

Boletín Oficial



**DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES**



INTERFICO
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES
- Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones -

SUMARIO

**Actualidad Corporativa págs. 3-8**

El Tribunal Supremo decide que, instalar una cámara en la mirilla sin razones de seguridad es desproporcionado y afecta a la intimidad..... pags.3-4

La convocatoria de la junta de propietarios corresponde al presidente y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión..... pags.5-6

Información de Actualidad págs. 7-13

Activación el 1 de julio del registro único de alquileres de corta duración.

Formación Continuada págs. 14-21

Cómo afecta la nueva clasificación CNAE-2025 a tu empresa pags.14-19

Cambios en la nueva Ley de Propiedad Horizontal: nueva regulación de energías renovables..... pag.20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.21

Consultorio Formativo págs.22-23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizamos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

El Tribunal Supremo dice que, instalar una cámara en la mirilla sin razones de seguridad es desproporcionado y afecta a la intimidad



El Tribunal Supremo (TS) considera que la instalación de una cámara de grabación en la mirilla de una vivienda puede suponer "una afectación relevante de la intimidad personal y familiar" de los vecinos si no existen "problemas de seguridad" en la comunidad y únicamente se utiliza por saber si alguien va a entregar "algún paquete".

En una sentencia, la Sala de lo Civil desestima el recurso de casación interpuesto por una pareja a la que se obligó a retirar la mirilla electrónica al considerar que su presencia constituía una "intromisión ilegítima en el derecho a la intimidad de los demandantes", en este caso los vecinos de la puerta de enfrente.

El Juzgado de Primera Instancia Número 14 de Madrid dio la razón a los vecinos al considerar que la instalación de la mirilla "no era la seguridad sino la simple comodidad", pues no constaba que la vivienda se encontrase en un lugar que exigiera "adoptar especiales medidas de seguridad", sino que lo único que querían era "estar al tanto" de si recibían "alguna notificación, correo o paquete".

Ese fallo, que declaró una intromisión al derecho a la intimidad de los vecinos, condenó a la pareja que colocó la mirilla a "cesar en la intromisión ilegítima" y a que retirasen la cámara. La resolución, que condenaba al pago de 300 euros a cada miembro de la pareja, recordaba que existen "otras medidas de seguridad (sensores de movimiento en la vivienda, alarmas conectadas con empresas de seguridad) que no son intrusivas en la intimidad" de los vecinos.

Ahora, el alto tribunal confirma que "la instalación del dispositivo no respondió a problemas de seguridad", porque la vivienda se encuentra en "un edificio encuadrado en un recinto cerrado en el que existen otros dos edificios y dotado de un servicio de conserjería y no existían problemas de seguridad".



Esa mirilla con cámara respondía únicamente, según el Supremo, "a la simple comodidad de los demandados, que estaban ausentes durante temporadas y tenían interés por saber si iba alguien a entregar algún paquete a su vivienda".

"El dispositivo se activa siempre que alguien acude a la vivienda de los demandantes, por la cercanía entre ambas puertas, sin necesidad de que hayan llamado al timbre de la vivienda de los demandados o intentado abrir su puerta; la situación enfrentada de ambas puertas, a una distancia mínima, supone que cuando se abre la puerta de la vivienda de los demandantes el dispositivo permite ver el interior de esa vivienda; no existen garantías de limitación al acceso de esas imágenes, antes al contrario, los demandados pueden hacer uso de ellas sin control", añade.

El alto tribunal considera que "el juicio de proporcionalidad realizado por las sentencias de instancia es correcto". "La instalación del dispositivo de captación, transmisión y, al menos potencialmente, grabación de imágenes supone una afectación relevante de la intimidad personal y familiar de los demandantes pues se activa cada vez que alguien acude a su vivienda o sale de ella y permite ver en el interior de la misma, y esa afectación no es proporcionada con el beneficio que supone para la satisfacción de intereses de los demandados dignos de protección", concluye.

