo y el máximo del tramo que corresponda a los rendimientos netos obtenidos.

03 Por último, el nuevo sistema viene de facto a obligar a que toda persona trabajadora autónoma presente declaración de IRPF. Si no lo hace por no estar obligada se establece una base mínima por la que tendrá que cotizar, coincidente con la base mínima establecida para la tarifa 7 del régimen general, con independencia de que sus ingresos puedan ser menores de

cha base. Para el año 2023 dicha base está fijada en 1.000 euros.

Como no podía ser menos, la profunda transformación del sistema de cotización genera, durante el período transitorio de aplicación, un sinfín de cuestiones a resolver. Entre ellas podemos destacar las siguientes:

La amplitud de los quince tramos establecidos para determinar la base de cotización es, para estos primeros años, muy generosa, lo que supone que en la práctica una gran mayoría de trabajadores autónomos no se verán afectados por el cambio del sistema, pudiendo mantener su base de cotización entre el mínimo y el máximo del tramo que les afecte por los rendimientos que obtenga.

¿Como se calcularán los rendimientos netos? Se calcularán conforme a las reglas del IRPF. Aquellos que estén en estimación directa se considera el rendimiento neto más la cuota de Seguridad Social. Socios mercantiles computarán los rendimientos del trabajo derivados de la actividad en la sociedad, más los rendimientos de capital que puedan obtenerse derivados de las participaciones en la sociedad. Aquellos que estén en estimación objetiva, según el rendimiento neto previo.

Respecto de las prestaciones de seguridad social que se perciban en el año en que se deba regularizar la base de cotización no se verán modificadas, quedando consolidadas tanto ellas como la base de cotización que sirvió para determinar el importe de la prestación.

La elección de la base de cotización sólo es posible cuando se solicite voluntariamente el cambio según las previsiones de ingresos que se tengan. Una vez la TGSS regularice la base, si procede, el año siguiente, ésta será definitiva y no será posible modificarla.

El régimen de la denominada "tarifa plana" también ha sufrido una modificación, debiendo señalar

que se aplicará a aquellos autónomos que sean alta inicial a partir del 1 de enero de 2023 y que no hayan estado en alta en el régimen en los dos años anteriores. Para ellos, se establece una cuota reducida, actualmente de 80 €, con una duración inicial de doce meses que puede ser prorrogada por otros doce, siempre que para este segundo año se prevea que los rendimientos netos sean inferiores al SMI anual. Esta prórroga hay que solicitarla expresamente antes de la finalización del primer año de disfrute de la tarifa plana. La base de cotización establecida para este supuesto es la mínima del tramo uno. Decir también que se puede renunciar en cualquier momento a la cuota reducida y optar por una mejora en la base de cotización con arreglo a las reglas generales. Aquellos autónomos que vengán disfrutando de la tarifa plana anterior al 31-12-2022 la mantendrán en los mismos términos y condiciones que la vinieran disfrutando.

En los próximos meses tendremos la oportunidad de ir viendo cómo se desarrolla la implantación de este nuevo sistema y qué nuevas dudas puedan surgir.

**Tabla de rendimientos
y bases de cotización.
Tabla general**





Tramos de rendimientos netos		2023 Tramos base de cotización Base mínima—Base máxima Euros/mes	2024 Tramos base de cotización Base mínima—Base máxima Euros/mes	2025 Tramos base de cotización Base mínima—Base máxima Euros/mes
1	<= 670 €	751,63 – 849,66	753,29 – 816,98	653,59 – 718,94
2	> 670 y <= 900 €	849,67 – 900	816,99 – 900	718,95 – 900
3	> 900 y <1.166,70 €	898,69 – 1.166,70	872,55 – 1.166,70	849,67 – 1.166,70
4	>= 1.166,7 y <= 1.300 €	950,98 – 1.300	950,98 – 1.300	950,98 – 1.300
5	> 1.300 y <= 1.500 €	960,78 – 1.500	960,78 – 1.500	960,78 – 1.500
6	> 1.500 y <= 1.700 €	960,78 – 1.700	960,78 – 1.700	960,78 – 1.700
7	> 1.700 y <= 1.850 €	1.013,07 – 1.850	1.045,75 – 1.850	1.143,79 – 1.850
8	> 1.850 y <= 2.030 €	1.029,41 – 2.030	1.062,09 – 2.030	1.209,15 – 2.030
9	> 2.030 y <= 2.330 €	1.045,75 – 2.330	1.078,43 – 2.330	1.274,51 – 2.330
10	> 2.330 y <= 2.760 €	1.078,43 – 2.760	1.111,11 – 2.760	1.356,21 – 2.760
11	> 2.760 y <= 3.190 €	1.143,79 – 3.190	1.176,47 – 3.190	1.437,91 – 3.190
12	> 3.190 y <= 3.620 €	1.209,15 – 3.620	1.241,83 – 3.620	1.519,61 – 3.620
13	> 3.620 y <= 4.050 €	1.274,51 – 4.050	1.307,19 – 4.050	1.601,31 – 4.050
14	> 4.050 y <= 6.000 €	1.372,55 – 4.495,50	1.454,25 – 4.139,40	1.732,03 – 4.139,40
15	> 6.000 €	1.633,99 – 4.495,50	1.732,03 – 4.139,40	1.928,10 – 4.139,40



opolex⁺

Todo lo que necesitas

Tu academia online de preparación de oposiciones.

- + 30.000 alumnos formados
- + Plataforma oficial de 4 Ministerios
- + Planificación personalizada, temarios y test
- + Preparadores tutores expertos

“Te ayudamos a mejorar tu futuro con un trabajo estable como funcionario.”

Prueba 7 días gratis

www.opolex.es

- Ministerio de Justicia
- Administración General del Estado
- Fuerzas de Seguridad
- Comunidad de Madrid
- Junta de Andalucía
- Junta de Castilla y León
- Junta de Extremadura

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

TODO

BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€
MONOPUESTO

150€
MULTIPUESTO

DEMO
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

 Nueva aplicación móvil



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo
General de Administración de Fincas
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net



CURSO DE FORMACIÓN EN “PERFECCIONAMIENTO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS” DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALA



M^a Pilar Morgado Freige

Profesora Derecho Civil UAH.

Coordinadora Curso de Perfeccionamiento en Administración de Fincas UAH.

La propia naturaleza de la Propiedad Horizontal y la problemática que genera las relaciones dentro de la Comunidad de propietarios, exigen una formación específica y en continua renovación de los profesionales de la Administración de Fincas para afrontar todas las cuestiones que se plantean en el día a día. De ahí, la necesidad de crear un curso que dé respuesta a todo ello.

El Curso de Formación en Perfeccionamiento en Administración de Fincas es un Estudio Propio ofertado por la Universidad de Alcalá. Se trata de un Curso de Formación, de 20 créditos ECTS, cuya duración es de 16 semanas aproximadamente.

El Título propio que se obtiene es Diploma en Formación en Perfeccionamiento en Administración de Fincas.

Pueden acceder al curso aquellas personas que cuenten con una titulación superior universitaria oficial (Licenciados, Graduados, Ingenieros superiores). La superación de este les permitirá colegiarse en cualquier colegio de Administradores de Fincas de España. Por otra parte, también podrán acceder aquellos administradores de Fincas colegiados que deseen matricularse en el curso para ampliar o actualizar su formación.

Estas personas se pueden matricular en el curso completo, en cuyo caso podrán obtener el Diploma del Curso, o en asignaturas sueltas como alumno libre, en cuyo caso solo tendrán derecho a un certificado de asistencia.





