iuris

ACTUALIDAD Y PRÁCTICA DEL DERECHO

LA LEY
grupo Wolters Kluwer

195-196
JULIO 2013

http://revistaiuris.laley.es

Civil

Los derechos de los inquilinos bajo la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Gestión

Teletrabajo en despachos de abogados: dispositivos móviles

TRIBUNA

Las 14 claves de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, por Miguel Corchero y Lucía Sánchez

Inmaculada Montalbán

Presidenta del Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género

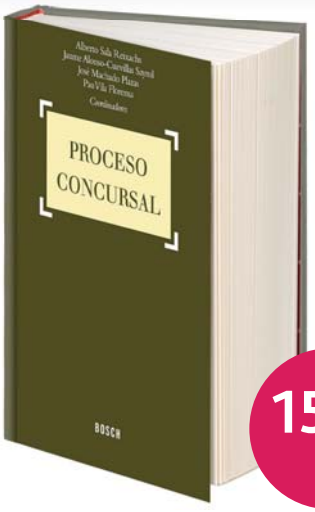
"Se necesitan más juzgados de los penal especializados para luchar contra la violencia de género"

Wolters Kluwer | BOSCH

Este es el fruto de la ALIANZA entre dos grande Editoriales, para proveerle a Usted con el mayor fondo editorial jurídico

Todas las claves del proceso concursal y sus efectos

a cargo de los mejores especialistas…



PROCESO CONCURSAL

Sala Reixachs, A.
Alonso-Cuevillas Sayrol, J.
Machado Plazas, J.
Vila Florensa, P.

150€ +IVA

- Se presenta como una obra de consulta extremadamente útil que permite conocer de forma clara las distintas soluciones a los principales problemas, de carácter procesal y sustantivo, que se suscitan en la aplicación práctica de la Ley Concursal.

Si bien con la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se abordó la anhelada reforma de nuestro decimonónico y fragmentado derecho de insolvencia, no es menos cierto que su deficiente técnica procesal no ha sido solventada, sino más bien agravada por las posteriores reformas del Real Decreto-Ley 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica, y la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de Reforma de la Ley Concursal, y estas carencias del legislador, que han dotado a la actual normativa de una evidente insuficiencia jurídica, ha derivado en una excesiva dependencia y protagonismo de las resoluciones judiciales para dar solución a las numerosas problemáticas fácticas que la Ley no ofrece.

Los autores abordan de forma clarificadora y ágil, todo el proceso concursal mediante comentarios sistemáticos sobre el propio articulado de la Ley, acompañados de las más recientes y reveladoras resoluciones judiciales.

- Páginas: 1100
- Encuadernación: Cartoné
- ISBN: 978-84-9790-300-4

LOS EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO SOBRE LOS CONTRATOS

Fernández Seijo, J. M.
(Juez de lo Mercantil)

150€ +IVA

- Especial referencia a los **contratos bancarios y de refinanciación**
- Prólogo de **Fernando Cerdá Albero**
  Catedrático de Derecho Mercantil UPF

La entrada en vigor de la Ley Concursal (LC) el 1 de septiembre de 2004 supuso un cambio radical en la regulación procesal y material de las insolvencias en el ordenamiento jurídico español. Entre las distintas reformas estructurales y de detalle ha tenido especial trascendencia práctica la referida al efecto de la declaración de concurso sobre los contratos.

Se analiza, por una parte, el marco legal que propone la LC en materia de efectos sobre la contratación, especialmente en los contratos bancarios y financieros. Por otro lado, se examina también su incidencia sobre algunos contratos que, aún siendo muy habituales en el tráfico mercantil, no aparecen expresamente regulados en la Ley Concursal.

La aproximación a estas cuestiones es eminentemente práctica, prestándose especial atención (anexo jurisprudencial) a las resoluciones judiciales que se han dictado en materia contractual desde la entrada en vigor de la Ley Concursal.

- Páginas: 1132
- Encuadernación: Cartoné
- ISBN: 978-84-9790-388-2

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:

Servicio de Atención al Cliente: 902 250 500 tel. / e-mail: clientes@wke.es

O bien en nuestra tienda en internet: http://tienda.wke.es

DIRECCIÓN Silvia Hinojal (abogado) y Ramon Ragués (catedrático)

Consejo asesor Ignasi Doñate (abogado), Yolanda Guerra (abogado), Helen Glover (periodista), Paloma Llaneza (abogado), Macarena Llansó (abogado), Judith Martínez (abogado) y Santiago Vidal (magistrado)

Redacción
Jefe de Publicaciones: Fernando Cameo
Redacción: Salomé González y Bárbara Menchero
Collado Mediano, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
E-mail: revistaiuris@laley.wke.es

Publicidad
Lola Marín (mdmarin@wke.es) · Tel. 91 602 00 00

Diseño Miasign **ISSN** 2255-0488

Edita LA LEY · Collado Mediano, 9 · 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.: 91 602 00 00 · http://www.laley.es
Director general: Vicente Sánchez
Directora Editorial: Cristina Retana
Directora Publicaciones: Marta Tovar

La publicación de informaciones en IURIS es gratuita. Puede hacernos llegar sugerencias e información sobre su despacho a través de *revistaiuris@laley.wke.es*
IURIS no hace necesariamente suyas las opiniones y criterios expresados por sus colaboradores.
El criterio de IURIS es independiente.

© **WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **CEDRO** (Centro Español de Derechos Reprográficos, **www.cedro.org**) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

CENTRO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
C/ Collado Mediano, 9
28230 Las Rozas (Madrid)
902 250 500 tel
902 250 502 fax
clientes@laley.es

LA LEY
grupo Wolters Kluwer

Sumario

4 **CRÓNICAS**
Bárcenas, entre rejas y al contraataque
Alfonso Pérez Medina

8 **PROTAGONISTAS**
INMACULADA MONTALBÁN
"Se necesitan más juzgados de lo penal especializados para luchar contra la violencia de género"
Bárbara Menchero

16 **TRIBUNA**
Las 14 claves de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (ley 8/2013, de 26 de junio)
Miguel Corchero y Lucía Sánchez Pérez.

21 **TRIBUNA**
Blanca Lozano Cutanda
Las 10 reformas clave de la Ley de costas: Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral

27 **GESTIÓN**
Teletrabajo en despachos de abogados: dispositivos móviles
Ana Cañas García

31 **SECTOR**

32 **EJERCER**
La organización como instrumento de gestión del tiempo
Diego Zamorano Laguna

37 **NORMAS NO ESCRITAS**
La regulación de la acumulación de acciones extintivas en la nueva Ley Reguladora de la Jurisdicción Social
Luis Zumalacárregui

ANÁLISIS

39 **Civil**
Aplicabilidad de las tasas judiciales en los procesos matrimoniales (II)
Manuel Merelles Pérez

46 **Civil**
Los derechos de los inquilinos bajo la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos
Marta García Palacios.

64 **Administrativo**
Confesar o no confesar: el programa de clemencia en el ámbito de Derecho de la Competencia en España
Pablo Faura Enríquez

69 **Probática**
Permuta financiera ¿y esto qué es?
Lluis Muñoz Sabaté

PANORAMA
72 Leyes
74 Sentencias

RECESO
80 Libros
81 Convocatorias

ANEXOS
82 Herramientas
85 Infoiuris

Autor: **Alfono Pérez Medina.** Periodista

Bárcenas, entre rejas y al contraataque

Cuatro años y cuatro meses después del estallido del «caso Gürtel», Luis Bárcenas, el hombre que controló durante 20 años las finanzas del Partido Popular (PP), está en la cárcel. Y desde ella, ha dado un giro a su estrategia procesal que amenaza con desestabilizar la acción política del Gobierno de Mariano Rajoy. La crónica judicial del verano también nos deja la condena a José Bretón por la desaparición y muerte de sus hijos de seis y el cambio de rumbo ideológico en el Tribunal Constitucional.

Luis Bárcenas no sólo ha cambiado de letrados, también de estrategia de defensa en el «caso Gürtel» y, sobre todo, en la pieza separada en la que se investiga la supuesta contabilidad B del PP. Los penalistas Miguel Bajo y Alfonso Trallero renunciaron el 8 de julio a defender al extesorero después de que adelantara al diario El Mundo su intención de contar las supuestas irregularidades en la financiación del PP, que desgranó una semana después ante el juez de la Audiencia Nacional Pablo Ruz.

Bárcenas aseguró ante el juez que Rajoy y Cospedal cobraron 90.000 euros tras estallar el «caso Gürtel» procedentes de donaciones de constructores

Bajo la representación letrada del exjuez Javier Gómez de Liaño, Bárcenas reconoció la autoría de la supuesta contabilidad B del partido del Gobierno y aseguró que el presidente, Mariano Rajoy, y la secretaria general de los «populares', María Dolores de Cospedal, cobaron 90.000 euros en concepto de sobresueldos en 2009 y 2010, después del estallido del «caso Gürtel».

El dinero de la «caja B», que dataría de la etapa de Rosendo Naseiro como tesorero (1987-1990), procede, según Bárcenas, de las donaciones al margen de la Ley de Financiación de los Partidos Políticos que realizaron durante décadas constructoras y grandes empresas. «Vosotros nos ayudáis con las campañas electorales y nosotros con los contratos», resumió el extesorero, según fuentes jurídicas presentes en la declaración.

Ruz envió el 27 de junio a la cárcel al extesorero con el objetivo de «asegurar su presencia en el procedimiento judicial, evitar el riesgo de fuga y preservar las fuentes de prueba». La concurrencia de nuevos hechos delictivos y el resultado de diligencias practicados en la investigación refuerzan, según el juez, la imputación del extesorero por delitos contra la Hacienda Pública, cohecho y blanqueo de capitales y añaden los de falsedad en documento mercantil y estafa procesal en grado de tentativa.

Entre las «nuevas circunstancias» que, según el instructor, ahora sí justifican el encarcelamiento de Bárcenas se encuentran que dispone de «un patrimonio en el extranjero de difícil control e incautación judicial», que llegó en su punto más álgido, en enero de 2008, a los 48,2 millones de euros.

Otros indicios que empujaron a la Fiscalía Anticorrupción a pedir el ingreso en prisión de Bárcenas fueron la declaración de la supuesta marchante argentina Isabel Mackinley, que aseguró que cobró 1.500 dólares por figurar en dos contratos de mediación y compra-venta de obras de arte que «no reflejarían operaciones reales» y con los que el extesorero y su mujer, Rosalía Iglesias, justificaron unos ingresos en efectivo de casi 560.000 euros.

Bretón, culpable de matar a sus hijos

Un jurado popular constituido en la Audiencia Provincial de Córdoba consideró el pasado 12 de julio a José Bretón culpable de la desaparición de sus hijos Ruth y José, de seis y dos años, respectivamente, que se produjo el 8 de octubre de 2011 en una finca familiar ubicada en las afueras de la capital cordobesa.

Bretón, que ingresó en la cárcel de Alcolea el 21 de octubre de 2011, se enfrenta a una petición de la Fiscalía y la acusación particular, ejercida por la madre de los niños, Ruth Ortiz, de 40 años de prisión por dos delitos de asesinato con alevosía y la agravante de parentesco. El jurado entiende que el acusado, que se mantuvo imperturbable durante toda la vista oral, concibió la idea de matar a los menores como venganza contra su esposa, que le había planteado su intención de separarse.

Tal y como sostenían las acusaciones, el fallo del jurado señala que Bretón mató a sus hijos en la finca familiar de Las Quemadillas y los quemó en lo que el juez instructor, José Luis Rodríguez Lainz, definió en su auto de procesamiento como»un auténtico horno o pira funeraria».

FORMULARIOS DEL PROCESO CIVIL. 2.ª Edición

Amplísima recopilación con todos los formularios necesarios en el proceso civil

NUEVA EDICIÓN

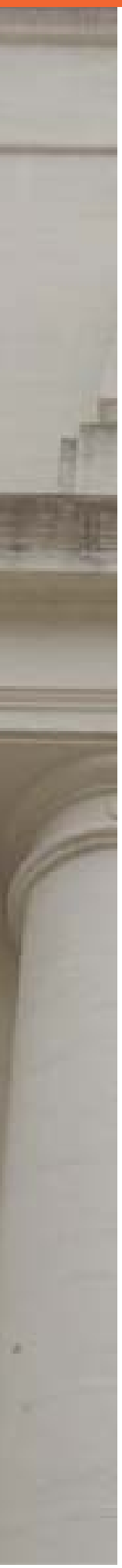
Contienen una amplia recopilación de escritos y modelos procesales en materia civil, proporcionando la herramienta imprescindible para afrontar los trámites y obligaciones legales más habituales de una forma rápida y sencilla.

Páginas: 2.456 • **Encuadernación:** Tapa dura • **ISBN:** 978-84-9020-148-0

Precio: 110,58 € + IVA

LA LEY grupo Wolters Kluwer

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:
902 250 500 tel. / e-mail:clientes@laley.es / www.laley.es
O bien en nuestra tienda en internet: **http://tienda.laley.es**



Más tarde, alertó al Servicio de Emergencias del 112 en Andalucía de la supuesta desaparición de sus hijos en el Parque Cruz Conde de Córdoba tras perderlos de vista. Los agentes comprobaron en la investigación que Bretón compró unos 140 litros de gasoil antes de acudir a Córdoba el 7 de octubre, día en el que recogió a los niños en Huelva, donde estaban con su madre.

El lío de las fincas de la Infanta

La polémica judicial más rocambolesca de este verano ha sido la que ha situado a la Infanta Cristina, imputada y luego exonerada en la causa en la que se investiga la gestión del Instituto Nóos, como poseedora de fincas y tierras por valor de 1,43 millones de euros que habría vendido tras la compra de su casa y la de su marido, Iñaki Urdangarin, en Pedralbes (Barcelona).