Mirillas digitales: guía legal en España (2025)



Sin grabación (uso doméstico, fuera RGPD)

- ✓ Sin grabación
- ✓ Ángulo mínimo
- ✓ Sin cartel

Con grabación (RGPD/LOPDGDD)

- ✓ Cartel de advertencia visible
- ✓ Si zona común: acuerdo vecinos
- ✓ Ángulo mínimo

La convocatoria de la Junta de propietarios corresponde al presidente y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia 868/2025, 2 Jun. Recurso 2058/2021 (LA LEY 155214/2025).



CIVIL

El art. 16 LPH articula un modelo equilibrado que respeta el papel representativo del presidente, reconoce el derecho de impulso de una minoría cualificada y ofrece una solución eficaz ante la eventual pasividad de aquel, sin necesidad de forzar el texto ni alterar su sentido.

El Juzgado de Primera Instancia declaró la validez de las Juntas de Propietarios y de los acuerdos adoptados en ellas, por haber sido convocadas por comuneros que representaban el 29,230 % de las cuotas de participación, sin considerar necesario requerir previamente al presidente de la Comunidad.

Esta resolución fue confirmada por la Audiencia Provincial de Las Palmas, que desestimó el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios demandada.

Sin embargo, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación formulado por dicha Comunidad, revoca la sentencia de apelación y desestima la demanda.



El Alto Tribunal subraya que la facultad de convocar la Junta de Propietarios corresponde, con carácter general, al presidente de la Comunidad, y solo de forma subsidiaria a los promotores de la reunión, siempre que estos constituyan al menos una cuarta

parte de los propietarios o representen, como mínimo, el 25 % de las cuotas de participación, pero ello únicamente en caso de inactividad del presidente.

Esta interpretación del art. 16 LPH (LA LEY 46/1960) es la más ajustada a su tenor literal, sistemático y funcional.

El precepto no confiere a dicha minoría cualificada una facultad de convocatoria directa, sino únicamente la posibilidad de solicitar la reunión, lo cual presupone, necesariamente, la existencia de un destinatario, que no puede ser otro que el presidente, como titular de la competencia ordinaria para convocar las Juntas.



El citado artículo establece de forma clara e inequívoca que «la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión». La expresión «en su defecto» remite a un régimen de subsidiariedad, esto es, a la habilitación de un sujeto secundario para actuar únicamente cuando el principal no lo hace.

Se configura así un modelo equilibrado que respeta la función representativa del presidente, reconoce el derecho de impulso de una minoría cualificada y prevé una solución eficaz frente a una eventual pasividad de aquel, sin que resulte necesario forzar el texto ni alterar su sentido.

En consecuencia, la sentencia concluye que la legitimación de los promotores para convocar la Junta no es directa, sino que se encuentra supeditada a la previa inacción del presidente. Solo en caso de que

éste no atienda la solicitud de convocatoria en un plazo prudencial y sin justificación, queda habilitada la legitimación subsidiaria de los comuneros promotores para efectuar directamente la convocatoria, evitando así que la pasividad del presidente impida de forma indefinida la celebración de la Junta.



INFORMACIÓN de Actualidad

Activación el 1 de julio del registro único de alquileres de corta duración

- España es el primer país en adaptar la normativa europea que persigue acabar con el fraude en los alquileres turísticos o temporales para facilitar el acceso a una vivienda digna.
- Las solicitudes para obtener un número de registro se pueden realizar desde el 2 de enero de 2025 y el 1 de julio se activaron los efectos de la norma: sin registro será ilegal alquilar.
- MIVAU lanza una campaña de información y concienciación sobre cómo obtener el número de registro que los arrendadores e inquilinos podrán verificar a través de la Ventanilla Única Digital.