El Plan de estudios consta de 5 asignaturas-bloque y cada una de las cuales se divide en distintos temas:

I. EL ADMINISTRADOR, LA ADMINISTRACIÓN Y EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

II. EL ADMINISTRADOR Y LA GESTIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

III. EL ADMINISTRADOR Y LA EMPRESA.

IV. EL ADMINISTRADOR Y EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

V. EL ADMINISTRADOR Y SU EJERCICIO PROFESIONAL

La ordenación de las distintas asignaturas es secuencial, al igual que los módulos o temas que integran cada una

de ellas, de tal forma que el orden en el que aparecen en el plan de estudios corresponde al orden de impartición.

En relación con la metodología docente, el curso se imparte de forma on line a través del Aula Virtual creada al efecto a través de la cual se suministrarán al alumno todos los materiales necesarios, sin coste adicional, y se realizarán las pruebas de evaluación.

Tras la lectura detallada de los materiales suministrados en cada módulo de la asignatura el alumno debe superar un test on line. Para evaluar cada módulo, el estudiante deberá superar esta prueba on line. La superación de ésta permitirá acceder al siguiente módulo secuencial, y así sucesivamente hasta completar todas las asignaturas y módulos de éstas. Tras la superación de la fase on line el estudiante accederá a una semana de videoconferencias. En cualquiera de los casos, el profesor

responsable de cada asignatura será también el responsable de impartir las sesiones de su asignatura en dicha semana.

El alumno con asignaturas no aprobadas podrá matricularse de las mismas únicamente en otra edición más del curso, hasta completarlo.

El profesorado está integrado por administradores de fincas ejercientes, juristas, abogados, economistas, arquitectos e informáticos, todos ellos provenientes del ejercicio profesional y/o de la Universidad.

En definitiva, ésta es la propuesta ofertada por la Universidad de Alcalá que cuenta con el respaldo del Consejo General de Colegios de Administradores de España.



**TELEMATIC
POMARES 21, S. L.**

AVDA. EL PALMAR, 188 - MURCIA - TELF: 968 252696 - telematicpomares21@gmail.com

Empresa con más de 40 años de experiencia en la fabricación y mantenimiento de puertas de garaje



Las mezclas más sorprendentes



WWW.TCOMPANYSHOP.COM



Antonio Navarro Selfa

Abogado en ejercicio- Profesor del Máster de acceso a la Abogacía de la Universidad de Murcia- ICA Cartagena en materia de Arrendamientos urbanos y propiedad Horizontal.

Decano emérito del Colegio de Abogados de Cartagena

VOLVER AL SISTEMA DE REPARTO DE GASTOS FIJADO EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO

SUPUESTO DE HECHO

Suele ser frecuente que en una Comunidad de Propietarios el reparto que se viene haciendo de los gastos comunes entre los propietarios a la hora de elaborar un presupuesto no se haga conforme a lo indicado en el título Constitutivo.

Esta variación del reparto puede tener su origen, o bien, porque desde siempre se ha venido haciendo así, o bien, porque en un momento determinado y por distintas circunstancias, se han ido aprobando los presupuestos y las cuentas con distintos porcentajes o sistema al que aparece reflejado en el Título Constitutivo o en los Estatutos, (por ejemplo, a partes iguales en vez de por coeficiente).

Es frecuente también en estos casos que en un momento determinado la Comunidad se plantee volver al sistema de reparto fijado en el Título, por ejemplo, pongamos por caso, porque algún propietario se dé cuenta de ello y exija a la Comunidad de Propietarios que se le aplique el porcentaje de participación previsto en el mismo para la distribución de los gastos.

Continuando con el supuesto anterior, tomemos como ejemplo el de una hipotética comunidad de propietarios que venía utilizando el sistema de reparto igualitario de gastos, distinto al de porcentajes previsto en el Título Constitutivo, desde el año dos mil once hasta día de hoy, lo que supone en principio un "acto propio" aceptado por todos los comuneros, que podría hacer pensar que se ha causado estado inamovible, pues ninguno de los propietarios lo ha impugnado desde la antedicha fecha, por lo que tampoco sería descartable pensar que en principio también necesitaríamos para vol-

ver al sistema de reparto establecido en los Estatutos -por coeficiente-, la unanimidad.

Pues bien, continuando con el ejemplo que nos ocupa, y muy al contrario de lo antedicho, el hecho de que durante años no hayan sido impugnados los presupuestos realizados por la administración de la Comunidad conforme a un sistema igualitario, en modo alguno significa que haya existido un acuerdo inequívoco de los copropietarios dirigido a modificar el Título Constitutivo o los estatutos que, como acto propio, sería vinculante para todos los que lo hubiesen adoptado, sino tan solo, entiende la Jurisprudencia, "una mera tolerancia ante una práctica inadecuada".

Así la sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 26 de febrero de 2013 que analiza esta materia bajo el prisma de la doctrina de los actos propios, concluye que falta uno de los elementos necesarios para su aplicación, en concreto el tercero, al no existir ese acuerdo expreso concordante "con un acto concluyente e indubitado con la expresión de un consentimiento":

"La jurisprudencia en torno a la doctrina de los actos propios, cuya base legal se encuentra en el artículo 7.1 CC, con carácter general, exige la concurrencia de las siguientes circunstancias: 1) que el acto que se pretenda combatir haya sido adoptado y realizado libremente; 2) que exista un nexo causal entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; 3) que el acto sea concluyente e indubitado, constitutivo de la expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto".

ANÁLISIS DEL ARTÍCULADO DE LA LPH

A la doctrina que exponemos en este artículo llega además el Tribunal Supremo basándose en los preceptos de la LPH que abordan el título constitutivo, las obligaciones de los propietarios y el quórum necesario para la aprobación de acuerdos, siguiendo básicamente el siguiente razonamiento:

En primer lugar, nos recuerda la doctrina que el artículo 5 de la LPH indica que en el título constitutivo se fijará "la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

Por otra parte, el artículo 9.1.e) relativo a las obligaciones de los copropietarios establece como tal la de "Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".

Y por último el artículo 17.1ª señala que "para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad será necesaria la unanimidad". De la lectura y del análisis conjunto de



dichos preceptos entiende la doctrina de nuestro más alto Tribunal que se desprende la obligación de: A) Contribución conforme a lo establecido en el título constitutivo, B) la posibilidad de modificar dicha forma de contribución y C) la necesidad de unanimidad para poder modificar dichas reglas del título constitutivo o de los estatutos, mediante el acuerdo oportuno.

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Así en el año dos mil diez, la Jurisprudencia del TS Sala Primera, tras un vaivén jurisprudencial efectuó la declaración de doctrina a este respecto:

TS, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de abril de 2010 "La declaración como doctrina jurisprudencial de que la cuota de participación en los gastos comunes establecida en el título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo expreso unánime de los propietarios".

Posteriormente han ido ratificándose en dicha Doctrina de forma continua, destacando por su contenido y por su forma absolutamente didáctica de exposición la de TS, Sala Primera, de lo Civil, 50/2014, de 6 de febrero, cuya lectura recomiendo.