Un informe de la Agencia Tributaria encargado por el juez José Castro reflejaba ventas de terrenos en los años 2005 y 2006 en las provincias de Alicante, Ciudad Real y Barcelona. Tras el desmentido categórico de la hija del Rey a través de un portavoz, la Agencia Tributaria admitió que entregó su informe sobre las propiedades sin validar la información que le llegó de terceros, en referencia a notarios y registradores.

La Agencia Tributaria informó que la Infanta tenía 13 fincas sin validar los datos de notarios y registradores

En concreto, Hacienda admitió que «las 13 operaciones de compraventa fueron imputadas indebidamente a la Infanta». El organismo tributario cometió dos errores al incorporar la información a su base de datos y los registradores y notarios otros 11 por atribuir erróneamente atribuida a Cristina de Borbón el DNI 14 sin letra de control. La polémica se saldó el pasado 28 de junio con la dimisión de la directora de la Agencia Tributaria, Beatriz Viana.

Cambio de rumbo en el Constitucional

En junio también cambió la composición del Tribunal Constitucional, que de acuerdo con las nuevas mayorías parlamentarias pasará a tener una orientación más próxima a los planteamientos conservadores. El catedrático Francisco Pérez de los Cobos es el nuevo presidente, mientras que Adela Asúa ocupará la Vicepresidencia. Ambos proceden del mundo universitario y tomaron posesión tras la renovación del organismo de enero de 2011.

De los Cobos inició su mandato con polémica por haber pagado las cuotas como afiliado del PP entre 2008 y 2011. Tras la revelación de esta información, el nuevo presidente convocó al Pleno del Tribunal de garantías para justificar que, al no ser juez de carrera, no incumplió la prohibición de militancia establecida en la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ).

Francisco de los Cobos es el nuevo presidente del TC tras la incorporación de tres magistrados conservadores y uno progresista

Junto a De los Cobos y Asúa fueron investidos otros cuatro miembros del TC nombrados por el Gobierno y por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Se trata de los magistrados del Tribunal Supremo Santiago Martínez-Vares y Juan Antonio Xiol Ríos, el juez de la Audiencia Nacional Enrique López y el catedrático de Derecho Constitucional Pedro González Trevijano. Excepto en el caso de Xiol, de tendencia progresista, los demás apuntalan el perfil conservador del Tribunal.

El resto de magistrados son Francisco Hernando y Luis Ignacio Ortega, quienes también se encuentran entre los más antiguos en el Tribunal; y los designados por el Congreso de los Diputados en julio del año pasado: Encarnación Roca, Andrés Ollero, Fernando Valdés y Juan José González Rivas.

La causa contra José Blanco, archivada

La Sala de lo Penal del Tribunal Supremo también estimó el pasado 18 de julio un recurso presentado por la defensa del exministro de Fomento José Blanco y acordó archivar las actuaciones que se tramitaban contra el mandatario del PSOE por un delito de tráfico de influencias en el denominado «caso Campeón».

El juez instructor del procedimiento en el Supremo, José Ramón Soriano, había propuesto formalmente el pasado 11 de junio a la Sala de lo Penal del alto Tribunal que tramitara el suplicatorio al Congreso de los Diputados para juzgar al exministro de Fomento José Blanco porque «intervino notoriamente», si bien a través de terceros, para que el alcalde de Sant Boi de Llobregat (Barcelona), también socialista, otorgara una licencia para la reforma de una nave a la empresa Azkar, cuyo vicepresidente era su «amigo personal» José Antonio Orozco.

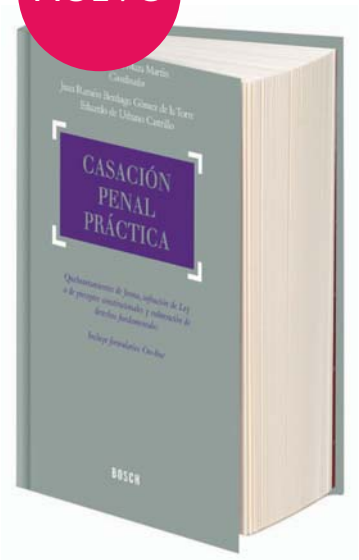
La Sala de lo Penal considera, sin embargo, que «la causalidad entre la gestión de la entrevista y la modificación» que se obró después en los informes municipales para la concesión de la licencia «carece de soporte probatorio».

Este es el fruto de la **ALIANZA entre dos grandes Editoriales,** para proveerle a Usted con el **mayor fondo editorial jurídico**

BOSCH

CASACIÓN PENAL PRÁCTICA

NUEVO



Incluye FORMULARIOS ONLINE

Precio:
112 € + IVA

- La monografía **aborda la casación penal dentro del actual sistema de recursos penales** y lo hace partiendo de un enfoque realmente práctico, alejado de las líneas dogmáticas que caracterizan a otras obras sobre la materia.
- **Los autores, son sin duda, tres personas autorizadas en materia de casación, lo que les ha permitido volcar en esta monografía su experiencia - desde la propia Sala de lo Penal del Tribunal Supremo** desde la que ejercen su potestad en la resolución de este tipo de recursos.
- **QUEBRANTAMIENTOS DE FORMA, INFRACCIÓN DE LEY O DE PRECEPTOS CONSTITUCIONALES Y VULNERACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES DE LOS AUTORES:**

  José Manuel Maza Martín.
  Magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo.
  Juan Ramón Berdugo de la Torre.
  Magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo.
  Eduardo Urbano Castrillo.
  Magistrado del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo.

- *Páginas: 624 / Encuadernación: Tapa dura / ISBN: 978-84-9790-683-8*

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:

Servicio de Atención al Cliente:
902 250 500 tel. / e-mail:bosch@bosch.es / www.bosch.es
O bien en nuestra tienda en internet: http://tienda.bosch.es

Wolters Kluwer

Wolters Kluwer. When you have to be right

Autor: Bárbara Menchero

INMACULADA MONTALBÁN

Presidenta del Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género

"Se necesitan más juzgados de lo penal especializados para luchar contra la violencia de género"

Gracias a la Ley Integral, España cuenta con una de las normativas más avanzadas de Europa en materia de violencia de género. No en vano somos un ejemplo de buenas prácticas para la UE. Hemos avanzado mucho, pero aún queda un largo camino por recorrer: se necesitan más juzgados de lo penal, es imprescindible ser más eficientes, hay que formar a los profesionales, lograr que cualquier mujer reciba asistencia independientemente de su zona geográfica y actuar en el ámbito preventivo y educacional. Hoy la violencia de género tiene un nuevo enemigo que combatir: la crisis económica que agranda la bolsa oculta de la violencia.

Para terminar con la violencia de género no hay una solución mágica. La sociedad española ha dado un paso muy importante al poner a la violencia contra la mujeres en el ámbito de lo público y sacarlo de lo privado". Así se expresa Inmaculada Montalbán, presidenta del Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género, quien asegura que España es uno de los países de Europa con la normativa más avanzada en materia de violencia de género. No en vano, el Parlamento Europeo pone a España como ejemplo de buenas prácticas en recopilar la biografía judicial de las mujeres que acuden al sistema y en el análisis de aquellos procedimientos judiciales donde se puede extraer datos.

Inmaculada Montalbán es una mujer serena a la que se le nota que está completamente convencida de que en la lucha contra la violencia de género no existen pausas, ni paréntesis porque "*la violencia de género nos lleva siglos de ventaja y va cambiando su rostro*", asegura.

Confiesa que en el ámbito judicial es donde más se ha hecho y que la Ley Integral es una de "*las normativas más completas en materia penal, procesal, civil, seguridad social, derechos funcionariales. Es una ley de largo recorrido que toca todos los sectores jurídicos*".

Recientemente, el Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género presentó los datos correspondientes al primer trimestre 2013 sobre violencia de género. Llama la atención el descenso del número de denuncias realizadas, un 5,1% menos respecto al último trimestres de 2012. No son buenas noticias, la crisis económica acarrea muchas consecuencias y es el nuevo enemigo a combatir para la violencia

tve
europapress.es
europa
press
www.europapress.es
AKG

de género. Sin dinero y sin trabajo, difícilmente una mujer que sufre maltrato puede alejarse de su agresor.

Montalbán asegura que para luchar contra esta lacra social hace falta una institución potente que coordine todas las actuaciones ya que "*es necesario un organismo que se dedique solo y exclusivamente a igualdad. La desaparición del Ministerio de Igualdad no fue una buena decisión*", afirma. La crisis ha provocado recortes presupuestario del 6,85% en el Presupuestos Generales del Estado 2013, respecto a 2012. "*Comprendo que es una época difícil, pero espero que los recortes presupuestarios no representen un paso atrás en políticas de apoyo a la mujeres*", apunta.

Abordar el tratamiento de esta violencia y mejorar la respuesta en el ámbito judicial es la finalidad de este Observatorio integrado por el Consejo General del Poder Judicial, el Ministerio de Justicia, el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, la Fiscalía General del Estado, el Consejo General de la Abogacía Española y las Comunidades Autónomas con competencias transferencias en Justicia. En esta entrevista, Montalbán, que cuenta con 20 años de experiencia en judicatura y es vocal del CGPJ, entre otros, hace un repaso al trabajo realizado en el Observatorio en los últimos 10 años, a los progresos conseguidos y a las temas pendientes: tener más juzgados de los penal especializados en violencia de género y trabajar en la agrupación de partidos judiciales para conseguir llegar a cada mujer que sufra maltrato. Estos son algunos de los retos más próximos que se marcan en la agenda de la lucha contra la violencia sobre la mujer.

Pregunta: ***El Observatorio contra la Violencia Doméstica y de Género ha cumplido 10 años ¿podría hacer un balance de esta década de trabajo?***

Respuesta: Efectivamente ha cumplido 10 años. El objetivo del Observatorio era mejorar la respuesta en el ámbito judicial frente a la violencia de género y mostrar el compromiso de las instituciones frente a un problema profundo de la sociedad.

En primer lugar, el Observatorio ha sido el primer instrumento de coordinación porque gracias a su labor se pusieron en marcha el Protocolo de Coordinación entre el Cuerpo y Fuerza de Seguridad y los juzgados de instrucción y de familia. También en 2003 se puso en marcha la Orden de Protección y desde el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) se elaboró el modelo que hoy circula con normalidad en los atestados policiales por el que se solicita la Orden de Protección de las víctimas; un modelo que ha sido actualizado recientemente. Otro elemento de coordinación ha sido la puesta en marcha del protocolo para el sistema de seguimiento de los brazaletes para garantizar el cumplimiento de las órdenes de alejamiento.

En segundo lugar, el Observatorio hace un servicio muy importante con el análisis de las sentencias y estudios que realizan jueces y juezas de violencia de género (forman el grupo de expertos del Observatorio y que trabajan desinteresadamente). Gracias a este análisis anual de sentencias que se dictan sobre muerte de las mujeres en el ámbito de la pareja y al estudio de 530 sentencias tras la aplicación de la Ley Integral, se ha conseguido desmontar mitos que se han instalado en la sociedad como es el de las denuncias falsas; de las sentencias analizadas solo una era denuncia falsa. Otro mito como que el alcohol, las drogas o el trastorno mental sea la causa última de la muerte de la mujer; solo en muy pocos casos los jurados acogen o estiman estas causas atenuantes; al final la causa última de los homicidios es el desapoderamiento que siente el hombre cuando la mujer dice que se separa.

Otro ejemplo es dejar de considerar la violencia de género como un hecho liviano; realmente se demuestra con estos análisis que hechos que aparentemente eran leves representaban un maltrato que lleva a la muerte.

La finalidad de seguimiento de la respuesta judicial se ha conseguido y ha sido reconocida por el propio Parlamento

Europeo que señala a España como un ejemplo de buenas prácticas cuando recopila la biografía judicial de las mujeres que acuden al sistema y en el análisis de aquellos procedimientos judiciales donde se puede extraer alguna conclusión.

En tercer lugar, el Observatorio es un instrumento que promueve medidas para mejorar la respuesta y radicar esa violencia; así en una comparecencia que realice en la Comisión de Igualdad del Parlamento, una de las propuesta fue la formación previa de los jueces que, posteriormente, se trasladó a la Ley. Hoy desde el CGPJ hacemos esta formación previa porque es muy importante conocer las características específicas de este delito para saber dar una respuesta.

En esencia, estas tres líneas de coordinación, estudio y análisis y promoción ha hecho que el Observatorio goce con el apoyo de la sociedad, tiene credibilidad. Mostramos datos estadísticos una vez analizados por el servicio de estadísticos del Consejo y tras recibir los boletines de cada uno de los juzgados de violencia de género.

En definitiva, en estos 10 años se han conseguido los objetivos, tal y como lo demuestra el hecho de que la nueva Ley ha diseñado un nuevo Consejo, con el que no comparto muchas cosas, pero que da reconocimiento legal al Observatorio como una de las competencias de la futura Comisión de Igualdad.

P: ***Recientemente se ha manifestado que el sistema público cuenta con estructura suficiente para asumir la protección de las víctimas, pero no se llega ellas y no se consigue que tengan confianza en las instituciones ¿Por qué?, ¿qué es lo que se hace mal?***

R: En mi experiencia como jueza y como vocal actual del CGPJ he llegado a una conclusión muy simple: para terminar con la violencia de género no hay una solución mágica.

La sociedad española ha dado un paso muy importante en poner a la violencia contra las mujeres en el ámbito de lo público y sacarlo de lo privado y hacer que sea una infracción perseguible de oficio; algo que se consiguió a partir de la ley del 99. Contamos con una arquitectura institucional muy potente que ahora está afectada por la crisis económica. En el ámbito judicial hay una estructura importante de juzgados de violencia que trata solo estos casos, lo que representa un avance indiscutible. También hay una fiscalía que se encarga de la unificación de criterios y que actúe por el principio de jerarquía. En el ámbito judicial, pendiente de terminar algunos aspectos, la organización está asentada y ya se sabe que la violencia de género tiene unas características concretas y que precisa una formación de los operadores que los trabajan.