El día 1 de julio de 2025 empezó a funcionar en España la normativa europea que tiene por objetivo la regulación de los alquileres de corta duración. Con esta medida, el Gobierno de España, y por extensión la Unión Europea, abordan el complejo escenario derivado de la situación de la vivienda estableciendo mecanismos de ordenación que frenen los casos de fraude y consoliden un mercado transparente; mecanismos que, en consecuencia, facilitarán que la ciudadanía pueda acceder a una vivienda digna.



El reglamento (UE) 2024/1028 establece que todas las viviendas destinadas a uso turístico o de temporada deberán contar obligatoriamente con un código de registro para poder operar legalmente. Así, una vez iniciado el mes de julio, los alojamientos que no cuenten con ese número no podrán mantenerse en activo.

Para agilizar el proceso de registro e identificación de estas viviendas, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana puso a disposición de la ciudadanía el Registro Único de Arrendamientos, sistema que, a su vez, facilitará la supervisión por parte de las administraciones. Asimismo, la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos centralizará los trámites relacionados con el registro y la consulta de datos, promoviendo así una gestión eficiente y ágil para todos.

Funcionamiento del nuevo procedimiento

Las solicitudes para obtener un número de registro se pueden realizar desde el 2 de enero de 2025, fecha de entrada en vigor de la normativa, y hasta el 1 de julio, día en el que el cumplimiento de la norma se hace efectivo. La solicitud, que se realiza en el Colegio de Registradores, deberá ir acompañada de la documentación pertinente: referencia catastral y la dirección exacta del alojamiento, el modelo de alquiler (vivienda completa o por habitaciones), el número de personas que podrán hacer uso de la vivienda y el cumplimiento de los requisitos que establece cada comunidad autónoma para poner en marcha este tipo de servicios.

Una vez presentada y validada la solicitud de registro, los propietarios de estos alojamientos recibirán un número de identificación que deberán hacer público en las plataformas online donde promocionen sus servicios de alquiler. De esta forma, estas viviendas estarán publicadas de forma oficial.

Campaña de información y concienciación del Ministerio

Para una promoción eficaz de esta normativa, así como de su funcionamiento y objetivos, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana puso en marcha una campaña de carácter institucional con la que, a lo largo del mes de junio, se concienció a la ciudadanía sobre la necesidad de este mecanismo regulatorio. Asimismo, esta campaña sirvió para brindar la información correspondiente al registro único de alquileres de corta duración previa a su activación.

Ventanilla Única Digital

Los mercados digitales han transformado las economías globales, impulsando nuevas formas de comercio y colaboración. Internet ha revolucionado la manera de hacer negocios, generando oportunidades sin precedentes en todos los sectores, incluido el turismo y la vivienda, dos pilares fundamentales de la economía española.

La intersección de ambos sectores ha dado lugar a una innovación disruptiva: la proliferación de plataformas digitales de alquiler turístico y de temporada. Estas herramientas, motor de la transformación digital del sector, han permitido a los ciudadanos comercializar sus viviendas, generando nuevas fuentes de ingresos y ampliando las opciones de alojamiento para los viajeros.

En este contexto, el Gobierno de España avanza en la regulación de los alquileres turísticos mediante la implantación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y la puesta en marcha del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Este sistema permitirá la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración, con el objetivo de mejorar la transparencia, la sostenibilidad y el acceso a la vivienda.

Entre las principales novedades de esta normativa se encuentra la obligatoriedad de registrar todas las viviendas destinadas al alquiler turístico y de temporada a través del Registro Único de Arrendamientos. Este registro garantizará su identificación y facilitará la supervisión por parte de las administraciones locales y nacionales. Asimismo, la Ventanilla Única Digital centralizará los trámites relacionados con el registro y la consulta de datos, promoviendo una gestión eficiente y ágil para ciudadanos y administraciones.

Además, las plataformas digitales tendrán la obligación de compartir periódicamente los datos relativos a los alojamientos con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, asegurando así el cumplimiento normativo y combatiendo prácticas irregulares.