En régimen de propiedad horizontal, esta Sala ha declarado con reiteración (SSTS 3 de septiembre y 16 de noviembre 2004 ; 22 de mayo de 2008 y 7 de marzo 2013) que **la forma de**

contribución a los gastos comunes es según la cuota de participación fijada en el Título o a lo que especialmente se haya establecido, por lo que, en principio, todos los comuneros deben aportar conforme a su coeficiente, el cual, a veces, no coincide con su cuota de propiedad, pues caben reglas especiales para los gastos, que es precisamente "lo especialmente establecido" mencionado en el precepto, y que, aunque sea la Junta de Propietarios quién establezca un sistema singular para pagar determinadas partidas por conceptos de gastos o mantenimiento, **ello supone una modificación estatutaria contraria a la ley, susceptible de ser impugnada judicialmente para lograr la anulación del acuerdo, sin que la tolerancia de cuentas o presupuestos en Juntas anteriores con un sistema de reparto diferente al que correspondía, en base a lo que especialmente se haya establecido en los Estatutos, sea suficiente aceptación de hecho para evitar la impugnación de un acuerdo similar adoptado en una Junta posterior.**

Por último, y para concluir en este mismo sentido, la última y más reciente Sentencia de 11 de marzo de 2020, o 18 de noviembre de 2022 que reproducen el contenido de las anteriormente expuestas, ratificando así la doctrina del TS en esta materia.

CONCLUSIÓN

En conclusión, podemos indicar que si bien **los propietarios**, en un momento concreto, **pueden aceptar que la participación en los gastos comunes se produzca de modo distinto al establecido en el título constitutivo**, al margen de los cauces previstos en la ley, **un acuerdo de tal índole requiere la inserción de tal propuesta de modificación como punto del orden del día, la oportuna discusión sobre ello y la concurrencia de unanimidad para dicha modificación, modificación que por otro lado, habría de llevarse al registro de la propiedad para que pudiera vincular a terceros que pasan a formar parte de la comunidad con posterioridad al acuerdo.**

Por otra parte, **de no haberse adoptado el acuerdo de modificación en la forma anteriormente expuesta, podemos afirmar que en cualquier momento uno o varios propietarios podrían exigir a la Comunidad volver al sistema de reparto fijado en el Título constitutivo sin que la Comunidad pueda negarse a ello**, ya que para su cambio como hemos visto es necesario que se haga a través de un acuerdo expreso que concretamente establezca, con cumplimiento de las exigencias legales, las nuevas cuotas de participación o el sistema de reparto. En estos supuestos **bastaría el acuerdo mayoritario, o como admite expresamente, el TS la impugnación judicial del sistema de reparto contrario al título conforme al artículo 18 de la LPH.**



Pedro García-Córcoles Escudero

Asesor Jurídico del COAFMU

CONSULTAS LPH:



Aprobación de la instalación de una chimenea industrial de ventilación forzada para dar servicio a un local de comidas para llevar.

El punto del Orden del día dice textualmente:

PETICION DEL PROPIETARIO DE UN BAJO COMERCIAL PARA LA INSTALACION DE UNA CHIMENEA DE GRANDES DIMENSIONES DESDE SU LOCAL HASTA VARIOS METROS POR ENCIMA DE LA AZOTEA (SEGUN LEY), PARA LA APERTURA DE UNA CASA DE COMIDAS.

Los asistentes a la junta manifiestan su buena disposición para la instalación de una chimenea de evacuación de humos y gases a través del patio de luces hasta la azotea. La propiedad deberá presentar un proyecto técnico detallado por donde vaya ubicada la chimenea y que no perjudicará a las viviendas colindantes. El propietario se comprometerá por escrito a contratar un seguro de responsabilidad civil sobre la instalación de la chimenea que cubra cualquier daño que pudiera ocasionar a la comunidad o a sus vecinos, de la misma forma será responsable del mantenimiento de la chimenea y su instalación, comprometiéndose a subsanar ruidos o daños que sean requeridos por los representantes de la comunidad de inmediato.

Se convocará una junta para su aprobación por la mayoría que la ley de Propiedad Horizontal determine para

estas instalaciones que deben sujetarse y pasar por elementos comunes.

¿Qué mayoría debe estar presente en la reunión para tomar el acuerdo?

Si no hubiera esa mayoría en la reunión, ¿los no asistentes que no comunicaran su voto en contra se computarían a favor del resultado?

La pretensión de los propietarios de bajos o locales comerciales está basada en considerar que tienen un derecho para utilizar zonas comunales debido a que, es una exigencia de la autoridad para el funcionamiento de su negocio.

Pero el otorgamiento de licencia, o su denegación, por la autoridad municipal o local, no vincula, en modo alguno a la Comunidad de Propietarios, pues aun siendo evidente que el Ayuntamiento o el Organismo competente podrá exigir el cumplimiento de sus propias reglas o normativas para la explotación de la actividad comercial a desarrollar en el local comercial, es claro que estos condicionantes no suponen ninguna obligación de acatamiento por la Junta de Propietarios. Es decir, en definitiva, que si bien los propietarios de locales o bajos comerciales tienen facultad para dedicar los mismos a cualquier actividad lícita -salvo clausula expresa estatutaria en contra- si para ello necesitan hacer obras en zonas o elementos comunes (las fachadas de los patios de luces), solo la expresa autorización y aprobación de la Comunidad, les permitirá construir e instalar chimeneas de salidas de humos.

A este tenor, podemos apreciar cómo han ido modificando las exigencias para la aprobación comunitaria, pues anteriormente era inexcusable la unanimidad, y así nos encontrábamos,

entre otras, con las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Baleares de 24-3-2000, Alicante 16-10-2000.

Con independencia de lo anteriormente expuesto a título ilustrativo en cuanto al criterio que se mantenía por la Jurisprudencia, actualmente, **tras la Ley de Propiedad Horizontal adaptada a la Ley 8/2013**, el riguroso criterio plasmado en la norma 6 del artº 17 de dicha Ley, **cede, de la unanimidad, a la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación**, en lo relativo, como ocurriría en el caso que nos ocupa, *a...cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio*. Artículo 10.3 de la ya mentada Ley Especial.

Los tres quintos a los que hemos hecho referencia deben obtenerse en la Asamblea, sin uso del voto presunto del ausente del artº 17.8 de la LPH, salvo que se plantee el acuerdo como "marco general" válido para todos los propietarios, en cuyo caso sí entraría a valorarse el voto del ausente, y bastaría con obtener mayoría simple en la Junta. Incluso, conforme a la más reciente jurisprudencia, cabría indicar que si se acredita que las obras de chimenea de un local, no producen perjuicios al resto de comuneros, ni afecta a la estructura del edificio, podría entenderse que existe abuso de derecho por la negativa de la comunidad a realizar la obra, cuando no hay limitación estatutaria. En este sentido, las Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid, de mayo de 2018, o la de la Audiencia Provincial de Burgos de junio 2017. Si bien, el hecho de que los Tribunales flexibilicen el rigor de la norma respecto a los locales comerciales, tampoco debe entenderse como una "carta blanca".



“Cuando la Ley de Propiedad Horizontal habla de cuotas de participación, ¿se refiere a los coeficientes de propiedad reflejados en la escritura o a la cantidad que paga cada propiedad mensualmente?”

Debemos partir de la distinción de todos los términos de la consulta. No es lo mismo “cuotas de participación”, que “coeficientes de propiedad”, que la cantidad o “cuota” que paga cada comunero mensualmente”. Y aunque tanto las cuotas de participación, como los coeficientes de propiedad, deberían venir recogidos, y distinguidos en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, en ocasiones ello no es así, ocasionando los problemas y confusiones que ambas terminologías suscitan.