En lo que se hay que incidir es en el momento de antes. Justicia, policía, abogados, … intervienen cuando ya la violencia se ha producido pero, en la época actual, los jóvenes y adolescentes siguen reproduciendo patrones machistas. Por tanto, no se va a acabar hasta que no actuemos sobre el aprendizaje de este sector de la población evitando que se reproduzcan estos roles. Es en este ámbito previo preventivo-educacional donde tenemos pendiente actuar. Estoy preocupada porque uno de los motores básicos de la Ley Integral, que es una ley de largo recorrido, es precisamente el tema cultural y educacional y es el que menos se ha desarrollado.

Hoy en día nos encontramos en que en la actual reforma del sistema educativo se ha suprimido Educación para la Ciudadanía y se han anunciado medidas que no garantizan contenidos concretos en materia de violencia de género, igualdad o resolución pacífica de conflictos. Podemos estar de acuerdo en que esta asignatura era insuficiente y en que había disparidad en las comunidades autónomas, pero en lo que estábamos todos de acuerdo era en que la materia en violencia de género e igualdad tiene que ser un contenido curricular necesario para nuestros adolescentes. Ellos tienen que saber, a diferencia de nosotros, qué es la violencia de género y que el principio de igualdad es beneficioso para todos. Como no abordemos esta fase previa, cultural, vamos a seguir teniendo violencia de género. La violencia de género nos lleva siglos de ventaja y va cambiando su rostro; ahora en las casas de acogida hay mujeres de todas las nacionalidades. Tenemos que estar preparado para ello.

P: ***Según los últimos datos presentados por el Observatorio, en el primer trimestre de 2013 han descendido el número de denuncias (un 5,1%, respecto a 2012) ¿Es un dato positivo?, ¿qué refleja?***

R: Desde el 2008, justo con el comienzo de la crisis, se aprecia una bajada del número de las denuncias. El descenso de denuncias es un dato negativo porque indica que la bolsa oculta de la violencia no termina de asomar. Tenemos una macroencuesta de 2011 del Ministerio de Sanidad, Asuntos Sociales e Igualdad en la que se cifra en casi 600.000 las mujeres que sufrieron malos tratos. Si tenemos en cuenta este dato y también que al año hay una media de 134.000 denuncias en los juzgados, pues obviamente se aprecia que existe una diferencia de más de 450.000 que no han denunciado; por tanto, hay una violencia que no termina de emerger.

Por otro lado, anualmente se repite el dato de que 10 de cada ocho asesinadas no habían presentado denuncias. Hay que tener en cuenta que el asesinato y el homicidio no son algo ocasional, sino que es el final de toda una historia de malos tratos, y por tanto hay mujeres que siguen sufriendo y mueren. Muchas mujeres han conseguido salir de la violencia, pero mientras haya muerte de mujeres que no han denunciado tendremos que seguir hablando de que tenemos un problema social.

P: ***¿Qué efectos reales está teniendo la crisis sobre la violencia de género?***

R: La crisis es un factor añadido que agrava la dependencia económica de la mujer respecto a la unidad familiar del marido. Antes la dependencia se limitaba a la hora de denunciar por no tener dinero y se prefería aguantar la violencia ante la tesitura de no tener recursos económicos para comprar alimentos o llevar a los niños al colegio. Sin embargo, con la crisis económica ese factor de dependencia

se agrava por la incertidumbre laboral y económica de los dos. Las obligaciones familiares hacen que muchas de ellas decidan no dar el paso y no presentar la denuncia porque ésta conlleva tener en el futuro la posibilidad de separación o divorcio. No se denuncia si no se tiene una seguridad y confianza de poder vivir con normalidad y mantener los gastos generales. Por ejemplo, aunque pueda parecer liviano, la supresión de las becas comedor está afectando a las mujeres porque no pueden atender a los hijos y a determinados gastos, a lo que se suma la incertidumbre e inestabilidad en el empleo.

P: ***Sin embargo, en los Presupuestos Generales del Estado 2013 la partida presupuestaria destinada a la actuación de la violencia de género ha descendido un 6,85% respecto a 2012 ¿Cómo se lucha con menos recursos?***

R: Por eso es importante lanzar el mensaje de que a pesar de esta época, las instituciones mantienen el tejido asistencial, social y económico y espero que no se retroceda en esta materia. Ahora las instituciones están para ayudar.

Comprendo que la época actual es muy difícil, pero espero que los recortes presupuestarios no representen un paso atrás en políticas de apoyo a las mujeres. Las mujeres no pueden salir del círculo de la violencia sin el apoyo institucional porque no todas tienen el apoyo familiar.

P: ***Las actuaciones sobre la violencia contra la mujer se enmarcan dentro del Ministerio de Sanidad, Asuntos Sociales e Igualdad ¿Cree que las políticas de violencia de género está dentro de un saco muy grande?***

R: Mi experiencia como actual presidenta de la Comisión de Igualdad del CGPJ me lleva inequívocamente a pensar que es necesario un organismo que se dedique solo y exclusivamente a Igualdad. Los organismos de igualdad tienen de actuar de manera trasversal lo que significa que tienen que impregnar todas y cada una de actuaciones o políticas del organismo de su ámbito de actuación. Su labor tiene que ser permanente y tiene que ser una labor de control de las políticas de otros sectores de organismos para asegurar que se van implantando los principios de Igualdad en todas y cada una de las políticas de los órganos. También tiene que tener una labor de vigilancia para que cada uno de los ámbitos (social, político o cultural) respete el tema de igualdad de trato. Esto solo lo puede hacer un organismo que tenga autoridad. La desaparición del Ministerio de Igualdad no fue una buena decisión. Según las políticas de igualdad promovidas por la Unión Europea, esta actividad no puede ni debe ser considerada de segundo o tercer orden, sino que son políticas que lleva a las civilizaciones a seguir avanzando y se necesita un organismo potente.

P: ***En España existen 106 juzgados exclusivos de violencia sobre la mujer y 355 juzgados con competencias compartidas ¿Son suficientes para tratar este problema?, ¿cómo se puede ser más eficaz?***

R: Los Gobiernos que han coincidido con mi mandato han sido sensibles en cuanto a la implantación de los juzgados de violencia. Realmente ahora sí que tenemos

una etapa difícil y se han paralizado la creación de nuevos juzgados. Esta situación me preocupa porque si esta parálisis sigue será difícil cerrar la plantilla necesaria para todos los juzgados penales de violencia sobre la mujer.

El CGPJ ha presentado en el Ministerio de Justicia un trabajo acerca de la agrupación de partidos judiciales para conseguir que, con independencia de que sean mujeres de ciudad o de pueblo tengan una atención especializada. Ahora los Juzgados Exclusivos son los de las grandes ciudades que tienen jueces, fiscal, equipo psicosocial, forenses, etc; pero hay otros, como son los Juzgados Compatibles que tienen otros asuntos penales y ordinarios, y que por lo general no tienen esa especialización de personal. La idea es avanzar hacia la especialización e ir reduciendo los compatibles en beneficio de los exclusivos. En función del mapa judicial, que ya se ha quedado desfasado, hacer una concentración de partidos judiciales atendiendo a la facilidad de acceso de la mujer a un servicio; da igual que sea una mujer de un pueblo o de una ciudad pero que pueda ser atendida por la unidad de valoración forense integral y un equipo especializado esté dónde esté. Este es un elemento en relación a los juzgados de la violencia sobre la mujer donde creemos que se puede perfeccionar. Hay que ir hacia la agrupación de partidos de manera similar que ocurre en materia de asistencia sanitaria.

La segunda cuestión son los juzgados de lo penal; ahí sí que es verdad que se necesita más juzgados y lo hemos solicitado al Ministerio de Justicia, en concreto a la delegación del Gobierno en la redacción de la última estrategia. Con nuestro mandato se inició la especialización de los juzgados de lo penal, que son los que conocen el enjuiciamiento de delitos hasta cinco años. En el año 2009 se aprovechó que en Madrid se crearon cinco juzgados penales nuevos y desde el CGPJ los dedicamos exclusivamente a violencia de la mujer. Se ha especializado en otras provincias pero no en todas, como es el caso de Barcelona, Sevilla o Valencia, porque se necesitan juzgados nuevos ya que no se pueden convertir juzgados penales que ya existen porque están sobrecargados. En este caso sí que necesitamos juzgados penales nuevos para poder cerrar la especialización en el primer enjuiciamiento. Quien tiene la competencia para ello es el Ministerio de Justicia en colaboración con las Comunidades Autónomas.

P: ***¿Cómo se pueden conseguir más juzgados especializados bajo el actual panorama?***

R: Existe la tradicional posibilidad de crear nuevos juzgado con aporte económico del Ministerio de Justicia, pero que no parece factible hoy por hoy. La otra línea es avanzar hacia lo que se llama el Tribunal Colegiado o Tribunal de Instancia que sería un modelo de colegiación en el enjuiciamiento. Este modelo ya fue propuesto en la anterior legislatura e incluyo tuvo un Anteproyecto de Ley, pero feneció con el cambio de Gobierno. Confío en que el Ministerio de Justicia lo saque adelante pronto porque permitiría cerrar la especialización sin crear más juzgados, pero con más jueces que atiendan la violencia sobre la mujer.

La crisis es un factor añadido que agrava la dependencia económica de la mujer respecto a la unidad familiar del marido

P: ***Anteriormente se ha referido a la futura Ley de Demarcación y Planta Judicial sobre la que hay discrepancias ¿es un tema clave para la violencia de género?***

R: Sí. Fundamentalmente la cuestión clave es que el servicio no quede muy alejado de la victima y asegurar que haya fácil acceso de la mujer, la víctima y sus hijos al servicio. Por hay que ver cada caso concreto. Por ejemplo, en el trabajo que hizo el CGPJ se analizaron las distancias kilométricas, si hay autovía, si son carreteras de montaña, si hay facilidad en las comunicaciones, etc. También en ese documento se hizo un mapa paralelo sobre la una red asistencial de víctimas de violencia de género que existen en las Comunidades Autónomas para asegurar que la mujer, aunque esté en un pueblo muy perdido, tenga un apoyo social inmediato hasta que tenga el contacto con el juzgado en cuestión. Es un tema difícil pero la clave está en asegurar un servicio similar al que existe en Sanidad.

P: ***Cuando esta Ley vea la luz, ¿cree que se cumplirá este objetivo?***

R: Se irá implantando gradualmente, por ejemplo, habrá sitio donde no habrá ninguna discusión como es el caso de Hospitalet que está pegado a Barcelona; se trata de optimizar los recursos. Aún no sé en qué han quedado los trabajos del Ministerio de Justicia y hay que estar a la espera, pero que es necesario un mapa; eso es indiscutible.

P: ***¿Qué otras reformas se precisan para luchar contra la contra a violencia de género?***

R: En el ámbito judicial es donde más se ha hecho. Tenemos una de las normativas más completas en materia de penal, procesal, civil, seguridad social, derechos funcionariales. La Ley Integral se ocupa de tocar todos los sectores jurídicos que pudieran tener incidencia sobre la vida de la mujer. Es una de las más avanzadas.

Desatacaría el estudio de enero de 2011 sobre problemas técnicos observados en la aplicación en la Ley Integral del que se obtuvieron conclusiones sobre qué mejoras técnicas se podrían hacer y que se hicieron llegar a todos los grupos parlamentarios, colegios profesionales, etc. Por ejemplo, se podría evitar la inseguridad jurídica que provoca el que algunos tribunales exijan la prueba del ánimo de dominio para entender que existe delito de violencia de género y otros tribunales no lo exigen.

En mi opinión, la Ley Integral, cuando se modificó el Código Penal, agravó la pena precisamente porque entendía que existía un ánimo de dominio y éste era un desvalor añadido a la conducta; por lo tanto, no se exige que se pruebe un ánimo de dominio, aparte de que se trata de una prueba diabólica. Ahora mismo hay unas tribunales que van en una línea y otros tribunales en otra y, hoy por hoy, el Tribunal Supremo todavía no ha resuelto. Una de las propuestas que consta en este estudio es que se aclare que, con independencia de la finalidad específica, existe delito de violencia de género cuando se amenaza o coacciona a la mujer en el ámbito de la relación.

Otra propuesta, muy importante, es que el conocimiento y la competencia para conocer los delitos de quebrantamientos de penas sobre las medidas cautelares pasen a los juzgados sobre la violencia sobre la mujer. Nos estamos encontrando con graves distorsiones donde se producen quebrantamientos, sin acto de violencia, y van a los juzgados de instrucción ordinarios mientras el de violencia no tiene noticias de estos quebrantamientos. Este es un tema en el que hay consenso en los juristas pero sobre el que aún no se ha actuado.

Otro tema es aumentar la competencia de los juzgados de violencia de género sobre la violencia económica, para que conozcan los delitos de impagos de pensiones a hijos; en este aspecto también había unanimidad en que se atribuyera la competencia a los tribunales de violencia de género.

Y así otras cuestiones. Lo que hacemos es periódicamente evaluar qué problemas prácticos se presentan y hacer propuestas.