El objetivo principal de estas iniciativas es equilibrar el desarrollo del mercado turístico con la necesidad de proteger el derecho constitucional de acceso a la vivienda. Con estas medidas, se promueve una oferta más transparente y sostenible, al tiempo que se proporcionan a las administraciones públicas herramientas eficaces para la planificación urbanística y el control fiscal, reforzando la lucha contra la economía sumergida.

España lidera la implementación de esta normativa europea y nacional, reafirmando su compromiso con la mejora de la situación de la vivienda. Este esfuerzo conjunto garantiza mayor seguridad para arrendadores y arrendatarios, fomentando un mercado de alquiler más equilibrado, justo y sostenible.

Entrada en vigor y periodo de adaptación

La ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la solicitudes de número de registro se puede realizar desde de la fecha de entrada en vigor del Real Decreto, el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma.

Marco Europeo y Nacional

En el contexto europeo, y ante la preocupación por la falta de vivienda en los Estados miembros, se ha puesto en marcha el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo. Este reglamento establece la creación de una ventanilla única digital, cuyo objetivo principal es facilitar la comunicación entre las plataformas que comercializan viviendas, gestionar los números de registro e informar a las autoridades competentes sobre la actividad del sector.

Para transponer el reglamento europeo al ordenamiento jurídico nacional, España ha aprobado el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, adaptando las disposiciones comunitarias a las particularidades del mercado español. Este Real Decreto define claramente los actores involucrados en el proceso:

- El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana como autoridad central y gestora de la ventanilla única digital.
- El Colegio de Registradores como entidad responsable de la asignación de números de registro.
- Las comunidades autónomas como organismos reguladores.
- Los ayuntamientos encargados de la supervisión y aplicación de la normativa a nivel local.
- Las plataformas digitales como intermediarios clave para garantizar la transparencia y legalidad del mercado.

Diferenciación entre viviendas turísticas y temporales

El ordenamiento jurídico español diferencia entre dos tipos de alquileres de corta duración:

Viviendas de uso temporal



Estas viviendas no tienen carácter residencial permanente y están destinadas a soluciones habitacionales específicas como estudiantes, trabajos temporales, o estancias durante tratamientos médicos. En estos casos, no se requerirá información adicional por parte de las comunidades autónomas ni de los ayuntamientos para la obtención de los números de registro obligatorios, ya que se trata de alquileres regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Viviendas de uso turístico



Aquellas viviendas destinadas al alquiler turístico sí estarán sujetas a regulación específica de las comunidades autónomas o ayuntamientos. Los arrendadores deberán solicitar los trámites necesarios de comercialización ante las comunidades autónomas o ayuntamientos, que son los órganos competentes para regular y supervisar este mercado.

Rol de las plataformas digitales

Las plataformas y/o microplataformas en línea, como actores fundamentales en este sistema, deberán facilitar la inclusión del número de registro otorgado por el Colegio de Registradores, y que será gestionado por la ventanilla única digital, en cada anuncio publicado. Dicho número será un requisito indispensable para la comercialización de las viviendas destinadas al alquiler de corta duración.

¿Plataforma o microplataforma?

Según el Reglamento (UE) 2024/1028 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, se considera que es plataforma si ha alcanzado, en el trimestre anterior, una media mensual de 4250 anuncios en la Unión Europea. En caso contrario, se considera que es microplataforma.

Legislación Española

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula la actividad de alquiler turístico.

Normativas autonómicas y municipales aplicables en materia de vivienda y alquiler turístico.

Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana reafirma su compromiso con la regulación transparente y efectiva del alquiler turístico, garantizando la colaboración entre administraciones, plataformas digitales y arrendadores. De esta manera, se busca fortalecer la economía, proteger el derecho a la vivienda y ofrecer soluciones habitacionales que se adapten a las necesidades actuales de la ciudadanía.

Información pública

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana establece el procedimiento de registro obligatorio de viviendas de corta duración aplicable a todo el territorio nacional.