La Ley de Propiedad horizontal se refiere a la **“CUOTA DE PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**, desde el Artº. 3, cuando se establece que “a cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación con relación al total valor del inmueble y referida a centésimas por ciento. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que solo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los arts. 10 y 17 de esta Ley”.

El Artº. 5 de la LPH, establece que “En el mismo título (constitutivo) se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes”.

Y el Artº. 9.1.e), establece que cada propietario debe “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”. Y también el Artº. 9.1.f), establece que cada propietario debe “contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva...”.

En aquellos artículos de la LPH que se refieren a la adopción de acuerdos (el 10 y el 17), así como en el que se indica cómo se puede convocar la junta de propietarios (el Artº. 16), o el que se refiere al contenido del Acta (19), se habla de CUOTA DE PARTICIPACION.

Un rasgo identificativo de la cuota de participación, en consecuencia, es que

se puede variar por acuerdo unánime de los propietarios.

La **CUOTA O CANTIDAD QUE CADA PROPIETARIO HA DE PAGAR, PARA ATENDER LOS GASTOS GENERALES**,

se obtendrá de la cuota de participación establecida en el título constitutivo, o de lo que especialmente se haya pactado, por ejemplo, si se estableciese o pactase que se abonarán dichos gastos a partes iguales. Así pues, si los gastos generales se atienden conforme a la cuota de participación de cada propiedad, siendo el presupuesto de la Comunidad de 25.000 €, aquel piso que tenga un cuota de participación del 4.62%, habrá de atender, de ese presupuesto anual, 1.155 €, ya sea distribuido en 12 meses, de forma trimestral, o como libremente se determine por la Junta de Propietarios.

Los **COEFICIENTES DE PROPIEDAD**, de los que no se habla en la Ley de Propiedad Horizontal, vienen determinados en el título constitutivo del edificio, y responden a unos criterios arquitectónicos y objetivos de construcción de obra nueva (es inherente a los metros cuadrados que ocupa cada propiedad dentro del edificio), independientemente del uso racional que se presuma, puedan tener los futuros propietarios, de los elementos comunes.

El coeficiente de propiedad no puede ser alterado por la Comunidad de Propietarios.



CONVENIOS

Con los convenios de colaboración suscritos con entidades o empresas, el COAFMU trabaja para optimizar las condiciones que se le ofrecen a nuestros colegiados, y a sus administrados, y en consecuencia, mejorar y diferenciar el servicio integral que proporcionan los Administradores de Fincas Colegiados.

Los colegiados pueden acceder a todos los convenios en el Área Privada de la web del Colegio www.coafmu.org.

CONVENIO CON ALUMBRA CORPORACIÓN:

Compañía comercializadora de energía eléctrica, focalizada en comunidades de propietarios.

Con este convenio la empresa ALUMBRA desea darse a conocer en nuestro colectivo y proporcionar los siguientes servicios a los Colegiados:

- Comercializadora eléctrica
- Instalaciones fotovoltaicas, incluida batería
- Proyectos rehabilitación energética, ofertando todas las partes del proceso, proyecto técnico, financiación, ejecución, solitud de ayudas.



CONVENIO CON BANCO SABADELL:

La Junta de Gobierno ha renovado el convenio de colaboración suscrito con Banco Sabadell, el cual lleva más de 30 años trabajando con Administradores de Fincas, y fruto de esta relación, fue la primera entidad en crear una cuenta específica para las comunidades de propietarios. Actualmente, gestiona más de 300.000 cuentas de comunidades a nivel nacional y sigue trabajando para mejorar su propuesta de valor para los administradores de fincas y las comunidades que gestionamos.

En este convenio, Banco Sabadell incluye soluciones para Comunidades y Colegiados, que puedes consultar en el apartado de Convenio del Área Privada de la web del Colegio.

Para ampliar la información, sobre cualquiera de las condiciones recogidas en el convenio, puedes ponerte en contacto con el/la directora/a de la oficina Sabadell con la que trabajas habitualmente.



CONVENIO CON WATIUM:

Compañía comercializadora de energía eléctrica especializada en Administraciones de Fincas. La empresa Watium S.L., en virtud del convenio firmado con el Colegio, proporciona los siguientes servicios a los Administradores de Fincas Colegiados:

- Estudios comparativos de ahorro de energía
- Estudios de optimización de potencia
- Anteproyecto placas fotovoltaicas
- Instalación recarga coche eléctrico



¡Apuesta por la energía limpia!

CONVENIO CON LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA REGIÓN DE MURCIA

(publicado en el BORM de la Región el 18/02/2023)

Este convenio tiene por objeto establecer los requisitos que han de regir la colaboración con la Agencia Tributaria de la Región de Murcia (ATRM), para posibilitar a los colegiados del COAFMU que intervengan como representantes voluntarios de los obligados tributarios, la presentación telemática de declaraciones, autoliquidaciones, solicitudes o cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa tributaria correspondiente y, en su caso, el pago por medios electrónicos de las deudas tributarias resultantes en nombre de terceras personas. El colegiado deberá comunicar al Colegio de forma expresa su interés de incorporarse a este convenio facilitando una serie de datos. Posteriormente, tendrá que adherirse al convenio mediante documento individualizado que deberá firmar a través del procedimiento electrónico habilitado por la ATRM.

Para más información, ponte en contacto con el Colegio.



CONVENIO CON SENSEDI:

Empresa especializada, entre otras, en la gestión técnica de proyectos de rehabilitación integral de edificios, y perteneciente al Grupo Mutua de Propietarios. Prestan sus servicios a cualquier Comunidad de Propietarios, con independencia de que esté o no asegurada en Mutua de Propietarios.

El objeto del convenio de colaboración es el de potenciar las actuaciones de rehabilitación de los edificios administrados por los colegiados del COAFMU, facilitando tanto la ejecución de los servicios técnicos como la gestión de las ayudas derivadas de los diferentes programas definidos en Real Decreto 853/2021 y/o en las respectivas convocatorias autonómicas.

Para ello, la empresa Sensedi, además de participar en acciones formativas con el COAFMU, también ofrece sus servicios para:

- Asesoramiento gratuito a los colegiados
- Desarrollo de documentación técnica de definición de las actuaciones de rehabilitación, bien para la Elaboración del Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación o, dado el caso, para la Redacción del Proyecto de Rehabilitación del Edificio.

Dentro de su propuesta, asumen la financiación y la solicitud de las ayudas correspondientes.



CONVENIO CON BIO DATA SYSTEMS:

Empresa "Partner Level" por parte de Google, autorizada para la venta e implantación de las herramientas de productividad y colaboración Google Workspace.

Las soluciones empresariales de Google Workspace ofrecen todas las herramientas que se necesitan en una oficina para llevar a cabo cualquier tarea, con todos los elementos integrados perfectamente en una única solución, incluidas las cuentas de correo profesionales con el dominio de tu empresa. Entre las aplicaciones incluidas podemos citar: Gmail, Drive, Calendar, Meet, Chat, procesador de textos, hojas de cálculo, presentaciones, formularios, nube, etc..

La empresa BIO DATA SYSTEMS ofrece al colectivo la suscripción al servicio de Google Workspace con unas condiciones ventajosas:

- Descuento del 3% sobre los precios publicados por Google
- Configuración inicial de Google Workspace para el colegiado, incluyendo el cambio en las DNS, alta de las cuentas, creación de alias, creación de grupos, etc
- Asistencia técnica más cercana al colegiado, poniendo a su disposición una plataforma de soporte donde podrá hacer llegar todas sus incidencias



watium
La energía que nos mueve

¡Estudiamos la factura de tu comunidad!