La Ley Integral se ocupa de tocar todos los sectores jurídicos que pudieran tener incidencia sobre la vida de la mujer

P: ***Uno de los compromisos adquiridos por el Gobierno en materia de violencia de género en la Comisión de Igualdad fue la actualización con el CGPJ y la fiscalía de los protocolos de coordinación entre Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y el resto de operadores jurídicos ¿En qué punto se encuentra este compromiso?***

R: Desde el Observatorio promovemos protocolos que ya se están realizando a nivel de comunidades autónomos. Tenemos protocolos a nivel estatal, de los que ya hemos hablado, también promovemos protocolos adecuados a cada comunidad autónoma que son muy importantes para asegurar que todo funciona de manera engrasada y se evite la doble victimización, la doble declaración, o se asegura la recogida de la prueba…; para eso lo ideal tener protocolos de coordinación para saber cada uno lo que tiene que hacer.

P: ***Resulta sorprendente averiguar que no existe en Europa una base donde comparar los datos de víctimas mortales por violencia de género y parece mentira que aún no exista una legislación común en esta materia ¿Cómo es posible? ¿Qué avances se están haciendo?***

R: Efectivamente en Europa, a pesar del reconocimiento de la violencia de mujer como un problema social grave, no ha habido una labor de diagnóstico y análisis; una situación muy distinta a la española.

Coincidiendo con la presidencia de España en la UE, hace aproximadamente dos años, fue cuando se avanzó hacia la Orden Europea de Protección (OEP). Entonces se luchó por conseguir esta Orden que ahora se está intentando implantar; de hecho, hay una nueva regulación de 12 de junio de 2013 fija el reconocimiento mutuo entre autoridades judiciales de distintos países de las medidas de alejamiento que se dicta en materia de violencia de género y violencia doméstica; pero no se aplicará hasta enero 2015.

Ahora existe mayor preocupación por hacer un diagnóstico de la violencia en toda Europa y sobre todo por tener algo muy básico y primario que es unificar las categorías estadísticas, saber utilizar criterios estadísticos comunes en los distintos Estados. Lo cierto es que algunos países de nuestro entorno no son conscientes del problema porque no lo analizan y porque no lo consideran un tema público.

Otra de las propuestas de España en Europa es hacer un Observatorio de la Violencia Género sobre la Mujer. Esta tarea se ha encomendado al Instituto de Igualdad de Genero (EIGE), con sede en Lituania, que cuenta una persona de nuestro equipo que ha sido seleccionada por la UE para colaborar con el Instituto para trabajar en la captación de datos y unificarlos.

Creo que es un mérito de toda la sociedad el salto que España ha dado en esta materia porque, con independencia de que tengamos que mejorar, existe la percepción de esta violencia como un problema social y público que afecta a los derechos humanos y que ya no la toleramos. Ahora sí puedo ver cómo ha cambiado esta percepción, cómo ya no se oyen tantos chistes machistas, cómo ya no están bien visto los comportamientos machistas; siguen existiendo pero ya no se admiten socialmente. Se ha avanzado gracias a la sociedad y gracias al trabajo de las asociaciones de mujeres que hacen una labor indiscutible.

P: ***En la valoración del último informe del Observatorio se hace mucho hincapié ente las diferencias que existen entre las medidas penales adoptadas (14.009) frente a las civiles (3.603) ¿Qué interpretación hace de estos datos?***

R: Es un dato descriptivo porque la Ley Integral le da competencia al juez de violencia sobre el ámbito penal y sobre el proceso de separación-divorcio, de medidas civiles, a través de la Orden de Protección que es un estatuto integral para resolver, de forma inmediata, la situación de la mujer no solo con medidas penales, sino también la pensión de los niños, derechos de visitas….

El seguimiento de las medidas civiles que llevamos despeja, por un lado, el mito de que las mujeres denuncian falsamente para obtener medidas civiles a su favor antes acudir al proceso de separación. Lo datos indican que son muy pocas las que obtienen medidas civiles como suspensiones de régimen visitas, de custodia o de patria potestad.

Por otro lado, nos debe llevar a trabajar en que efectivamente se den los elementos necesarios al juez para fijar esas medidas civiles que normalmente son a petición de parte; pero hay casos donde los jueces no cuentan con elementos suficientes y lo demoran y dejan para mejor momento. En cualquier caso es un tema coyuntural; llegará un momento en el que se normalice y haya una proporción razonable entre penales y civiles, una vez que se haya asentado el paradigma de que un juez puede resolver igualmente en el ámbito penal como en el civil.

P: ***Ha comentado que existen carencias formativas existen entre los abogados, miembros judiciales y otros profesionales en materia de violencia de género ¿Cómo se trabaja para combatir esta carencia?***

El CGPJ, desde el Observatorio, fomenta la formación en las características específicas de este tipo de violencia para, por ejemplo, entender que cuando una mujer se aparta o renuncia del proceso, cuando vuelve a presentar una denuncia, se le trate igual que la primera vez. En este sentido hay que conocer cuáles son las motivaciones de la renuncia (coacción, ...), poder adquirir habilidades y también entender que la violencia sobre la mujer produce desgaste sobre los profesionales ya que se trata de un tema que afecta mucho a la fibra humana.

Ofrecemos formación voluntaria todos los años a jueces y magistrados, de contenido multidisciplinar, y también organizamos visitas a casas de acogida, etc. También en ponemos a los jueces en contacto con los recursos asistenciales de su comunidad autónoma para que conozcan que existen servicios de apoyo a la mujer y así puedan informar a las mujeres.

Creo, y esto afecta a todos los juristas, que tenemos una carencia que procede de las propias facultades de Derecho. Es verdad que la identificación de la violencia de género como fenómeno criminal específico es relativamente reciente; pero también es verdad que hay sectores doctrinales que se niegan a reconocer esas características específicas de la violencia de género. En muchas facultades de Derecho se echa en falta la difusión del conocimiento sobre esta violencia, y todas las consecuencias procesales, penales, etc.

Llegará un momento en el que se normalice y haya una proporción razonable entre las medidas penales y las civiles

P: ***¿A qué retos y a qué nuevos trabajos se enfrenta el Observatorio?***

Estoy satisfecha porque la ley del nuevo CGPJ ya reconoce expresamente al Observatorio como una competencia que se desenvolverá dentro de la presidencia de la Comisión de Igualdad. Este reconocimiento legal se hace sobre la labor que se ha hecho tanto por mi predecesora, Montserrat Comas, como por el actual mandato. Espero que en el futuro se siga trabajando con la misma intensidad y abordando los grandes retos que vienen de la mano de las diferentes formas de violencia que se están manifestando en esta sociedad y en víctimas en condiciones de especial vulnerabilidad como pueden ser mujeres sometidas a explotación sexual, violaciones, ablación del clítoris, matrimonio forzosos,... El paso siguiente sería ampliar más el radio de acción hacia la violencia de género sobre la mujer fuera del ámbito de la pareja.

MIGUEL CORCHERO

Abogado especialista en Derecho Público.

LUCÍA SÁNCHEZ PÉREZ

Secretaria-Interventora de Administración Local con habilitación estatal.

Las 14 claves de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (ley 8/2013, de 26 de junio)

A continuación se realiza un análisis de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que pretende:

En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre

todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Conceptos generales

El **Título Preliminar** dedica los arts. 1, 2 y 3 a describir, respectivamente:

Su objeto, que consiste en regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Las definiciones y significados de los principales conceptos empleados como residencia habitual, infravivienda, coste de reposición de una construcción o edificación, ajustes razonables, complejos inmobiliarios y edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.

Los principios y objetivos de las políticas públicas para lograr la sostenibilidad económica, social y medioambiental, para perseguir la cohesión territorial, la eficiencia energética y la complejidad funcional, en función de los respectivos ámbitos competenciales.

El informe de evaluación de los edificios

El **Título I** contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios en los siguientes términos:

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada: La evaluación del estado de conservación del edificio; la evaluación las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos.

Calendario para la realización del informe de evaluación de los edificios

La **Disposición Transitoria Primera** concreta el calendario para que los propietarios de las edificaciones se doten del Informe de Evaluación estableciendo el siguiente esquema gradual:

Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquélla normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

Los edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas estatales con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

Las actuaciones sobre el medio urbano

El **Título II** regula las actuaciones sobre el medio urbano disciplinando los siguientes aspectos:

- el objeto de las actuaciones (art. 7),
- los sujetos obligados (art. 8),
- la ordenación de las actuaciones (arts. 9 a 12),
- y la gestión de las actuaciones (arts. 13 a 19).

Objeto de las actuaciones sobre el medio urbano

Las actuaciones sobre el medio urbano son aquéllas que tienen por objeto realizar obras:

- de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones,
- y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos en los que existan problemas de obsolescencia, vulnerabilidad, degradación o deterioro, así como situaciones graves de pobreza energética, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Sujetos obligados

La realización de las obras comprendidas en las actuaciones corresponde a:

La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados

- Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.
- Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.
- Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

Iniciativa en la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano

La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, **podrá partir** de:

- las Administraciones Públicas,
- las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas,
- los propietarios,
- las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,
- las cooperativas de vivienda constituidas al efecto,
- los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas,
- los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,
- y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

Formas de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano: reglas comunes

Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas todas las **modalidades de gestión directa e indirecta** admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

Resultarán de aplicación **en todo caso** en función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes:

- en la expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías sufi-

cientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

- en la ejecución subsidiaria a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular o titulares del inmueble o inmuebles, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

Ejecución de obras por concurso público

En los supuestos que deriven de una actuación de iniciativa pública, la Administración resolverá si **ejecuta las obras directamente** o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.
- En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conserva
- La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Ejecución de obras por consorcio público o sociedad de capital mixto

Podrán suscribirse **convenios de colaboración** entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

Sujetos legitimados para participar en la ejecución de las actuaciones: facultades

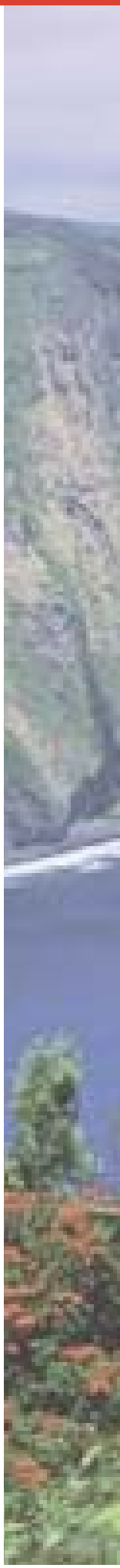
Podrán **participar** en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas:

- las Administraciones Públicas competentes,
- las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas,
- las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,
- las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto,
- los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas,

Leyes y decretos que modifica

Las **Disposiciones Finales** modifican las siguientes leyes:

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 13/1998, de 4 de mayo, de Ordenación del Mercado de Tabacos y Normativa Tributaria.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Disposición final duodécima. Modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
- Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.



Leyes que deroga expresamente

Deroga expresamente las siguientes **normas**:

- Los arts. 8, 11 y 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- El apartado 5 del art. 2 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- El art. 13, la disposición adicional undécima y las disposiciones transitorias segunda y quinta del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- El art. 2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Los arts. 107, 108, 109, 110 y 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Los arts. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, la disposición adicional tercera, las disposiciones transitorias primera y segunda y la disposición final segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

- los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,
- las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones,
- y las asociaciones administrativas.

Los sujetos participantes en las actuaciones de acuerdo con su propia naturaleza **podrán**:

- Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
- Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
- Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
- Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones.

Bibliográfica

- **Sanchez Goyanes, E.:** *El modulado régimen del suelo urbano en la nueva reforma de la legislación estatal sobre urbanismo;* Revista de Estudios Locales, no 159, junio 2013.
- **Roger Fernández, G.:** *Acotaciones al texto del Proyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: un texto manifiestamente mejorable.* Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, nº 281, 2013. Dykinson, 2012.
- **Corhero, M y Sánchez Pérez, L.:** *Administración Local y proyecto de ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal, nº 9, 2013.
- **Corchero, M. y Sánchez Pérez, L.:** *El Proyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (PL3R).*Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo, núm. 122, 2013.

BLANCA LOZANO CUTANDA

Catedrática de Derecho Administrativo de la Universidad del País Vasco. Consejera de Gómez-Acebo & Pombo y miembro del Consejo Editorial de La Ley

Las 10 reformas clave de la ley de costas: Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral

El objetivo de la de protección y uso sostenible del litoral de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante Ley de Costas) es, como reitera su Exposición de Motivos, proporcionar "seguridad jurídica estableciendo un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral puedan tener continuidad a largo plazo". La cercanía en el tiempo de 2018, año en el que comenzarían a extinguirse las concesiones otorgadas a los antiguos propietarios que vieron transformados sus derechos de propiedad en concesión administrativa por la Ley 22/1988 de Costas, ha aconsejado regular su prórroga, previéndose un nuevo plazo de hasta setenta y cinco años. Se reconoce, además, la transmisibilidad de estos títulos concesionales, así como la posibilidad de acometer obras de consolidación y mejora en todas las edificaciones situadas en las dependencias demaniales y sus servidumbres. Pero junto a esta revalorización de los títulos concesionales, que fue el leitmotiv inicial de la reforma, la Ley modifica muchos

otros aspectos de la protección jurídica del litoral, incluida su propia delimitación, interviene en los usos de las playas (distinguiendo entre las "urbanas" y las "no urbanas"), crea la figura de las urbanizaciones marítimo-terrestres, y contiene una exclusión por Ley del dominio público marítimo terrestre de determinados núcleos de población.

Pero la modificación de la Ley de Costas que lleva a cabo esta Ley ha de calificarse de incompleta, debido a las numerosas remisiones que se hacen a ulteriores desarrollos reglamentarios. Por otro lado, la Ley adolece de una defectuosa técnica legislativa pues, como reconoce su propia Exposición de Motivos, la modificación de la Ley de Costas se acomete mediante «un conjunto heterogéneo de disposiciones» (muy mal estructuradas a nuestro juicio) que dificultan el manejo conjunto de las dos normas y demandan la pronta elaboración de un Texto Refundido (la Ley no contiene curiosamente, sin embargo, la preceptiva habilitación al Gobierno para ello).