Adicionalmente, y para dar cumplimiento al Reglamento, se publicará una lista actualizada de las zonas donde las autoridades competentes hayan solicitado información a las plataformas en línea de alquiler de viviendas, promoviendo la transparencia y el cumplimiento normativo.

Esquema general de las funciones de Ventanilla Única Digital



FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Cómo afecta la nueva clasificación CNAE-2025 a tu empresa

El Real Decreto 10/2025, publicado en el BOE, aprobó hace meses la nueva Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE-2025).

Esta actualización, que no se realizaba desde el año 2009, responde a la necesidad de **incorporar nuevos códigos** para sectores cada vez más relevantes, especialmente aquellos relacionados con la digitalización.

Sin embargo, hay una cuestión que desde su publicación ha tomado por sorpresa a muchas asesorías y despachos profesionales: es **obligatorio comunicar** los nuevos códigos a los sujetos responsables de la obligación de ingresos de cuotas.

Empresas y autónomos debían actualizar los **códigos CNAE** antes del 30 de junio de 2025.

¿Qué son los códigos CNAE?

Los códigos CNAE son un sistema utilizado en España para clasificar las actividades económicas que realizan las empresas y los autónomos.

Este sistema **facilita la organización y clasificación de las actividades**, lo que permite a las administraciones públicas y organismos gestionar y controlar de manera más eficiente las actividades económicas del país.



Una de las funciones más importantes de los códigos CNAE es su uso por parte de la Seguridad Social, ya que estos códigos permiten determinar las bases de cotización y las tarifas de primas por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, según el nivel de riesgo asociado a cada actividad económica.

Además, el sistema CNAE facilita la gestión y actualización de los registros administrativos de la TGSS garantizando la precisión y la organización de los datos.

Los códigos CNAE constan de la siguiente estructura:

Sección: se trata del nivel más general y está representado por una letra.

División: es un nivel un poquito más específico y se compone de dos dígitos.

Grupo: supone un tercer dígito.

Clase: se compone de cuatro dígitos.

¿Por qué se actualizan los códigos CNAE?

Los códigos CNAE se han actualizado **para reflejar los avances científicos, tecnológicos y estructurales que están impactando en el mercado laboral.**

A medida que surgen nuevas actividades económicas, especialmente aquellas relacionadas con la transformación digital y el medio ambiente, se ha considerado necesario crear nuevos puestos de trabajo que necesitan ser clasificados adecuadamente.

Por ello, la actualización de los códigos CNAE tiene como **objetivo adaptarse a estas nuevas realidades del mercado permitiendo una mejor organización y gestión de las actividades económicas.**

De esta forma, se facilita la afiliación a la Seguridad Social y se asegura que todos los sectores emergentes y en crecimiento estén correctamente representados en el sistema.

¿Cómo es el CNAE-2025?

El CNAE-2025 mantiene la **estructura de 99 grupos** en los que se clasifican las actividades económicas, pero con una serie de novedades que permiten una mayor precisión y adaptación a las realidades actuales del mercado.

Entre las principales actualizaciones se incluyen nuevas actividades económicas y modificaciones en los grupos existentes.

Algunos de los cambios más destacados son:

Nuevas clases profesionales: se han incorporado actividades específicas como las relaciones públicas y la comunicación, que reflejan el auge de los sectores relacionados con la digitalización.

Incorporación de nuevos sectores: También se han añadido nuevas actividades, por ejemplo, de promoción inmobiliaria, adaptándose a las necesidades de un mercado inmobiliario más dinámico y enfocado en nuevas formas de inversión y comercialización.

¿Cuándo se deben actualizar los códigos CNAE?

La actualización de los códigos CNAE se debe realizar en función de cuándo se haya registrado la actividad:

Registros comunicados antes del 16 de enero de 2025: los sujetos responsables tenían hasta, 30 de junio de 2025, para actualizar sus códigos al formato CNAE-2025.