Envíanos las facturas de energía al correo electrónico **comercial@watium.es** y te enviaremos un **estudio comparativo personalizado** en base a su consumo y término fijo contratado.

En Watium estamos comprometidos con la **optimización en los costes energéticos** para conseguir un **mayor ahorro para las comunidades de vecinos.**

Contacta con nosotros:
900 901 059
info@watium.es
www.watium.es

Watium forma parte de Grupo Visalia, comprometidos con la sostenibilidad energética de tu comunidad.



**CREAMOS
ENTORNOS
SEGUROS**

 **bifaniberica**[®]
SOLUCIONES GLOBALES DE PROTECCIÓN

CONDICIONES ESPECIALES PARA
ADMINISTRADORES DE FINCAS
COLEGIADOS

WWW.BIFANIBERICA.COM



Aprovecha el contacto con los vecinos de las urbanizaciones que gestionas, y ¡hazte distribuidor de Populoos!

¡Ampliamos nuestro canal de distribución!



- Formación
- Herramientas de gestión
- Marco retributivo atractivo

¡Te esperamos!

Contacta con

- Sergio Hernández
- sergio.hernandez@masmovil.com
- +34 667 77 17 17

www.populoos.es

populoos internet + personas
operador local del

GRUPO
MAS
MOVIL



FIBRA



WIMAX



MÓVIL



FIJO



TV



ALARMAS



JORNADA SOBRE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS DE ACCESIBILIDAD PEAV 2022-2025

La Comisión de Formación del COAFMU organizó el pasado 23 de Febrero una jornada presencial en la sede colegial, junto con la Dirección General de Vivienda, para la aclaración de las dudas que hubieran podido suscitarse respecto a la convocatoria de las ayudas destinadas a la mejora de la accesibilidad en viviendas (PEAV 2022/25) de la Consejería de Fomento e Infraestructuras (extracto de la Orden publicado en el BORM el 30/12/2022).

La charla que fue moderada por el Presidente del COAFMU, D. Carlos Antón Selva, contó con la presencia del Director General de Vivienda, D. José Francisco Lajara Martínez, para exponer el contenido de esta convocatoria y atender las cuestiones de los numerosos compañeros asistentes a la jornada.

Posteriormente, a esta charla se ha remitido por circular a todos los colegiados la presentación que realizó del Director General de Vivienda, incluyendo una serie de enlaces que se comentaron en la charla, para consultar los ERRP (Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada) y el documento de Preguntas Frecuentes (FAQ).



PARTICIPACIÓN DEL COAFMU EN LA ACTIVIDAD COLEGIAL NACIONAL

Durante los primeros meses del año, los miembros de Junta de Gobierno del COAFMU han participado en las diversas jornadas organizadas por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), para trabajar en temas de relevancia, como lo son, la defensa de la profesión, el incentivo de la colegiación, la unificación de criterios intercolegiales, la mejora de la formación, la presentación de nuevos convenios con empresas que mejoren los servicios que ofrecen los colegios a sus miembros, etc.

Citaremos algunos de esos encuentros:

- 27/01/2023 Reunión de Asesorías Jurídicas, representado el COAFMU por D. Pedro García-Córcoles Escudero, Asesor Jurídico del COAFMU
- 02/02/2023 Reunión de la Comisión de Formación del CGCAFE, con la participación de nuestra Coordinadora de Formación Dña. Berta Notario Aranda.
- 10/03/2023 XIV Jornada de Formación Manuel Roberto para Juntas de Gobierno, con la asistencia de nuestro Presidente, D. Carlos Antón Selva y Dña. Berta Notario Aranda, Vicepresidenta III



Reunión de Asesorías Jurídicas.



Jornada de Formación Manuel Roberto

XVIII ENCUESTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS VALLADOLID 2023

Este año el Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid es el encargado de la organización del XVIII Encuentro Nacional de Administradores de fincas que se celebrará los días 2 y 3 de junio de 2023, bajo el lema ESENCIALES.

Podrás encontrar toda la información que necesitas conocer sobre el programa del encuentro, programa de acompañantes, cómo inscribirte, opciones de alojamiento, y el contacto, en la web www.enaf2023.es



ELECCIONES COAFMU

La Junta de Gobierno en su reunión del día 14 de febrero del 2023, tomó el acuerdo de convocar elecciones para la renovación del 50% de la Junta de Gobierno y el 50% de la Junta de Garantías Colegiales, todo ello conforme a sus Estatutos.

Cumplido el calendario electoral, habiéndose postulado un solo candidato por puesto, y no habiéndose producido ninguna alegación contra la lista de candidatos, en la Junta de Gobierno celebrada el 20 de Abril de 2023 se proclamaron como candidatos electos los siguientes colegiados:

JUNTA DE GOBIERNO

PRESIDENTE : D. Juan Pedro Manresa Nicolás .
VICEPRESIDENTE I: D. Carlos Antón Selva
VICEPRESIDENTE III: Dña. Berta Notario Aranda.
CONTADOR-CENSOR: D. Antonio Ruiz Ortega.
VOCAL I: D. Francisco Javier Catalá Máñez.
VOCAL III: Dña. Soledad Hernández Arcas.
VOCAL V: D. Alfonso Moraleda Guerrero
VOCAL VII: Dña. María Rosa López Marín.

JUNTA DE GARANTÍAS

PRESIDENTE: D. Santiago Dols Ruiz.
VOCAL I: D. Felipe López Alarcón .

Los candidatos proclamados tomaron posesión de sus cargos en la Junta de Gobierno que tuvo lugar el 25 de abril de 2023, resultando la nueva configuración de la Junta de Gobierno y Junta de Garantías la siguiente:



Los últimos cuatro Presidentes de COAFMU: Felipe López, Carlos Antón, Juan Pedro Manresa y Francisco G. Moreno-Escosa.

JUNTA DE GOBIERNO

PRESIDENTE: D. Juan Pedro Manresa Nicolás
VICEPRESIDENTE I: D. Carlos Antón Selva
VICEPRESIDENTE II: D. Francisco G. Moreno-Escosa Zornoza
VICEPRESIDENTA III: D^a Berta Notario Aranda
SECRETARIO: D. Celso Rodríguez Corral
TESORERO: D. Pedro M. Gálvez Mirón
CONTADOR CENSOR: D. Antonio Ruiz Ortega
VOCAL I: D. Francisco Javier Catalá Máñez
VOCAL II: D. José Antonio Melgar Moráis
VOCAL III: D^a Soledad Hernández Arcas
VOCAL IV: D. Pedro J. Casal Henarejos
VOCAL V: D. Alfonso Moraleda Guerrero
VOCAL VI: D. Fulgencio Manzano Vives
VOCAL VII: D^a. M^a Rosa López Marín
VOCAL VIII: D^a Raquel Sánchez Pérez

JUNTA DE GARANTÍAS COLEGIALES:

PRESIDENTE: D. Santiago Dols Ruiz
SECRETARIO: D. Manuel J. Fernández Martínez
VOCAL I: D. Felipe López Alarcón
VOCAL II: D. Juan Manuel Moreno Escosa



SERVICIOS COAFMU

La Junta de Gobierno del COAFMU tiene destacado dentro de sus objetivos el incrementar la variedad de los servicios que puede ofrecer a sus miembros, con el fin de potenciar la digitalización de sus despachos, facilitar al colegiado la realización de determinadas tareas de forma sencilla y productiva, con precios competitivos, y ayudarle en su desempeño profesional a sortear las incertidumbres y problemas que se plantean en su quehacer diario e impulsar su crecimiento profesional.