Importa señalar que hay ya varios textos legales autonómicos que contienen prescripciones urbanísticas o de ordenación del territorio dirigidas a limitar los desarrollos urbanísticos en la costa (como es el caso del Decreto-Ley andaluz 5/2012, de 27 de noviembre, que dispone la aprobación de un "Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía", o de la reciente Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias), cuya aplicación puede incidir y, en ocasiones, entrar en conflicto con las previsiones contenidas en esta Ley.

Modificaciones que afectan a la delimitación del dominio público-marítimo terrestre

1. La zona marítimo-terrestre sigue definiéndose como "el espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos", pero ahora se añade la precisión de que este límite interior se fijará, en el caso de los terrenos alcanzados por el oleaje en los temporales, "de acuerdo con los criterios técnicos establecidos reglamentariamente". Hasta ahora, el Reglamento de Costas se limitaba a precisar que tal delimitación se hacía "de acuerdo con las referencias comprobadas que se dispongan". Estos criterios técnicos que se fijen reglamentariamente permitirán unificar la actuación de los responsables de los deslindes, pero es posible también que introduzcan alguna modulación en la forma de practicarlos. En este último caso, la Administración debería iniciar (o, en su caso, los interesados podrían instar) una revisión de los deslindes ya ejecutados que pudieran verse afectados por los nuevos criterios.

2. Se excluyen del dominio público todos los terrenos inundados de forma artificial como consecuencia "de obras o instalaciones realizadas al efecto", siempre que se pruebe que "antes de la inundación no fueran de dominio público". Aquí interesa precisar que el Reglamento de Costas ya consideraba excluidos del dominio público los terrenos inundados mediante técnicas artificiales "cuya cota sea superior a la de la mayor pleamar", pero ahora se amplía esta previsión a todos los terrenos inundados artificialmente, incluidos los de cota baja que hasta ahora estaban expresamente excluidos. El Reglamento de Costas declaraba así que los terrenos "naturalmente inundables, cuya inundación por efecto de las mareas haya sido impedida por medios artificiales, tales como muros, terraplenes, compuertas u otros sistemas semejantes, forman parte del dominio público marítimo-terrestre", y así lo había corroborado una nutrida jurisprudencia.

Con esta modificación, quedan fuera del dominio público marítimo-terrestre las marismas, salinas marítimas o zonas de acuicultura inundadas artificialmente y que antes de la inundación fueran de propiedad privada. En todos estos casos, si existiera deslinde, la Administración deberá proceder a revisarlo.

3. La Ley modifica, para adecuarlo a la previsión anterior, el carácter demanial de los terrenos invadidos por el mar que contempla la Ley de Costas: ya no son los invadidos por "cualquier causa", pues se excluyen los inundados de forma artificial expuestos, con la salvedad de que serán siempre de dominio público "los terrenos inundados que sean navegables". Se lleva además a la Ley de Costas el reconocimiento, que contenía ya su Reglamento, del derecho de los propietarios a de terrenos amenazados por la invasión del mar o de las arenas de las playas, por causas naturales o artificiales, a construir obras de defensa, previa autorización o concesión.

4. Como excepción, a su vez, del carácter demanial de los terrenos inundados de forma artificial que sean navegables, la Ley contempla, de forma novedosa, las que denomina "urbanizaciones marítimo-terrestres", que se regulan mediante una nueva disposición adicional décima introducida en la Ley de Costas y las normas de desarrollo que se dicten al efecto. Se trata de una nueva figura de urbanización, que la Ley define como "núcleos residenciales en tierra firme dotados de un sistema viario navegable, construido a partir de la inundación artificial de terrenos privados". En estas urbanizaciones, que deberán contar con un instrumento de ordenación territorial o urbanística específico, ajustado a las previsiones de la Ley y de sus normas de desarrollo, el terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre pero "no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable" que se destinen a estacionamiento náutico, ya sea "individual y privado" (de cada vivienda), o ya sea "colectivo y privado" (de la urba-

nización). Este reconocimiento de enclaves privados en el dominio público se refuerza con un derecho de uso de los amarres situados frente a las viviendas» vinculado *ob rem* con la propiedad de las mismas.

La Ley establece la obligación de que la Administración inscriba en el Registro de la Propiedad los bienes de dominio público, otorgando un plazo de dos años para hacerlo

Estas previsiones tratan de solucionar el problema de legalidad que se suscita en algunas urbanizaciones de la Costa Brava, como Empuriabrava, en las que las viviendas se sitúan al borde de canales artificiales con embarcaderos propios. Ocurre, sin embargo, que los estacionamientos náuticos que la Ley privatiza coinciden, en muchos casos, con los seis metros de la servidumbre de protección que debe estar expedita para el paso público y los vehículos de vigilancia y salvamento. Por ello, la Ley dispone que "el instrumento de ordenación territorial o urbanística deberá garantizar a través de los viales el transito y acceso a los canales, en la forma que se establezca reglamentariamente".

5. En relación a las dunas, la Ley precisa que integran el dominio público marítimo-terrestre únicamente "hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa". Hasta ahora, el Reglamento hacía esta acotación únicamente para las dunas "fijadas por vegetación", pero a partir de ahora la Ley aplica este criterio a cualquier tipo de dunas, aunque para ello será preciso que se trate de "zonas de depósitos materiales sueltos" (pues en esta categoría se incluye la referencia que la Ley de Costas hace a las dunas), esto es, que por no formar parte de la playa o ribera del mar revistan singularidad propia, conservando, en otro caso, su condición demanial.

6. La Ley introduce, por último, un nuevo criterio de delimitación del dominio público marítimo-terrestre en los tramos de costa en que se hayan construido paseos marítimos (por la Administración del Estado o por otras Administraciones con su autorización) entre la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988 y la presente Ley: la línea exterior del paseo marítimo (que deberá suponer una alteración del terreno, excluyéndose expresamente las pasarelas o caminos de madera), "se entenderá a todos los efectos como línea interior de la ribera del mar". Los terrenos situados al interior de estos paseos podrán ser desafectados por la Administración del Estado, lo que requiere que se practiquen previamente los correspondientes deslindes.

Revisión de los deslindes ya ejecutados afectados por la ley

1. La Ley de Costas ya contemplaba la posibilidad de revisar los deslindes "cuando por cualquier causa se altere la configuración del dominio público marítimo-terrestre". Ahora, sin embargo, las modificaciones introducidas por la Ley en la definición y delimitación del dominio público marítimo-terrestre, van a conllevar necesariamente la pérdida de la condición demanial de muchos terrenos (p.ej., las marismas y las salinas que cumplan los criterios expuestos), por lo que la disposición adicional segunda de la Ley dispone que la Administración General del Estado "deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley".

2. Por otro lado, la Ley introduce la previsión de que, con carácter general, en aquellos casos en los que, como consecuencia de la revisión de un deslinde terrenos privados pasen a integrar el dominio público marítimo-terrestre, la Administración ofrecerá a sus titulares una concesión de ocupación y aprovechamiento por setenta y cinco años, sin obligación de abonar canon (nuevo art. 13 bis 2 Ley de Costas).

3. La Ley establece la obligación de que la Administración inscriba en el Registro de la Propiedad los bienes de dominio público, otorgando un plazo de dos años para hacerlo (muchos aparecen ya inscritos). También prevé que las líneas de deslinde se publiquen en la sede electrónica del Ministerio de Alimentación, Agricultura y Medio Ambiente [proyecto que ya estaba en marcha y permite acceder, en su primera fase a los deslindes practicados en Lugo, Tarragona, Granada e Islas Baleares]

Exclusión por ley de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre y "deslinde legislativo" de la Isla de Formentera

1. La Ley lleva a cabo en lo que podríamos llamar una "desascripción demanial por Ley de bienes del dominio público natural"" bastante sorprendente, prevista en su disposición adicional séptima y que afecta a los núcleos de población enumerados en su Anexo con la extensión que fija su planimetría. La Exposición de Motivos de la Ley sostiene que ninguno de los terrenos excluidos "pertenece a los bienes definidos en el art. 3.1 de la Ley de Costas, en virtud de lo dispuesto en el art. 132.2 de la Constitución", pues de no ser así tal desascripción devendría inconstitucional, en cuanto contraria al carácter demanial por naturaleza del dominio marítimo-terrestre tal como lo reconoce el citado precepto de la Constitución y lo delimita con carácter general por la Ley de Costas. Esta exclusión legal se justifica, según precisa la Exposición de Motivos, porque "los terrenos sobre los que están edificados, por su degradación y sus características físicas actuales, resultan

absolutamente innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo-terrestre". No es impensable, sin embargo, que puedan existir otros núcleos de población de características similares (u otras que podrían justificar igualmente o con mayor razón su exclusión: Canarias ha señalado en este sentido el caso los núcleos tradicionales con valor etnográfico), y que no aparecen incluidos en esta relación nominatim de la Ley.

2. Igualmente cuestionable resulta, a nuestro juicio, la excepción que aplica la disposición adicional cuarta de la Ley a la isla de Formentera, para la que se establecen criterios de definición del dominio público marítimo-terrestre distintos a los previstos con carácter general por la Ley de Costas en desarrollo del art. 132.2 CE. Se contempla la práctica en el plazo de dos años de un nuevo deslinde para determinar qué terrenos dejarán de estar incluidos en la zona demanial (siendo sus antiguos propietarios "reintegrados en el dominio de aquellos bienes"). Como única justificación de este trato singular, la Ley apela a «la especial configuración geomorfológica de la isla».

Modificación de la disposición transitoria primera de la ley de costas: derechos de los titulares registrales de terrenos en dominio público

En su redacción original, el apartado dos de la disp. trans. 1.ª Ley de Costas reconocía ciertos derechos a quienes, ocupando terrenos ya deslindados y que eran dominio público pero que no hubieran sido ocupados por la Administración al estar amparados por el art. 34 Ley Hipotecaria (según la previsión contenida en el antiguo art. 6.3 de la anterior Ley de Costas de 26 de abril de 1969), si bien la jurisprudencia hizo extensivo este supuesto al de los terrenos inequívocamente privados, u otros sobre los que existían títulos privados amparados en el art. 34 Ley Hipotecaria, que nunca pudieron hacerse valer ante la Administración por la razón de que no se practicó el deslinde (vid. STS de 27 de octubre de 2003).

Pero lo que se les reconocía era únicamente el derecho a la "legalización de los usos existentes" mediante la solicitud, en el plazo de un año, de la correspondiente concesión, y un "derecho de preferencia", durante un período de diez años, para la obtención de los derechos de ocupación o aprovechamiento que pudieren otorgarse sobre dichos terrenos, por un plazo máximo de treinta años (vid. STS de 10 de diciembre de 2008).

Ahora, la Ley (con una dudosa técnica legislativa) modifica estos apartados de la disposición transitoria primera de la Ley de Costas para reconocer a los titulares registrales que, por ser adquirentes de buena fe podían acogerse en 1988 a la protección del art. 34 Ley Hipotecaria (tanto si se había practicado o no un deslinde previo), el derecho "a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, para lo cual deberán solicitar la correspondiente concesión".

La Ley dice en su Exposición de Motivos que, de esta forma, se remueven "las condiciones que anteriormente les exigían" y no fija un plazo para solicitar esta concesión. La Ley no aclara qué sucede si la Administración otorgó la concesión pero por un plazo inferior al de treinta años que se preveía como máximo. Parece, en todo caso, que los titulares de derechos de ocupación y aprovechamiento inscritos registralmente en 1988 que los perdieron por estimar la Administración y, en su caso, los tribunales que no cumplían las condiciones de la disposición transitoria primera podrán volver a solicitarlos al amparo de la nueva redacción del precepto.

Ampliación de las obras que pueden acometerse en las propiedades situadas en el dominio público y sus servidumbres

La Ley modifica la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, de tal forma que, a partir de ahora se reconoce la posibilidad de acometer "obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes", tanto a quienes tengan edificaciones situadas en zona de dominio público "mientras la concesión esté vigente" (la Ley de Costas únicamente preveía su derribo al terminar la concesión), como a quienes las tengan en la zona de la servidumbre de tránsito (la Ley de Costas únicamente reconocía, previa autorización administrativa, "las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación"), o en la servidumbre de protección. Estas obras deberán suponer una mejora de la eficiencia energética, cumpliendo las condiciones que precisa la Ley y que se acreditarán ante la Administración mediante una declaración responsable.

Previsiones que permiten reducir la servidumbre de protección de 100 a 20 metros en terrenos incluidos en áreas o núcleos urbanos o periurbanos en 1988 y en las Rías

1. La Ley modifica las disposiciones transitorias de la Ley de Costas con el objetivo de ampliar los supuestos en los que la servidumbre de protección se reduce de 100 a 20 metros para los núcleos urbanos existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley en 1988.

Así, según disponía la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, «los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán

sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros». Ahora, la disp. trans. 1.ª de la Ley modifica la «aplicación de la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas » (sic.).

Esta nueva transitoria introduce la posibilidad de que, en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, se inste por la Administración urbanística competente (normalmente los Ayuntamientos), se amplíe la aplicación de este régimen a "los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos:

- En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.
- En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie".

Nótese que la posibilidad de instar esta reducción de la servidumbre de protección se reconoce tanto a los núcleos de población como a «las áreas», y sin necesidad de estar delimitados por el planeamiento. En este último caso, «serán delimitados por la Administración urbanística competente». Se requiere informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente sobre la «compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo-terrestre» y, en su caso, sobre la delimitación realizada a falta de planeamiento. Este informe, en caso de no emitirse en el plazo máximo de dieciocho meses, se entiende favorable.