Registros comunicados a partir del 16 de enero de 2025: las nuevas incorporaciones deberán incluir la nueva codificación CNAE-2025 en el momento de su registro.

Así viene recogido en la Disposición adicional única sobre la obligación de comunicación de la codificación de la actividad económica, que señala también que:

Los sujetos responsables indicados en los párrafos anteriores deberán comunicar, igualmente, la codificación de la variable actividad económica según la CNAE-2009 para el periodo de tiempo que transcurra entre la entrada en vigor de este real

decreto y la entrada en vigor de la legislación de la Seguridad Social que establezca la tarifa de primas para la cotización al sistema de la Seguridad Social por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales adaptada a la CNAE-2025.

Por tanto, es importante que las asesorías estén al tanto de esta modificación para asegurar que las actividades de sus clientes estén correctamente registradas según las nuevas disposiciones.

¿Deben todas las empresas comunicar el nuevo código CNAE 2025?

Según el Boletín RED 2/2025 las empresas deberán comunicar el código CNAE-2025 correspondiente a cada Código de Cuenta de Cotización (CCC) afectado.

Para facilitar este proceso en el mes de marzo se habilitó una nueva funcionalidad en el Sistema RED que permite:

- Consultar los posibles códigos CNAE-2025 aplicables a cada CCC, según su actual CNAE-2009.
- Seleccionar el código CNAE-2025 correcto dentro de las opciones disponibles.

Casos en los que SÍ es obligatorio comunicar el CNAE-2025

En estos casos es obligatorio comunicarlo:

- . CCC en alta a 3 de marzo de 2025: se habilitó la funcionalidad para elegir el código CNAE-2025 aplicable.
- . CCC asignados o que reinicien actividad a partir del 4 de marzo de 2025: es obligatorio comunicar tanto el código CNAE-2009 como el CNAE-2025.
- . CCC con un código CNAE-2009 que se desglosa en varios CNAE-2025: la empresa debe informar a la TGSS del código CNAE-2025 correspondiente.

Casos en los que NO es necesario comunicar el CNAE-2025

Si el código CNAE-2009 de un CCC se corresponde con un único CNAE-2025 la TGSS lo asignará automáticamente, sin necesidad de comunicación por parte de la empresa.

¿Cómo puedo conocer el código CNAE de mi empresa?

Existen varias formas de averiguarlo:

1. Consultando en la Agencia Tributaria.

En este caso, será necesario acceder a la web de la Agencia Tributaria y seleccionar «Informaciones y gestiones» para poder ver el código CNAE según la actividad declarada.

2. A través del buscador de códigos CNAE.

También es posible usar buscadores en línea para introducir una descripción de la actividad de tu empresa y obtener el código correspondiente.

3. Mediante CodIA del INE.

El INE ha creado una herramienta específica llamada CodIA en la que es necesario introducir la descripción de la actividad para que la herramienta sugiera el código CNAE más adecuado.

¿La TGSS informa sobre los CCC que requieren la comunicación del nuevo código CNAE 2025?

Sí, en las últimas semanas de febrero la TGSS envió un correo electrónico a cada Autorización RED con un enlace para acceder a una base de datos en formato Excel.

¿Qué información incluía?

Para los CCC cuya CNAE 2009 correspondiera con un único valor en la CNAE 2025:

Se envió un Excel con la relación de estos CCC.

No es necesario realizar ninguna comunicación, ya que la TGSS asigna automáticamente el nuevo código CNAE 2025.

Para los CCC cuya CNAE 2009 se desglosa en varios códigos CNAE 2025:

Se envió un Excel con la relación de estos CCC.

Se incluye la información de los posibles valores CNAE 2025 para que la empresa realice la comunicación obligatoria antes del 30 de junio de 2025.

Es muy importante que las empresas y las asesorías revisen estos emails y realicen las gestiones necesarias.

¿Cuáles son las ventajas de la actualización de los códigos CNAE?