Así, recordamos, **el servicio de certificado digital de CAFirma**, que es una solución incluida en la plataforma oficial del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, creada en exclusiva para los Administradores de Fincas colegiados que permite optimizar al 100% los trámites con la Administración Pública para que la gestión de las comunidades sea más fácil, rápida y, sobre todo, más segura. Gran parte de nuestros colegiados ya tienen sus certificados con CAFIRMA. Para conocer todas las ventajas que puede aportar al colegiado, ponte en contacto en el (tfno: 96 100 22 85/ 960 64 59 10; email: comercial@cafirma.com; www.cafirma.com)

También es relevante conocer el **Centro de Notificaciones Fehacientes**, que proporciona la "Certificación de Entrega y Contenido" de los envíos postales de los AFC, certificación que expedirá el Colegio con las facultades que le confiere ser corporación de derecho público, y con constancia de recepción, mediante certificación de Correos, con un precio muy económico respecto a otras empresas.

Se puede incluir la marca comercial en los envíos y hacerlos de manera individual o masiva.

En todo momento, el colegiado tiene información acerca de la situación del envío a través del enlace con la plataforma de correos, y por la aplicación puede descargar la certificación de entrega y contenido. Es sencillo e intuitivo. Y proporciona un albarán de cada envío realizado para que lo pueda facturar de forma individual a sus clientes.

Sólo hay que entrar en la sección privada de la web corporativa del COAFMU y darse de alta en el servicio para poder empezar a emplearlo.

También se puede visualizar el webinar del taller formativo sobre el Centro de Notificaciones, que permite conocer con más detalle su utili-

dad y su fácil funcionamiento.

Disfruta de todos los servicios exclusivos a los que puedes acceder como colegiado (formación, plataforma de consulta legal, asesorías, convenios con empresas, colaborador social con la AEAT y la ATRM, acceso a bolsa de peritaciones, libros de actas, arrendamiento de salón colegial para reuniones de comunidades, revistas profesionales, etc), y que puedes consultar en nuestra web www.coafmu.es en la sección Servicios. Para más información, contacta con el Colegio.

En breve, os informaremos de nuevos servicios que se van a incorporar a la oferta actual.



Comunícate online con la Administración Pública

Fácil, rápido y seguro



Envía nuevos certificados digitales y centralízalos en una misma carpeta.



Automatiza los trámites con la Administración Pública.



Firma online tus documentos y guárdalos de forma segura.



AHORRAMOS CON ENERGÍA

SOMOS MARENARA. TU CORREDURÍA Y ASESORÍA ENERGÉTICA

Asesoría energética colaboradora del Colegio de administradores de Fincas de Murcia. Encontramos los mejores precios, para la comunidad de propietarios y servicios, para el AAFF, entre diferentes comercializadoras de luz y gas del mercado.

Colaboramos activamente, como asesor externo, con los AAFF colegiados.

www.marenara.es

Marenara
Gestores Energéticos



T 876 28 66 08



LISTADO COLEGIADOS EJERCIENTES

A

ABAD GARRIDO, ISAAC
ABELLAN MARTINEZ, FRANCISCO
AGUILAR CONESA, FRANCISCO JAVIER
AGUDO VALDES, JUANA MARIA
ALBERT POVEDA, JOSE
ALCAIDE DEL PINO, JOSE ALBERTO
ALCARAZ SAURA, FRANCISCO J.
ALCOLEA SANCHEZ, MARIA JOSE
ALMARCHA SANCHEZ, JOSE ANTONIO
ALONSO Y DE VEGA, JUAN CARLOS
ALVAREZ ORTUÑO, OLGA
ALVAREZ SANCHEZ, MARIA ISABEL
ANDRANIK SHISLIAN, ANDRES
ANTON SELVA, CARLOS
APARICIO MARTINEZ, JOSE ANTONIO
ARGANDOÑA PICAZO, JULIO MIGUEL
ARQUES SANCHEZ, DANIEL
AYALA IMBERNON, JOSE ANTONIO

B

BAÑON PEREZ, ADRIAN
BAÑON PEREZ, JOSE ANTONIO
BATUECAS BATUECAS, MIGUEL ANGEL
BAUSELA PORRERO, LOURDES
BELMONTE GOMEZ, MARIA DOLORES
BERDONCES VIVANCOS, ANTONIO JESUS
BERMEJO MARTINEZ, JUAN CARLOS
BERNAL ZAMORA, MIGUEL ANGEL
BOLARIN SANCHEZ, ELENA
BOTELLA BOTELLA, CONCEPCION
BREVIA MIRO, JORGE
BUENO SANCHO, FERNANDO

C

CABEZA MARTINEZ, JUAN CARLOS
CAMPOY JIMENEZ, CONSUELO
CAMPOY LOPEZ, JUAN MANUEL
CANO GIMENEZ, IRENE
CANO MARIN, ANA MARIA
CANOSA MENDEZ, JOSE MANUEL
CANOVAS ARNAO, BEATRIZ
CANOVAS CANOVAS, FRANCISCO
CANOVAS ROCA, OLGA MARIA
CAÑIZARES ROCA, FRANCISCO J.
CARCELES MORENTE, JOSE ANTONIO
CARCELES MORENTE, MARIA ENCARNACIÓN
CARLES MADRID, LAURA
CARRASCO GARCIA, PEDRO
CARRILLO PEREZ, JOSEFA LAURA
CARRILLO RUIZ, BEATRIZ
CARRION HERNANDEZ, ANA DOLORES
CARRRASCO GARCIA, JOSE MARIA
CASAL HENAREJOS, PEDRO J.
CATALA MAÑEZ, FRANCISCO JAVIER
CAYUELA CARLOS, ALFONSO
CHICANO GARCIA, FRANCISCO J.
COLL GARCIA, MARIANO
CONESA ALCARAZ, DIEGO A.
CONESA JARA, CONRADO
CONESA PEREZ, PEDRO
CRIADO ALVAREZ, JOSE
CRIADO RAMALLO, JOSE
CUARTERO FUENTES, SOLEDAD D.

D

DE ACUÑA GEHRING, CARLOS
DE MAZON FONTES, ALVARO
DIEZ PEREZ, MIGUEL ANGEL
DOLS RUIZ, SANTIAGO
DOLS MOLINA, SANTIAGO
DOMINGO FRUTOS, FRANCISCO J.
DONATE HERNANDEZ, JOSE MARIA
DOS SANTOS SOLER, RAUL M.

