



Estimados Propietarios:

A continuación le informamos de varios aspectos legales que en el año de 2016, que comienza, las Comunidades de Propietarios tienen que tener en cuenta.

ASPECTOS LEGALES A TENER EN CUENTA EN EL AÑO 2016

• INSTALACIONES

○ Repartidores de costes de calefacción

La medición individual de calefacción central es una iniciativa obligatoria en España para todos los edificios sujetos al actual **RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios)**. En dicho texto se obliga a edificios construidos a partir de 1997 (fecha de publicación del texto legal) o aquellos edificios que, habiéndose construido antes de esa fecha hayan sufrido modificaciones en sus instalaciones a disponer de contadores de calefacción individuales, de forma que cada vecino pague la calefacción que consume.

La aplicación del RITE, sin embargo, **no alcanza a todos aquellos edificios preexistentes**, es decir, los construidos antes de 1998, la mayoría de los cuales tienen calefacción central, y además, por sus características constructivas, son los menos eficientes desde el punto de vista energético.

La publicación de la **Directiva Europea de Eficiencia Energética 27/2012/UE**, supone un **paso adelante cualitativo** en este asunto. En los artículos 9 a 11 se ocupa de la medición individual, y específicamente de aquellos edificios con calefacción, agua caliente o refrigeración centrales.

El artículo 9 exige que los clientes finales de calefacción, refrigeración urbana y agua caliente sanitaria cuenten con un contador individual a un precio competitivo, que refleje exactamente el consumo real de energía. **A partir del 31 de diciembre de 2016**, el requisito de suministro de contadores de consumo individuales se hará por tanto extensivo a los edificios de viviendas con sistemas centrales de calefacción o refrigeración y agua caliente.

La misma Directiva aclara en su **artículo 9.3** que cuando no se pueda instalar un contador de calefacción (por ser la distribución de la misma por columnas) se instalarán repartidores de costes de calefacción.

Las **fechas clave** son, por tanto, las siguientes:

- **5 de junio de 2014**: Fecha límite para que los Estados Miembros desarrollen la transposición de la Directiva a legislación nacional.

- **31 de diciembre de 2016**: Fecha límite para que todos los usuarios dispongan de contadores o repartidores de costes que permitan medir y liquidar los consumos de calefacción y agua caliente en función del consumo medido.

Sobre las multas a aplicar en caso de incumplimiento (Artículos 80 y 81)

Constituyen infracciones **GRAVES** en materia de contabilización de consumos energéticos: No cumplir con la obligación de instalar contadores de consumo (de calor, frío y/o agua caliente sanitaria) individuales o soluciones alternativas siempre que sea económica y/o técnicamente viable.

Artículo 81. *Sanciones por las infracciones tipificadas en el ámbito del sistema nacional de obligaciones de eficiencia energética.*

1. Las infracciones establecidas en el ámbito del sistema nacional de obligaciones de eficiencia energética serán sancionadas del modo siguiente:

- a) Por la comisión de las infracciones muy graves se impondrá al infractor multa por importe **no inferior a 6.000.001 euros ni superior a 60.000.000 de euros**.
- b) Por la comisión de infracciones graves se impondrá al infractor multa por importe **no inferior a 600.001 euros ni superior a 6.000.000 euros**.
- c) Por la comisión de infracciones leves se impondrá al infractor una multa por importe **de hasta 600.000 euros**.

○ Inspección Técnica de aparatos elevadores.

Cada **cuatro años** es obligatoria la inspección periódica reglamentaria de los aparatos elevadores por un Organismo de Control Autorizado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad Autónoma correspondiente.

○ Inspección Periódica de instalaciones eléctricas comunes de algunos elementos:

Según la ITC-BT-05 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002), serán objeto de inspección periódica, **cada cinco años**, todas las instalaciones eléctricas de baja tensión que precisaron inspección inicial y entre ellas, las que afectan a las Comunidades de Propietarios, son las siguientes:

- c) Locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto garajes de menos de 25 plazas.
- e) **Piscinas** con potencia instalada superior a 10 kW.
- g) instalaciones de **alumbrado exterior** con potencia instalada superior a 5 kW.



○ **Inspección Periódica de las Instalaciones eléctricas comunes de más de 25 abonados.**

De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja

Tensión, desde su aprobación, Real Decreto 842/2002, y **cada diez años**, es obligatoria la inspección de las instalaciones eléctricas comunes de los edificios.

○ **Inspección Técnica de Edificios (ITE.)**

Según la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid:

Artículo 14. La inspección técnica. Con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica **cada diez años** dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas

Artículo 15. Los obligados. Están obligados a efectuar la inspección técnica de los edificios y construcciones los propietarios de los mismos

Artículo 16. Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica. Estarán sujetos a inspección técnica los edificios y construcciones que cuenten **con una antigüedad superior a treinta años** desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total en los términos contemplados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

□ **FISCAL** ○ Presentación de forma trimestral del modelo 111 (del 1 al 20 enero, 20 de abril, 20 de julio, 20 de octubre) y anual el modelo 190 (del 1 al 31 de enero) sobre las retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo.

○ Presentación del modelo 184 (mes de febrero) por aquellas las entidades en régimen de atribución de rentas, tanto las constituidas en España como en el extranjero, que ejerzan una actividad económica o cuyas rentas excedan de 3.000 euros anuales.

○ Presentación del modelo 347 (mes de febrero) por las Comunidades de Propietarios que realicen operaciones con terceros o que desarrollen actividades económicas cuando respecto a otra persona o entidad hayan realizado operaciones que en su conjunto hayan superado la cifra de 3.005,06 € (IVA incluido) en el año natural al que se refiera la declaración, con las excepciones señaladas en nuestra circular del marzo/2015 (suministro energía eléctrica, combustibles, suministro de agua, seguros).

• **LABORAL**

Como quiera que el vigente Convenio Laboral de Empleados de Fincas Urbanas para la Comunidad de Madrid, cuya vigencia se establecía para el periodo 2001-2003, no ha sido renovado, le es de aplicación lo

dispuesto en su artículo 4, prorrogándose en sus propios términos hasta la firma de un nuevo Convenio. En consecuencia con lo indicado en el apartado anterior y, de acuerdo con lo previsto en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera del citado Convenio Laboral, una vez conocido el **Índice de Precios al Consumo interanual al mes de noviembre (-0,3%) y que deberá tenerse en cuenta a partir del 1 de enero de 2016**, en virtud del art. 40 del citado Convenio, el salario base inicial mensual de los trabajadores de fincas urbanas será el siguiente:

"Salario base inicial del año anterior + incremento del IPC general interanual al mes de noviembre del año anterior".

Dado que este año, el IPC del mes de noviembre ha resultado negativo (-0,3%) y, teniendo en cuenta, que el Convenio asegura el salario base inicial del año anterior sumando el incremento del IPC, debe entenderse que si el IPC resulta negativo, como es el caso, no será aplicable y no producirá variación al respecto del salario, incrementos y complementos salariales del año 2015 que serán de aplicación para el año 2016.