Las ventajas son las siguientes:

Mayor claridad y precisión: Antes era complicado determinar qué códigos CNAE correspondían a ciertos sectores, lo que generaba incertidumbre. Con la nueva actualización se incluyen nuevas actividades económicas, lo que facilita la clasificación de sectores emergentes, especialmente los relacionados con la digitalización y el medioambiente.

Adaptación a la realidad económica: El nuevo CNAE refleja mejor los avances científicos y tecnológicos y los cambios en el mercado laboral, permitiendo a las empresas y autónomos mantenerse actualizados con las tendencias y necesidades actuales.

¿Cuáles son las desventajas de la actualización de los códigos CNAE?

En cuanto a las desventajas destacan:

Plazo limitado para actualizar: Aunque se ha tenido hasta el 30 de junio de 2025, para realizar la actualización, el proceso sigue siendo manual. Este tiempo ha podido resultar escaso para empresas que necesitasen realizar ajustes en varios registros.

Falta de automatización: Actualmente, todo el proceso de actualización se debe realizar manualmente, lo que puede ser tedioso y propenso a errores. Sería ideal poder automatizar este proceso para facilitar la gestión de los cambios.

Dudas sobre la coincidencia con el IAE: Un tema importante que está generando confusión es si los nuevos códigos CNAE coincidirán con los códigos del Impuesto de Actividades Económicas (IAE). Si no coinciden, esto podría implicar la necesidad de modificar las escrituras sociales de las empresas, lo que podría ser un proceso complejo. Por el momento, debemos esperar más instrucciones de la TGSS para resolver esta cuestión.

¿Cuál es la diferencia entre CNAE e IAE?

La CNAE es un sistema de clasificación que categoriza las actividades económicas desarrolladas en España con fines estadísticos y cuyo uso es obligatorio.

Por su parte, el IAE o Impuesto de Actividades Económicas es un tributo que grava el desarrollo de actividades económicas y afecta a las empresas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea igual o superior a 1 millón de euros.

CAMBIOS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NUEVA REGULACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

El Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio, ha introducido una modificación importante en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que refuerza la seguridad jurídica para la instalación de sistemas de energías renovables en comunidades de propietarios.



La reforma afecta al artículo 17.1 LPH, incorporando de forma expresa la aerotermia y la geotermia dentro de las tecnologías que pueden aprobarse en junta con la misma mayoría que ya se aplicaba a otras energías renovables. El objetivo, según el preámbulo de la norma, es facilitar la electrificación de la climatización y contribuir a la eficiencia energética de los edificios.

Además del cambio legislativo, en el documento que se pone a disposición del interesado se recogen criterios recientes de los tribunales sobre cuestiones clave para el ejercicio profesional, como:

- Naturaleza jurídica de las plazas de aparcamiento en régimen de propiedad horizontal.
- Capacidad de las comunidades de propietarios para intervenir como parte en procedimientos judiciales.
- Plazos de prescripción y caducidad en distintas acciones relacionadas con la propiedad horizontal.
- Posibilidad de formular reconvención por parte de las comunidades de propietarios.

Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boletín Oficial.



1.- ¿Qué son los códigos CNAE?

- a) son el sistema utilizado por las administraciones y organismos públicos para gestionar y controlar las actividades económicas.
- b) son el sistema utilizado por la seguridad social para determinar las bases de cotización.
- c) son el sistema utilizado en España para clasificar las actividades económicas que realizan las empresas y los autónomos.

2.- ¿Cuáles son las ventajas de la actualización de los códigos CNAE?.

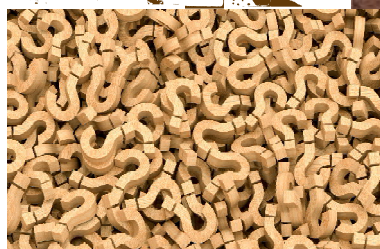
- a) mayor claridad y precisión y adaptación a la realidad económica.
- b) plazo limitado para actualizar y falta de automatización.
- c) incorporación de nuevas clases profesionales y nuevos sectores.