2. En las rías, esto es «en las márgenes de los ríos donde sean sensibles las mareas», la Ley contempla –como «posibilidad excepcional» según su Exposición de Motivos–, que la servidumbre de protección pueda «reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga».

Transmisibilidad de las concesiones

1. Todas las concesiones sobre el dominio público marítimo-terrestre se declaran «transmisibles por actos inter vivos y mortis causa», aunque se condiciona la validez de la transmisión inter vivos al reconocimiento previo por la Administración del "cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión". Se suprime, de esta forma, con carácter general el principio de la intransmisibilidad de las concesiones inter vivos de la Ley de Costas (que el proyecto de Ley de Navegación Marina de la anterior legislatura –que no llegó a aprobarse– únicamente preveía excepcionar para las concesiones derivadas de la aplicación de la disp. trans. 1.ª Ley de Costas).

2. El régimen de la transmisibilidad mortis causa se mantiene, pero se amplía el plazo en el cual los causahabientes del concesionario deben comunicar a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse de uno a cuatro años.

Ampliación de los plazos de las autorizaciones y concesiones. Previsión de una prórroga extraordinaria de las concesiones existentes: ¿cuándo solicitar la prórroga?

1. La Ley modifica el art. 52.4 Ley de Costas, para ampliar a cuatro años el plazo máximo por el que podrán otorgarse las autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre.

2. En cuanto a los plazos de las concesiones, se modifica el art. 66.2 Ley de Costas, sustituyéndose el plazo máximo de duración de treinta años por el de setenta y cinco (asimilándolo, con ello, al previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Se remite a regulación reglamentaria la fijación de los plazos máximos de las concesiones en función de los usos a los que se destinen.

3. La Ley regula en su artículo segundo una prórroga extraordinaria de las concesiones y de los derechos de aprovechamiento otorgados al amparo la normativa anterior, en virtud de la cual todas las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley así como las concesiones de ocupación y aprovechamiento amparadas en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, podrán realizar una solicitud de prórroga desde la entrada en vigor de la Ley y antes de que se extinga el plazo para el que fue otorgada. Esta prórroga no será de aplicación a las concesiones que amparen ocupaciones y actividades en la zona de servicio de los puertos.

El plazo de duración de esta prórroga será, como máximo, de setenta y cinco años y se computará desde la fecha de la solicitud (con independencia del plazo que reste para a extinción de la concesión). En función de los usos, la resolución

que la acuerde podrá acordar un plazo inferior y prever, a su vez, prórrogas sucesivas dentro de este límite. Esta importante ampliación de la posibilidad de prorrogar las concesiones supone una revalorización instantánea de las miles de viviendas, y de los hoteles y negocios que, por estar en zona de dominio público marítimo terrestre, habían sufrido la conversión de sus títulos de propiedad en una concesión por un plazo máximo de treinta años prorrogables por otros treinta, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas. Si al amplísimo plazo de prórroga se le une la posibilidad de transmitir los títulos inter vivos y de llevar a cabo obras de consolidación y mejora, la concesión resultante resulta bastante equiparable a un título de propiedad.

Se suscita la duda de cuándo resultará más conveniente solicitar la renovación de la concesión, lo que habrá de valorarse en cada caso, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes (tales como la fecha de la concesión inicial o los usos a los que se destine la ocupación).

Para las instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de Prevención y Control integrados de la contaminación, el otorgamiento de la prórroga requerirá un informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma en la que radique. El informe no es vinculante: se fija un plazo de tres meses para su emisión, pudiéndose proseguir las actuaciones si no se emite en este plazo, y, la Administración del Estado puede en cualquier caso apartarse del informe autonómico (ya sea otorgando o denegando la prórroga), pero deberá motivar las razones de interés general por las que lo hace.

Las concesiones que amparan ocupaciones en puertos que no son de interés general, o las que se derivan de los contratos de obra pública para la construcción de estos, podrán prorrogarse (según la disposición transitoria quinta de la Ley), en los mismos términos y condiciones que los previstos en la legislación estatal de puertos de interés general, pero la duración de la prórroga no podrá ser superior a la mitad del plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para las concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general (fijado actualmente, por la Ley de Puertos y Marina Mercante, en treinta y cinco años).

Régimen de ocupación y uso de las playas. Nuevos usos permitidos en las zonas de servicio de los espacios portuarios de competencia autonómica

1. La Ley remite a un Reglamento el desarrollo del régimen de ocupación y uso de las playas, pero prevé un régimen distinto para sus "tramos naturales" y sus "tramos urbanos". Sobre esta distinción, la Exposición de Motivos de la Ley precisa que el posterior desarrollo reglamentario establecerá "un régimen diferenciado para los tramos de playa urbanos –los contiguos con suelos urbanizados– y para los tramos de playa naturales –los contiguos con espacios protegidos o suelo rural–, determinando que respecto de estos últimos se imponga un nivel de protección algo y se restrinjan las ocupaciones".

La Ley modifica el art. 52.4 Ley de Costas, para ampliar a cuatro años el plazo máximo por el que podrán otorgarse las autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre

Ambos tipos de playas habrán de delimitarse, con participación de las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En las "playas urbanas" el nivel de protección será menor, y la Ley ya contempla expresamente que "podrá autorizarse la celebración de aquellos eventos de interés general con repercusión turística que se establezcan". Interesa señalar que esta regulación estatal podría dar lugar a conflictos competenciales, pues son ya varias las Comunidades Autónomas que han aprobado planes de ordenación del litoral, y algunas, como Cataluña o Andalucía, han incorporado a sus Estatutos la competencia exclusiva para el establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación del uso del litoral y de las playas.

2. La Ley contempla que en los espacios portuarios de competencia autonómica, podrán permitirse en las zonas se servicio portuario de los bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos por la Administración General del Estado «usos comerciales y de restauración», de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico (siempre, claro está, que no se trate de terrenos de dominio público según el art. 3 Ley de Costas). Se prohíben, en todo caso, las edificaciones "destinadas a residencia o habitación".

Posibilidad de suspensión por el Estado de los actos y acuerdos de los entes locales que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre

La Ley prevé la aplicación de la posibilidad de suspensión por el Delgado del Gobierno de los actos y acuerdos de los entes locales «que atenten gravemente al interés general de España», prevista en el art. 67 Ley de Bases de Régimen Local, cuando afecten a la integridad del dominio marítimo-terrestre o su servidumbre de protección, o bien supongan una infracción manifiesta de las construcciones y actividades prohibidas en esta servidumbre (apartado 2 del art. 119 Ley de Costas, introducido por el artículo primero, apartado treinta y ocho de la Ley).

Teletrabajo en despachos de abogados: dispositivos móviles

"En una sociedad como la actual, tecnológica y cambiante, que experimenta continuamente "revoluciones" en todos sus ámbitos, requiere también un cambio profundo en su filosofía acerca de los sistemas de organización del trabajo. Gracias a las TIC'S podemos articular procesos que nos permitan trabajar a distancia, con grandes ventajas financieras y competitivas para las empresas, y que nos facilitan la conciliación de la vida laboral y familiar ¿Qué es el teletrabajo?, ¿cómo podemos articularlo?, ¿qué repercusiones tiene?, ¿qué problemas podemos encontrar?

ANA CAÑAS GARCÍA.
Titulada en Derecho y Relaciones Laborales, experta en Recursos Humanos
www.opencodex.es

A día de hoy, es una realidad que el teletrabajo está ampliamente extendido: cuando respondemos emails, en nuestros desplazamientos diarios, desde nuestro smartphone; cuando mantenemos una reunión vía skype desde casa con el socio transatlántico… Aunque no seamos conscientes de ello, e incapaces de ponerle nombre, estamos llevando a cabo parte de nuestra actividad laboral de manera deslocalizada con respecto a nuestro centro de trabajo; es decir, estamos tele trabajando.

Las sociedades actuales están caracterizadas por la democratización en el uso de las nuevas tecnologías y la híper conectividad; además, las posibilidades que nos ofrecen una amplia gama de dispositivos móviles y aplicaciones, en relación a nuestro desempeño profesional, son muchas y muy variadas.

Si nos centramos en el caso español, los datos no hacen más que reforzar nuestras afirmaciones. A finales del año 2010 la venta de smartphones superó a la de Pc's; según estadísticas recogidas en el mes de octubre de 2012, el 63,2% de la población disponía de este tipo de dispositivos, pasando de 15 millones a 22 millones el número de líneas de datos contratadas (incremento del 58%). De este modo, nuestro país ha pasado a convertirse en el segundo del mundo en penetración de dispositivos móviles.

Como poco estos datos resultan sorprendentes, si tenemos en cuenta que en España nos hemos caracterizado tradicionalmente por arrastrar una herencia poco innovadora en cuestión de formatos. Trayectoria que se trunca radicalmente en el último año en que ha habido una auténtica "explosión" en este sentido. (Fuente: Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones)

Qué duda cabe que los ámbitos más receptivos a este tipo de innovaciones organizativas han sido siempre, por un lado, los del sector tecnológico, los cuales, por desempeñar una actividad basada en la relación hombre-máquina, son muy propicios para facilitar el desarrollo laboral en cualquier ubicación; por otro lado, las profesiones tildadas tradicionalmente de "liberales", basadas en el conocimiento individual del trabajador.

Hoy en día, en que ambas vertientes confluyen en la mayoría de las ocasiones –conocimiento-hombre-máquina– tenemos el caldo de cultivo perfecto para la proliferación de este fenómeno laboral: nueva sociedad, nuevo entorno empresarial, nuevas necesidades organizativas, nuevas soluciones.

Ahora bien, en lo que respecta a implantación de la movilidad, destacan por encima de las demás las empresas que hacen un uso intensivo y habitual de las TIC's, siendo estas, asimismo, las que más se adaptan a las novedades.

Por tanto, tenemos que ver la movilidad como un paso previo e imprescindible para alcanzar la madurez suficiente que exige la integración de sistemas de teletrabajo. Una movilidad en la que el aparato físico teléfono ha relegado a un segundo lugar su papel como herramienta de comunicación hablada –cada vez usamos menos el móvil para llamar– para pasar a ser un PC de bolsillo, si se me permite la expresión.

Aspectos conceptuales

Pasemos ahora a analizar otros aspectos más conceptuales en relación al teletrabajo. Para encontrarnos, desde el punto de vista legal, ante la auténtica figura del tele trabajador, tienen que estar presentes una serie de elementos esenciales:

- Las tecnologías de la información y comunicación, de las cuales ya adelantábamos algunos datos anteriormente, y sin la que no dispondríamos de la infraestructura necesaria para acometer esta revolución.
- Debemos encontrarnos en el marco de un contrato o relación de trabajo, ya sea por cuenta propia o ajena, a tiempo completo o parcial.
- Desarrollo, de al menos un porcentaje de la jornada laboral, fuera del centro de trabajo. Ya sea en el domicilio particular, en centros de coworking o de teletrabajo, de manera itinerante….

Y, ¿por qué esta tendencia natural hacia el teletrabajo? Tal y como decíamos al principio, es un fenómeno cada vez más frecuente que se va produciendo de manera espontánea y sin ser conscientes apenas de su integración.

Sin duda alguna se trata de una figura que ofrece grandes ventajas a las dos partes implicadas en la relación profesional: organización/empresa e individuo/trabajador. Una figura que da solución a muchos de los nuevos problemas nacidos en la sociedad actual.

Entre las ventajas que nos encontramos para la organización cabría destacar:

- **Ahorro de costes:** en desplazamientos de los trabajadores, ya que prescindiríamos del abono de ciertas cantidades (kilometrajes, dietas, plus de transporte); en infraestructuras, al poder reducir ciertas adquisiciones (mobiliario, comedores…); descentralización, al poder reducir la inversión en la compra o arrendamiento de inmuebles.
- **Mayor productividad:** menos desplazamientos, con mayor disponibilidad de tiempo aprovechable; organización de la producción por proyectos y objetivos, con orientación a resultados; menor absentismo con motivo de bajas médicas de bajo alcance.
- **Facilidad para cumplir con las cuotas** de inserción laboral de trabajadores con discapacidades físicas, psíquicas o sensoriales.
- **Cumplimiento de políticas de RSC** (Responsabilidad Social Corporativa) y de conciliación de la vida laboral y familiar de los trabajadores.
- **Mayor alcance:** posibilidad de contratar perfiles ubicados en cualquier lugar, rompiendo con la limitación que impone el contexto geográfico.

Entre las ventajas para el trabajador:

- Facilita la **conciliación** laboral y familiar.
- Otorga mayor **flexibilidad:** capacidad para la auto organización y la planificación (gestión del tiempo)
- Ahorro de **costes:** desplazamientos, vestuario, comidas…
- Facilita la **integración** de ciertos colectivos, con dificultades para la inserción en el mercado laboral: discapacitados físicos, con movilidad reducida, etc.

Ahora bien, para que todas estas ventajas sean tales, y no lleguen a convertirse en inconvenientes, es imprescindible tomar conciencia del fenómeno del teletrabajo como realidad, articulando un sistema de gestión adecuado, e implantando una "cultura" en torno suyo.

Este sistema de gestión debe de comenzar en el mismo momento de la selección y contratación del profesional. Si estamos considerando la posibilidad de implementar un sistema de teletrabajo, debemos de ser conscientes de que ni todas las personas, ni todos los puestos, son aptos o están preparados para ello.