E

EGIDOS SARABIA, MARIA DEL PILAR
ESCUADERO ROS, ALMUDENA

F

FERNANDEZ CAYUELAS, JUAN EMILIO
FERNANDEZ GARCIA, JUAN
FERNANDEZ LOPEZ, CARLOS
FERNANDEZ MARTINEZ, CARIDAD
FERNANDEZ MARTINEZ, MANUEL J.
FERNANDEZ MARTINEZ, VICTOR CLEMENTE
FERNANDEZ MORENO, GONZALO
FERRANDEZ TORRES, JOSE JAVIER
FERRER BELTRAN, DAVID
FERRER GARCIA, JUAN ANTONIO
FERRER MARTIN, MIGUEL ANGEL
FLORES LOPEZ, MANUELA
FUENTES DOLERA, JUAN
FUENTES ZAMORA, INMACULADA

G

GALIANO GARCIA, JOSE CARLOS
GALLARDO LOPEZ, MARIA JESUS
GALLEGO MARTINEZ, MAR
GALVEZ MIRON, PEDRO M.
GAMBIN ASENSIO, ROCIO
GARCIA AGUILAR, JOSE FRANCISCO
GARCIA ALBURQUERQUE, HELIODORO
GARCIA ALVAREZ, JOSE
GARCIA EUGENIO, JUAN
GARCIA FERNANDEZ, MARAVILLAS
GARCIA GARCIA, ANTONIO
GARCIA GARCIA, FRANCISCO JAVIER
GARCIA LOPEZ, MARIA RAQUEL
GARCIA LOPEZ, MARIA ROSA
GARCIA MARIN, VICENTE J.
GARCIA MARTINEZ, JOSE LUIS
GARCIA MORA, ANTONIO
GARCIA NAVARRO, ANA BELEN
GARCIA PARRA, FRANCISCO J.
GARCIA PASCUAL, JAVIER IGNACIO
GARCIA PROVENCIO, JOSE ALEJANDRO
GARCIA RUIZ, JULIO JOSE
GARCIA SANCHEZ, MARIA JOSE
GARCIA-ALCARAZ RUIZ-MELGAREJO, MARIA VICTORIA
GARZON TORRENTE, FRANCISCO J.
GASCON MIRALLES, MARIA ASUNCION
GEA SANCHEZ, IVAN
GIL LOPEZ FRANCISCO, JAVIER
GOMEZ GONZALEZ, JOSE
GOMEZ JIMENEZ, ANA
GONZALEZ BOTELLA, ANTONIO

GONZALEZ DIAZ, FRANCISCO J.
GONZALEZ FERNANDEZ, PAULA
GONZALEZ LOPEZ, FULGENCIO
GONZALEZ NAVARRO, RAMON A.
GONZALEZ ROSA, LIDIA
GONZALEZ SANCHEZ, CARMEN
GRACIA PEREZ-CHIRINOS, MARIA JOSE
GUERRERO HURTADO, IVAN
GUIRAO MIRAS, GREGORIO

H

HARO LOPEZ, MANUEL
HERNANDEZ ALMELA, MARIA
HERNANDEZ ARCAS, SOLEDAD
HERNANDEZ BARBERA, ANTONIO
HERNANDEZ DUEÑAS, SERGIO
HERNANDEZ GARCIA, ADOLFO
HERNANDEZ GARCIA, ANTONIO
HERNANDEZ GARCIA, ROSA MARIA
HERNANDEZ GOMEZ, FRANCISCO ANGEL
HERNANDEZ ROS, RAMON
HERRERO URREA, MARIA CONCEPCION
HIGUERAS MURCIA, PABLO ANDRES

I

INIESTA ASUNCION, RICARDO
INSUA ORTIN, CARLOS
IRAZUSTA GONZALEZ, FELIX
IZQUIERDO ROMERO, NICOLAS

J

JIMENEZ ALTAMIRANO, JOSE
JORDANA BARA, OLGA

L

LACARCEL RODRIGUEZ, ALEJANDRO
LARROSA LOPEZ, VERONICA
LEDO FERNANDEZ, ALFONSO
LEGAZ MELLADO, JOSE
LEGAZ TORRES, LUCIA
LOPEZ GILIBERT, PEDRO
LOPEZ GONZALEZ, JUAN FRANCISCO
LOPEZ GONZALEZ, MARIANO
LOPEZ LOPEZ, DAVINIA MARIA
LOPEZ MARIN, MARIA ROSA
LOPEZ MARTINEZ, FRANCISCO
LOPEZ MARTINEZ, JUAN
LOPEZ MARTINEZ, RAFAEL
LOPEZ PEREZ, FRANCISCO ANDRES
LOPEZ RAMOS, MONICA
LOPEZ SANZ, LUIS
LOPEZ-YEBRA JAUFFRET, ALFONSO G.
LORCA SANCHEZ, MANUEL
LORENTE GARCIA, ANTONIO
LORENTE FERNANDEZ, RAUL
LOSILLA VIVANCOS, ELENA M^a,
LOZANO AVILA, ADORACION
LOZANO PORTUGUES, ELIA
LUCAS PEÑALVER, MANUEL ALEJANDRO

M

MACANAS SANCHEZ, JESUS
MANRESA NICOLAS, JUAN PEDRO

MAQUILON SANCHEZ, MARCO ANTONIO
 MARCO CASCALES, ANA MARIA
 MARIN GARCIA, FRANCISCO NICOLAS
 MARIN GARCIA, PEDRO IGNACIO
 MARTIN CASTEJON, JULIAN DAVID
 MARTIN SAN JUAN, JUAN RAMON
 MARTINEZ AIS, TOMAS
 MARTINEZ CAPARROS, JOSE
 MARTINEZ FERNANDEZ, ARANZAZU
 MARTINEZ GARCIA, CARLOS JOSE
 MARTINEZ HERRERA, RAMON
 MARTINEZ JIMENEZ, ANTONIA
 MARTINEZ LOPEZ, FRANCISCO
 MARTINEZ LOPEZ, JOSE ENRIQUE
 MARTINEZ MENDOZA, ANTONIO
 MARTINEZ MORENO, FRANCISCO JAVIER
 MARTINEZ MOTOS, DAVID
 MARTINEZ MUÑOZ, ISABEL
 MARTINEZ MUÑOZ, SEBASTIAN M.
 MARTINEZ NAVARRO, ISABEL MARIA
 MARTINEZ ORTEGA, JOAQUIN B.
 MARTINEZ PALLARES, JOSE IGNACIO
 MARTINEZ SANCHEZ, JUAN PEDRO
 MARTINEZ SANCHEZ, LOLA
 MARTINEZ VERDU, JOSE
 MATA GOMEZ, AMADOR MANUEL
 MATEO GOMEZ, FULGENCIO
 MATEOS LOPEZ, BERNABE
 MELGAR MORAIS, JOSE ANTONIO
 MENDEZ GARCIA, VICENTE
 MENDEZ SANCHEZ, RAUL
 MENDOZA ROCA, PETRONILA ROSA
 MERCADER PEREZ, ANTONIO
 MESEGUER ZARAGOZA, JOSE MARIA
 MOLINA NAVARRO, JUAN FRANCISCO
 MOLINA PELEGRIN, PASCUAL
 MOLINA VINADER, DIEGO CESAR
 MONERRI BROCAL, ANTONIO
 MORALEDA GUERRERO, ALFONSO
 MORENILLA ZAMORA, ANGEL
 MORENILLA ZAMORA, MARIA SOLEDAD
 MORENILLA ZAMORA, MARIA TERESA
 MORENO ESCOSA, JUAN MANUEL
 MORENO-ESCOSA ZORNOZA, FRANCISCO GINES
 MORENO-ESCOSA ZORNOZA, JUAN MANUEL
 MORTE DOLERA, ANTONIA
 MOYA-ANGELER SANCHEZ JAVIER
 MULERO MARTINEZ, FRANCISCO J.
 MUÑOZ ALCARAZ, JOSE ADRIAN
 MUÑOZ SAMPER, JUAN ANTONIO
 MURCIA LOPEZ, JOSE LUIS

N

NAVARRO ARACIL, ANTONIO
 NAVARRO ARAGON, MANUELA
 NAVARRO ASENSIO, DIEGO M.
 NAVARRO BALLESTER, ANTONIO
 NAVARRO GUILLEN, BENITO
 NIETO SANCHEZ, ANA BELEN
 NOGUERA BALLESTER, JUAN BAUTISTA
 NOTARIO ARANDA, BERTA