3.- La reforma en la Ley de Propiedad Horizontal que, refuerza la seguridad jurídica para la instalación de sistemas de energías renovables en comunidades de propietarios, ha incorporado de forma expresa:

- a) los cargadores para vehículos eléctricos en las plazas de garage.
- b) la aerotermia y la geotermia dentro de las tecnologías que pueden aprobarse en junta con la misma mayoría que ya se aplicaba a otras energías renovables.
- c) la posibilidad de instalación de placas solares de manera individualizada en cada una de las viviendas.

CONSULTORIO FORMATIVO

Preguntas y Respuestas



Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

comunidad propietarios

Pregunta

¿Cuál es el elemento clave que define la participación de cada vecino en la comunidad de propietarios?

Respuesta

La participación de cada vecino en la comunidad de propietarios viene determinada por lo que se denomina su cuota de participación, esto es, un porcentaje que corresponde a cada vecino propietario en relación a la totalidad del valor del inmueble y, por ende, de los elementos comunes.

En la práctica, la cuota de participación de cada piso se fija en el título de constitución por parte del constructor que edifica el inmueble y, para su determinación concreta, se suele utilizar como referencia el tamaño de cada piso (esto es, su superficie).

Así pues, por ejemplo, si tenemos un edificio formado por 5 pisos, 2 de ellos con 70 metros cuadrados, y los 3 restantes, de 120 metros cuadrados cada uno, utilizando el criterio antes indicado del tamaño, tendremos como resultado que cada piso tiene la siguiente cuota de participación:

- Piso 1 (70 metros cuadrados): 14%
- Piso 2 (70 metros cuadrados): 14%
- Piso 3 (120 metros cuadrados): 24%
- Piso 4 (120 metros cuadrados): 24%
- Piso 5 (120 metros cuadrados): 24%

La cuota de participación, como veremos, es muy importante, sobre todo porque sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, los beneficios, la gestión y el gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen y, asimismo, establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario.

Siguiendo nuestro ejemplo anterior, si la comunidad de propietarios, tras analizar sus necesidades de gasto para atender a los gastos ordinarios de mantenimiento de la comunidad (mantenimiento de ascensor, limpieza de escalera, seguros de daños, etc.), determinan que estos, en conjunto, ascienden a 1.000 euros al mes, estos no se repartirán de manera proporcional o igualitaria entre los 5 propietarios que conforman la comunidad, sino que su reparto se realizará en función de su cuota de participación, cosa que implica que, cada vecino en concreto, deberá pagar los siguientes importes:

Piso 1 (cuota del 14%): 140 euros / mes

Piso 2 (cuota del 14%): 140 euros / mes

Piso 3 (cuota del 24%): 240 euros / mes

Piso 4 (cuota del 24%): 240 euros / mes

Piso 5 (cuota del 24%): 240 euros / mes

Como podemos ver pues, la cuota de participación de un piso en la comunidad de propietarios es un elemento muy importante a tener en cuenta, pues dependiendo de ello, nuestras obligaciones para con la comunidad serán mayores o menores.

En todo caso, la ley también determina que las cuotas de participación se pueden modificar por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por medio de la autoridad judicial o de un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos.

Pregunta

¿La comunidad de propietarios puede tener deudas?

Respuesta

Por supuesto, las comunidades de propietarios pueden contraer deudas, especialmente, en el caso de que deban afrontar gastos extraordinarios muy elevados y no dispongan de los fondos necesarios para ello (por ejemplo, la renovación de una fachada completa del edificio, para cuya financiación, se recurra a un préstamo de una entidad financiera).

En estos casos, de las deudas contraídas por razón de la comunidad responden los créditos y fondos comunes de los propietarios y los elementos privativos de beneficio común y, subsidiariamente, responden los propietarios de los elementos privativos en proporción a su cuota de participación.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

3.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-interfico.com