Hay ciertas actividades profesionales para las cuales debemos de descartar esta opción totalmente, debido a la propia naturaleza de la prestación de la misma. Asimismo, hay personas que, al menos inicialmente, no están preparadas para adaptarse. Deben de ser perfiles caracterizados por unas competencias y habilidades concretas los que puedan acostumbrarse a este modelo organizativo. Por ello, es interesante que, antes de comenzar con los procesos de selección de personal, o bien antes de promocionar a trabajadores de unos puestos a otros, hagamos un buen diseño de los puestos de trabajo con las correspondientes definiciones de perfiles. Será en ese momento cuando podamos detectar e identificar las exigencias y requisitos, en cuanto a competencias, capacidades y habilidades, que deberán de tener los profesionales.

En segundo lugar, la empresa debe de analizar muy bien qué herramientas TIC's necesita: cuáles van a cubrir las necesidades de la compañía y cuáles nos van a dar más beneficios. Cada modelo de negocio necesita de una infraestructura específica y concreta para su caso.

Una vez realizado este análisis y definición de la estrategia, se deberá de dotar a los trabajadores de dichas herramientas, así como de la formación adecuada para su correcta utilización. De nada nos servirá tener una tecnología puntera si no cumple con los fines perseguidos, ya sea por su inadecuación o por no saber ser utilizada correctamente, sacándole todo el rendimiento posible.

En este punto, nos encontramos también con un fenómeno muy extendido actualmente, el BYOD: *bring your own device*. Esto no es más que la práctica habitual de los trabajadores de llevar sus dispositivos móviles particulares al centro de trabajo, y utilizarlos, en ocasiones, para su actividad laboral.

Para que las ventajas sean reales es imprescindible tomar conciencia del fenómeno del teletrabajo, articulando un sistema de gestión adecuado

Conviene ser conscientes de ello para prevenir y anticiparnos a las posibles complicaciones que puedan surgir como consecuencia de estas prácticas. Sería interesante, en este punto, establecer políticas de empresa al respecto, que contemplen la casuística y regulación de los comportamientos de los trabajadores en relación al uso de sus dispositivos personales.

Por último, para que un sistema organizativo de producción basado en el teletrabajo llegue a ser exitoso es fundamental quitarnos el lastre del presencialismo: esa extraña creencia de que se está produciendo por el mero hecho de que un trabajador esté sentado en la oficina delante de su ordenador. Preferimos tenerlos controlados visualmente, antes que asegurarnos, por otros mecanismos, de que son capaces de desempeñar sus funciones, aunque sea desde su casa.

Por tanto, la barrera al teletrabajo no es la falta de tecnologías necesarias para poder ponerlo en práctica, sino un problema en la gestión del talento: nos olvidamos de la planificación por objetivos. Esta nos permite prescindir por completo de esa exigencia del contacto visual y centrarnos en los resultados, sin tener en consideración cómo o dónde se ha trabajado hasta alcanzarlos.

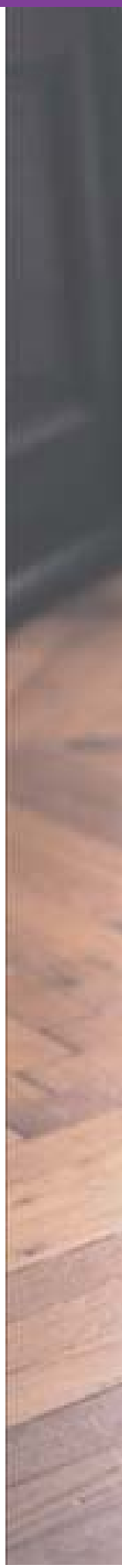
Respecto al uso en los despachos de abogados, retomando el hilo argumental que exponíamos al principio, sobre la mayor receptividad de ciertos sectores a la implementación de novedades organizativas y productivas, analicemos la idoneidad del entorno de los despachos de abogados para incorporarse al carro de los vanguardistas del teletrabajo.

Históricamente, los abogados se han presentado como un segmento profesional muy marcado por el tradicionalismo y la confrontación con las tecnologías. Si a eso le añadimos, por un lado, un entorno en el que los procedimientos y métodos de trabajo siguen estando apoyados en la utilización del papel, como soporte material fundamental; y, por otro, las exigencias de confidencialidad y secreto profesional que deben presidir las relaciones con los clientes, parece que se nos hace muy cuesta arriba imaginarnos la posibilidad de intensificar el teletrabajo en este sector. Y digo intensificar porque, aunque a priori pueda parecer lo contrario, los abogados ya han mantenido contacto, aunque tímido y muy incipiente, con el teletrabajo.

Todos tenemos en la retina la imagen de un abogado revisando la documentación de un cliente en su casa, preparando los alegatos de un juicio, o elaborando un dictamen. Y es que, si por algo se caracteriza el ejercicio de la abogacía es precisamente por estar sustentado en uno de los elementos que más arriba citábamos como facilitador del teletrabajo: el conocimiento del individuo.

Afortunadamente, contamos también con las herramientas indispensables para poder garantizar las exigencias que nos plantea el ejercicio de la actividad. No solamente en cuestión de exigencias legales, sino también en cuestión de sencillez de uso y practicidad. Ya no hace falta ser un tecnólogo para saber manejar ciertos "aparatos"

Todo lo que hemos analizado hasta este momento son reflexiones com-



Mejoras concretas del teletrabajo

No obstante, para tener más claras las ventajas que nos aporta el teletrabajo hay que verlas traducidas a nuestro entorno. Seguro que se pueden identificar algunas más, pero las mejoras fundamentales son:

- Mayor aprovechamiento del tiempo. Pensemos en el caso de ser citados en el juzgado a las 10:00 horas, pero no ser llamado hasta las 13:00. Esas tres horas pueden ser muy productivas si tenemos la posibilidad de estar trabajando en otras cuestiones a través de nuestro tablet.
- Ahorrar costes en material. Con el acceso a través de Internet a las bases de datos de legislación y jurisprudencia, no tendremos que disponer de códigos o manuales duplicados: unos para el despacho y otros para casa.
- Ahorraremos tiempo en los desplazamientos, ya que las reuniones, ya sean con nuestros clientes ya sean con un procurador, etcétera, no tendrán que ser siempre presenciales.

pletamente válidas y de extensibles aplicación al mundo de los abogados. Necesitaremos cumplir con las mismas exigencias, integrando el teletrabajo como parte de la estrategia organizativa del despacho y estableciendo las mejores tecnologías para ello. Si cumplimos con estos requisitos, igualmente, podremos disfrutar de todas las ventajas expuestas.

La elección de las herramientas

Probablemente lo más delicado, en este entorno, sea elegir bien las herramientas. En primer lugar, contamos con dispositivos móviles, cómodos y de fácil manejo, que nos permiten el acceso a la información: smartphones, portátiles, tablets. En segundo lugar, disponemos de redes de comunicación que nos aseguran la disponibilidad de dicha información desde cualquier sitio, a cualquier hora, y accediendo desde cualquier dispositivo preparado para ello, aunque no sea específicamente el nuestro. En tercer lugar, tenemos aplicaciones y programas de gestión en la nube, es decir, tenemos servicios alojados directamente en Internet sin necesidad de que los instalemos en local en nuestro propio equipo; tenemos, por ejemplo, a nuestro alcance, accediendo mediante Internet, parte de las herramientas técnicas necesarias como son las bases de datos de legislación y jurisprudencia. Además, la mayoría de las aplicaciones están pensadas y diseñadas para poder ser instaladas en todos los posibles tipos de dispositivos.

El ejercicio de la abogacía se caracteriza precisamente por ser un facilitador del teletrabajo ya que se dispone de herramientas tecnológicas que ayudan a esta actividad

Ahora bien, ya hemos visto la vertiente amigable de la cuestión, pero también tenemos la cara más amarga: toda esta intangibilidad puede plantearnos dudas acerca de la seguridad y fiabilidad de las conexiones, temor no exento de justificación, por otro lado.

Afortunadamente, se ha avanzado mucho en este sentido. Ya existen aplicativos que nos garantizan la seguridad de los datos, permitiéndonos el cifrado de documentos y la configuración de permisos restringidos para el acceso a los mismos; así como protocolos de comunicación seguros, como los basados en SSL (capa de conexión segura) entre el navegador del cliente y el servidor (las famosas letras https que nos aparecen en la barra de navegación).

Vamos a ver algunos **ejemplos de aplicaciones** que nos dan una capa de seguridad para el ejercicio de nuestra actividad como abogados:

- **Prot-on:** Se trata de una aplicación que permite el cifrado de los documentos a través de firma electrónica vinculada a nuestro correo electrónico. Mediante este sistema podemos compartir los documentos controlando quién, cómo y con qué permisos acceden otros usuarios a la información que protegemos (www.prot-on.com/).
- **Spotbros:** Es una aplicación de mensajería instantánea para móviles que cifra las tus conversaciones con AES256bits (un potente algoritmos de cifrado); (www.spotbros.com/).
- **Apartado Postal Electrónico (APE).** Muy poco conocido este servicio de correos que brinda una cuenta de correo electrónico gratuita a personas físicas y jurídicas. Mediante el uso del DNI electrónico contamos con un servicio de correo electrónico con los mayores estándares de seguridad (www.cep.correos.es/).

Por último, la usabilidad de los dispositivos debe de ser un criterio fundamental a la hora de elegir uno u otro para nuestro desempeño profesional, pero no podemos sacrificar en aras de esta, y menos en un entorno como el de la abogacía, otros criterios como son los de la seguridad de la información, la fiabilidad, la protección de datos de carácter personal y la confidencialidad.

En conclusión, tenemos el contexto adecuado, las herramientas necesarias y el conocimiento suficiente como para poder dar un salto cualitativo que nos permitirá ser más eficientes en el desempeño de nuestra actividad profesional, así como disfrutar de los beneficios personales que nos ofrece el teletrabajo.

Autor: **Redacción iuris**

DePascual&Marzo abre oficina en Marruecos

El despacho de abogados DePascual&Marzo ha abierto una oficina propia en el centro financiero de Casablanca con el objetivo de convertirse en el referente de las pymes españolas que quieren invertir en Marruecos. Con esta apuesta, DePascual&Marzo se convierte en la única firma mediana española presente en la zona que cuenta con un equipo local con conocimientos en la realidad jurídica y el tejido empresarial del país. Sebastián de Pascual Grifé es el máximo responsable de la oficina.

Abdón Pedrajas & Molero

Elsa Martínez ha sido fichada como abogada de la boutique laboralista Abdón Pedrajas & Molero. Se incorpora a la sede de Barcelona para potenciar la actividad de asesoramiento laboral. Su incorporación representa un refuerzo para reafirmar el crecimiento del despacho en Cataluña. Elsa Martínez proviene de Bufete Escura y cuenta con una extensa experiencia en el ámbito laboral. Es licenciada en Derecho y posee un Master en Práctica Jurídica.

Tomarial Abogados

Tomarial, Abogados y Asesores Tributarios, potencia su área fiscal con la incorporación de la economista Vanessa Guillén Ferrer, que cuenta con una dilatada experiencia profesional desarrollada en diferentes despachos de abogados. Guillén Ferrer es especialista en la realización de chequeos fiscales a sociedades, asesoramiento en materia de fusiones, revisión de la fiscalidad de estructuras de financiación y asesoramiento tributario en la transmisión de la empresa familiar.

Dictum Abogados

Dictum Abogados ha incorporado como socios a los catedráticos Ricardo Palomo Zurdo y Carmen Senés Motilla, a la que nombra directora de Formación. Senes es catedrática de Derecho Procesal de la Universidad de Almería, y Palomo Zurdo es catedrático de Economía Financiera y Contabilidad y Decano de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad CEU San Pablo.

La faceta académica de Dictum tiene un gran peso en la firma. Como peculiaridad, cuenta con una Consejo Académico integrado por catedráticos de Derecho y Economía de diferentes universidades, con funciones profesionales reales en el asesoramiento de los distintos casos que realiza el despacho.

CIMA

Juan Serradas, presidente de la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje (CIMA) desde 2009, ha sido reelegido por unanimidad por cuarto años más. En su primero mandato, Serradas ha contribuido a afianzar el prestigio y la calidad del organismo, gracias a la puesta en valor de la profesionalidad e independencia de sus árbitros.

Bufete Escura se integra en Legal Associati

Bufete Escura ha firmado un convenio con la red de abogados italiana Legal Associati con el que el despacho facilitará asesoramiento jurídico a las empresas italianas con intereses en España. Por su parte, legal Associati atenderá las necesidades de compañías españolas en Italia.

Con este convenio, Bufete Escura se integra en una de las mayores redes de abogados de Italia convirtiéndose en su delegación para España. Además, también podrá contar con el apoyo de las sedes de Legal Associati en Italia (Bari, Bolonia, Florencia, Milán, Nápoles, Roma y Verona).

Bufete Escura es uno de los pocos despachos españoles que ha obtenido el reconocimiento de las prestigiosas guías jurídicas internacionales Chambers & Partners, Legal 500 y Best Lawyers.

Alianza entre PwC y Microsoft

La firma PwC ha firmado una alianza estratégica con Microsoft para ayudar a compañías inmersas en procesos de transformación de sus negocios a implantar soluciones Microsoft Dynamics.

Con este acuerdo, PwC ofrecerá asesoramiento y asistencia en la implementación a aquellos clientes que elijan la solución de Microsoft. Con ello, las empresas podrán mejorar sus aplicaciones corporativas relacionadas, por ejemplo, con la gestión de clientes de una manera más productiva y lograr adaptarse mejor al actual entorno cambiante y globalizado.

La organización como instrumento de gestión del tiempo

La gestión del tiempo se ha convertido en un valor fundamental para los abogados. Sin una buena planificación y gestión del día a día se puede acabar en un estado de shock. Tener un mapa de los asuntos que tenemos entre las manos, saber diferenciar entre lo urgente y lo importante y establecer plazos de actuación son algunos de las claves para estar bien organizados y hacer un buen trabajo.