O

OLIVA LOPEZ, JOSE ANTONIO
 OLIVA MUÑOZ, ANTONIO ANGEL
 OLMOS PEREZ, FRANCISCO J.
 ORENES BASTIDA, JUAN MANUEL
 ORENES GARCIA, MATIAS JOSE
 ORTA LOPEZ, JOSE LUIS
 ORTIZ GOMEZ, JESUS
 ORTIZ GOMEZ, JOSE ANTONIO
 ORTIZ MARTINEZ, FRANCISCO JAVIER
 OTON REINO, BEATRIZ

P

PALLARES LOPEZ, SOFIA
 PALMA MARTINEZ, JUAN
 PAREDES RIZO, JUAN JOSE
 PARRA MARTINEZ, RAFAEL
 PASCUAL DEL RIQUELME PEREZ-ALBALADEJO, AGUSTIN
 PAVIA GALAN, FRANCISCO J.
 PAYO LABORDA, MATILDE V.
 PAZ MORALES, EDUARDO
 PAZ SEÑORANS, RAMON
 PEDREÑO MUÑOZ DELGADO, JUAN J.
 PEDREÑO VERA, SERGIO
 PELAYO PLAZA, FELIX
 PEÑAS GOMEZ, DIEGO DIEGO
 PEREZ BUENDIA, MARIA JESUS
 PEREZ GUILLEN, FLORENTINA
 PEREZ LOPEZ, FRANCISCO
 PEREZ MARTINEZ, CRISTOBAL
 PEREZ MARTINEZ, FRANCISCO JOSE
 PEREZ MARTINEZ, JOSE
 PEREZ ROSIQUE, CARMEN MARIA
 PERIAGO GIMENEZ, MARIA CARMEN
 PERIS ALCOVER, RAFAEL

Q

QUESADA GEA, TOMAS
 QUILES GARCIA, FRANCISCA
 QUILEZ MOMPEAN, DIEGO
 QUIÑONERO HELLIN, JOAQUIN

R

RAMA VILCHEZ, ANA MARIA
 RECHE PEREZ, DOMINGO
 RETAMERO GOMEZ, LUIS
 RETAMERO JALDO, ALBERTO
 RIOS FUENTES, ANTONIO
 RIQUELME GONZALEZ, FRANCISCO J.
 RIQUELME GUILLEN, ANTONIO
 RIVAS GARCIA, JOSEFA
 ROBLES ROBLES, ALEJANDRO
 RODRIGUEZ BALLESTER JUAN MIGUEL
 RODRIGUEZ CORRAL, CELSO
 RODRIGUEZ PORLAN, CLEMENTE
 RODRIGUEZ RODRIGUEZ, CARMEN MARIA
 ROJO RAJA, ANTONIO
 ROMERO MARTINEZ, FRANCISCO JAVIER
 ROMERA ORTEGA, FRANCISCA
 ROS CLEMENTE, MIGUEL
 ROS GARRE, HIGINIO
 ROS SAURA, ASCENSION

RUBIO ORTIZ, MARIA CONSUELO
 RUEDA VERA, LUIS
 RUIZ ARCE, ROBERTO
 RUIZ ASENSIO, ANTONIO
 RUIZ CANALES, MARIA DOLORES
 RUIZ CARBONELL, ANTONIO
 RUIZ GONZALVEZ, FRANCISCO JOSE
 RUIZ GUERRERO, ANA PILAR
 RUIZ LOZANO, PEDRO F.
 RUIZ MARTINEZ, AGUSTINA
 RUIZ NICOLAS, CARMEN
 RUIZ ORTEGA, ANTONIO

S

SALAR ROCAMORA, ANTONIO
 SAN NICOLAS CANOVAS, ROSA MARIA
 SANCHEZ BALANZA, JOSE LEANDRO
 SANCHEZ CAMPILLO, MIGUEL ANGEL
 SANCHEZ CARRILLO, ANTONIO
 SANCHEZ GALIAN, MARIA TRINIDAD
 SANCHEZ GARCIA, ALEJANDRO
 SANCHEZ GIL, SERGIO
 SANCHEZ LLADO, AFRICA
 SANCHEZ MENGUAL, PEDRO
 SANCHEZ PEREZ, RAQUEL
 SANCHEZ URZAY, YOLANDA
 SANCHEZ-JAUREGUI JODAR, MARIA DE LOS LIRIOS
 SAURA GONZALEZ, MARIO
 SAURA INGLES, MARIA
 SAURA MARTINEZ, ISABEL MARIA
 SEGADO IGLESIAS, LUIS
 SEMPERE FERNANDEZ, ALVARO JUAN
 SERNA CAPEL, ENRIQUE JOSE
 SOLER BUIGUES, VICENTE
 SORIANO YAGO, MARIA INMACULADA
 SUAREZ RADRIZZI, ROXANA E.

T

TERRER MOTA, GUSTAVO
 TERUEL TUDELA, JUAN FRANCISCO
 TORET SOLLA, ANTONIO J.
 TORREGROSA GIMENEZ, VERONICA
 TORRES HURTADO, SERGIO

U

UBEDA ARMERO, MARIA

V

VALERO GARCIA, MARIA JOSE
 VALVERDE AGUSTIN, SUSANA
 VERA MARTINEZ, ADELIA
 VERDU CARBONELL, MARIA DOLORES
 VIDAL MARTINEZ, FRANCISCO JOSE
 VIDAL-SALMERON PUJANTE, FRANCISCO J.
 VILLANUEVA VERDE, DIEGO
 VIVANCOS GUTIERREZ, DOMINGO

Z

ZAPATA EGEA, MIGUEL ANGEL

PICASSO

Arte e intimidad

Art & Intimacy



PICASSO

04 FEB - 14 MAY

Museo Casa Botines Gaudí
León

FUNDOS



COLABORA:

MonteCredit

renfe
TRANSPORTE OFICIAL



En **Alda Hotels** contamos con alojamientos en Galicia, Asturias, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Navarra y Aragón.

Reserva tu próximo viaje con **Alda Hotels**.
Garantizado un 10% de descuento en nuestra web.



Al utilizar el código **ALDAHOTELS** reservando en nuestra página web, consigue un 5% de descuento extra*.

*No acumulable a otras promociones.

Ofrecemos diferentes tipos de alojamiento para clientes de ocio y empresa, con tarifas especiales, promociones y largas estancias.

Infórmate en www.aldahotels.es o escríbenos por correo electrónico.

comercial@aldahotels.com

 **alda hotels**
BEST PRICE, LOCATION AND SERVICE

AGUAS DE MURCIA

+ CERCA
+ FÁCIL
+ JUSTO

CONTIGO, NUESTRO
MODELO DE ATENCIÓN
A **PERSONAS**



CONTIGO
ES PASAR...

...DE CLIENTE A
PERSONA

En **Aguas de Murcia** sabemos que todos y todas somos iguales y a la vez, diferentes y por eso nace **Contigo**, un modelo de atención al cliente **adaptado a tus necesidades**.



Cita previa:
en oficina, teléfono
o videollamada

Pl. Circular 9, Murcia



Atención telefónica
gratuita

900 700 808



Área de Clientes
oficina virtual

emuasa.es



AGUAS DE MURCIA
EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS Y SANEAMIENTO DE MURCIA