DIEGO ZAMORANO LAGUNA
Abogado. Administrador de Fincas Colegiado
cursotemporis@gmail.com

La crisis que actualmente sufrimos nos está enseñando muchas cosas, no solo desde el punto de vista económico sino también desde el punto de vista de gestión interna y externa de cualquier profesión liberal como la nuestra.

No me meteré en las enseñanzas de esta crisis desde el punto de vista económico pues no es materia de este articulo, pero sí desde el punto de vista de gestión y mas concretamente de gestión de nuestro tiempo.

Muchos despachos se han visto obligados a amortizar personal o a reducir la jornada del mismo, de tal forma que el titular o titulares del despacho han tenido que asumir más funciones; del mismo modo el personal tiene que

asumir igualmente funciones similares en menos horas laborables y, por lo tanto, todos se ven obligados a realizar una mejor gestión del tiempo.

Muchos de nuestros compañeros ni siquiera se plantean la mejora de la gestión del tiempo ni la autoorganización y van sacando las cosas a destajo sin orden ni concierto. Entiendo que es un grave error pues debemos ser conscientes de que somos microempresas y debemos aplicar criterios de gestión empresarial o estamos perdidos.

Por todo ello la gestión del tiempo se convierte en una valor fundamental y en un activo esencial para nuestro despacho profesional, pues ahora más que nunca nuestro tiempo es oro (siempre lo fue pero ahora mas). Por tanto, debemos tener muy presente que debemos de llevar la batuta de nuestro tiempo, pues ello mejorara nuestra productividad (palabro muy de moda en esta crisis); con ello no solo acabaremos antes el trabajo, sino que lo realizaremos mejor.

El control del tiempo se debe de hacer desde dos grandes ámbitos:

- Desde nuestro **fuero interno** y forma de organizarnos personalmente y enfrentarnos a nuestro trabajo diario.

- Desde nuestro **fuero externo**, esto es del modo en que nos enfrentamos a factores externos y reaccionamos ante ellos, tales como llamadas telefónicas, interrupciones del personal o compañeros, visitas inesperadas etc.

A lo largo de artículos precedentes he ido analizando diversos de estos factores, tanto internos como externos y nuestra forma de reaccionar ante los mismos.

En esta ocasión seguiré haciendo hincapié en determinados temas que debemos de cuidar para evitar vernos superados por los acontecimientos y supuestas urgencias que, cómo un gigantesco tsunami, nos arrastra diariamente a un punto frustrante donde nunca terminamos de llevar las cosas al día o nos vemos obligados a trabajar todos los fines de semana.

El estado de shock o bloqueo mental. Consejos para reaccionar

Cuántas veces nos hemos encontrado con tantas cosas en la mesa, tantas notas y llamadas que nos quedamos de piedra sin saber por dónde empezar. Cuántas veces ante un asunto complejo tenemos la misma reacción, nos quedamos bloqueados sin saber por dónde atacar el tema, no en cuanto a su enfoque jurídico, sino en cuanto a su actuación y en cuanto a los pasos a seguir para acometerlo con diligencia y rapidez.

Supongo que todos habremos vivido esta situación en alguna ocasión y a lo peor alguno de los lectores los vive todos los días. Es como si nos quedásemos esperando que alguien nos dé una «bofetada virtual» para que reaccionemos; cosa que no ocurrirá.

Este estado es muy peligroso de producirse continuadamente y nos puede llevar no solo a realizar un mal trabajo, sino a la frustración, al miedo a acudir al despacho a problemas personales e incluso a la depresión.

Voy a tratar de dar esa «bofetada» virtual a los que se encuentren en esta situación de forma habitual, pues si ocurre de forma ocasional no es tan preocupante.

Vayamos a un **ejemplo práctico**, Pablo abogado de unos 40 años es un poco desastre, va trabajando agotando los plazos al máximo, atiende en cualquier momento a cualquier cliente, coge el teléfono a las primeras de cambio y solo lleva en la agenda las fechas de los juicios.

Es lunes por la mañana y se da cuenta que un plazo le vence hoy mismo, tiene un cliente esperando que se ha colado hace cinco minutos, y dos llamadas importantes que responder. Esta tarde tiene dos consultas con clientes con los cuales quedó el viernes pasado sin darse cuenta de que el lunes por la tarde tendría que dedicarlo a un recurso que vence el martes….

Llega el bloqueo. Cómo podríamos haber evitado todo esto. Vamos a facilitar unos consejos a seguir para mejorar nuestra organización diaria:

- **Ten un mapa con todos los asuntos que tengas entre manos.** Nuestra profesión, al igual que la de cualquier profesional liberal, se caracteriza por el continuo flujo de asuntos y clientes; además tiene el añadido de los plazos que no nos lo marcamos nosotros, sino la ley y los juzgados en la mayoría de los asuntos y que contrariamente a lo que ocurre en otras actividades profesionales no son prorrogables.

Por tanto, debemos que estar en todas y muy atentos pues se nos puede pasar un plazo o un señalamiento con las consecuencias desastrosas que tendrá no solo para el cliente sino para nosotros como profesionales de cara a nuestro prestigio profesional, por no hablar de la responsabilidad profesional.

Con poco volumen es más o menos controlable pero cuando el trabajo empieza a incrementar es imposible controlarlo todo. Por ello es esencial que tengamos un mapa de todos los asuntos donde anotemos especialmente los vencimientos, plazos y juicios.

Para este mapa puede utilizarse cualquier programa de gestión, si bien yo aconsejo que utilicemos un listado en Word donde aparezcan todos los asuntos que llevemos. El número 2 es mas aconsejable por mas completo (ver Modelos 1 y 2).

Es muy importante que este listado lo repasemos y actualicemos como mínimo una vez a la semana. Está actualización nos dará una visión «a vista de pájaro» de todos los asuntos y nos ayudará a preparar nuestra agenda diaria de asuntos y nuestra agenda de señalamientos.

Esta actualización la debemos llevar a cabo dependiendo del tipo de despa-

Modelo 1. Expedientes abiertos 2011

Núm. 03. **O.** CP Las Marismas – monitorio contra . *Juzgado de Primera Instancia núm. 1 . Monitorio 188/12*.

- **Ppal + Costas:** Ejecución de Títulos Judiciales 825/12: A 23/10/12 embargado sueldo. A 13/02/13 acumulada ejecución costas a la del principal.

Núm. 06. **J.s.** demandado por Construcciones …. CB. *Juzgado de Primera Instancia núm. 1 Rota,, Neg: MP.* **Acumulado al 8/09.**

Núm. 07. **Francisco** ……*Juzgado de Primera Instancia de Sevilla: Ejecución títulos no judiciales, neg: 3i. ETJ: Neg: 3i* A 08/03/13 Auto despachando la ejecución costas. A 17/06/13 embargada pensión.

Núm. 13. **sl**. Concurso de acreedores. *Juzgado de lo Mercantil núm. 1. Autos concurso voluntario.* A 22/03/13 PUBLICACIÓN CONCURSO EN BOE.

Núm. 15. **fgl**. Negligencia médica fallecimiento del padre Francisco *Juzgado de Instrucción núm. 9 DP /2011. Neg: B* (A 25/06/13 Providencia con informe forense y Auto de sobreseimiento provisional y archivo. **VENCE RECURSO REFORMA 28/06/13 Y APELACIÓN 02/07/13.**

Núm. 32. **Juan** …**C.** Reclamación a M B Monitorio. *Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Jerez. Monitorio……... Ejecución de Títulos Judiciales . Neg: MC* A 24/01/13 embargado 910 euros a Caixabank. A 14/02/13 Presentado escrito pidiendo embargo

cho con otros compañeros, con nuestro auxiliar administrativo o nosotros mismos si no hay ni auxiliar ni compañero.

Es muy importante que durante esta actualización nadie nos interrumpa, pues una interrupción puede suponer saltarnos un asunto con el riesgo que ello conlleva.

Esta actualización no solo nos refrescará juicios o vencimientos sino temas que a veces quedan olvidados por la lentitud de los juzgados o porque estamos pendientes de que llegue alguna documentación o por cualquier otra circunstancia.

También nos valdrá para comprobar en el caso de que hayamos delegado alguna tarea cuál es el grado de cumplimiento de la misma. La delegación es uno de los instrumentos más importantes para la gestión del tiempo. De ella trataré en futuros artículos.

Esta revisión de los asuntos «a vista de pájaro» nos va a dar algo que es fundamental para nosotros y que no todos tienen, y menos nuestro amigo Pablo, tranquilidad saber que todo está controlado y que no se nos escapa nada»

Diferencia lo urgente de lo importante. Esta revisión semanal nos va a dar algo que es fundamental cuando nos vamos a enfrentar a nuestra organización diaria. Esto no es otra cosa que diferenciar lo urgente de lo importante.

Vayamos al ejemplo de Pablo. Pablo tiene las siguientes tareas entre manos.

- Escrito que vence hoy mismo.
- Recurso que vence mañana.
- Cliente que se le cuela.
- Dos llamadas importantes que responder.
- Dos citas esta tarde.

¿Qué es lo más urgente, lo que más puede presionarle? Pues seguramente el cliente que se ha colado puesto le está esperando. Pero, ¿es eso lo mas importante? No, sin duda lo más importante es el escrito que el vence hoy a las tres de la tarde. Es evidente que esto que le ha sucedido a Pablo se ha debido a una falta absoluta de planificación y, como se aprecia, las consecuencias pueden ser desastrosas.

Es fundamental que sepamos discernir lo urgente que a veces (la mayoría) no es importante de lo realmente importante y aprender, por tanto, a priorizar los temas.

Así pues, en nuestra organización diaria, así como en la forma en que reaccionamos ante determinados eventos debemos tener siempre ese mapa mental y ese sistema de prioridades que nos permita responder de la forma más efectiva y más adecuada a nuestro objetivo que es hacer un buen trabajo y organizar nuestro tiempo correctamente.

Es fundamental saber discernir entre lo urgente y lo realmente importante. Debemos establecer un sistema de prioridades para poder responder de forma efectiva y hacer un buen trabajo

Clasifica y prioiriza sobre la marcha. Debemos de tener en cuenta que es importante que la jornada se organice con criterios realistas. Ya comenté en otra ocasión que de nuestra jornada debemos de tener claro que el 50% de la misma no es controlable; por tanto, sería imposible planificar una agenda con todas las horas laborables. Es recomendable planificar sobre el 50% de las horas y aun así probable-

mente no se podrá realizar el 100% de lo propuesto.

Nos llegan correos electrónicos, llamadas telefónicas, clientes, notificaciones etcétera; por todo ello es necesario que estemos «entrenados» y «concienciados» para clasificar y priorizar los asuntos sobre la marcha. Mentalmente debemos de valorar cada evento en su justa medida en el instante de tener conocimiento del mismo, para darle el destino que nos convenga en ese momento, ese día y en relación con las circunstancias que concurran.

Es decir, lo que hoy no es importante en relación a otras tareas pendientes puede serlo dentro de una semana. El ejemplo más claro es el de los plazos: un recurso que vence en tres días es más importante que uno que me vence en dos semanas…. hasta que pase una semana y media, claro.

Establece plazos de actuación y resolución de los temas. Una vez que tenemos repasados todos los temas debemos de trasplantar con los criterios urgente / importante a nuestra agenda semanal las actuaciones a realizar en la semana (ya traté de esta agenda semanal, en mi caso un folio de Word con un listado simple, en otro artículo). En esta agenda, que se irá modificando y actualizando semanalmente, podemos y debemos establecer no solo los vencimientos inmediatos, sino los plazos razonables que nos demos para ejecutar determinados trabajos. (Ver Modelo 3).

Es el ejemplo típico de ese escrito complejo o demanda que vamos demorando mas de lo deseable porque es muy compleja o trabajosa de acometer. Es muy importante que fijemos plazos razonables y realistas y que tengamos la suficiente disciplina para cumplirlos.

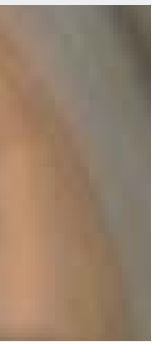
Nunca en tu quéhacer diario pierdas la agenda semanal de vista. A lo largo del día surgirán novedades que nos obliguen a consultar esa agenda semanal, a modificar, o a añadir nuevas tareas. Por ello es muy importante que siempre la tengamos a la

Modelo 2. Expedientes abiertos 2013

N/Ref.	ASUNTO	NUEVAS ACTUACIONES	ÚLTIMAS ACTUACIONES
01/13	**Juan Alberto D.** Querella. *Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de El Puerto de Santa María. DP 433/12. Neg: RC.*	Pendiente de llegada de informe a juzgado	CITACIÓN como imputado 31/01/13, 11 H.
02/13	**Javier L.** Amanecer SL	Pendiente de citación	
04/13	M.ª L**. Reclamación de alimentos**	Presentar demanda	
05/13	**R.C.G.** Reclamación gastos convenio.	Pendiente certificado nacimiento de los niños	
06/13	**David F.G.** Imputado. *Juzgado de Instrucción núm. 3 Cádiz. Auxilio Judicial Nacional 6/2013.*		DECLARACIÓN 21/03/13, 11.45H
07/13	**JL.** Juicio de Faltas. *Juzgado de lo Penal núm. 4 El Puerto de Santa M.ª JF 76/2013*	A 13/06/13 tenemos sentencia. Pendiente firmeza	JUICIO POR AMENAZAS 13/06/13, 10.45 H
08/13	**CP M**. Monitorio M.ª R.F Procopio (2.133,41€) *Juzgado de Primera Instancia núm. 4 Cádiz. Monitorio 406/13, Neg: E*	A 14/05/13 Decreto 20 días para pagar	A 30/04/13 presentado monitorio
09/13	**CP Minerva**. Monitorio M.ªÁ. (5.447,23€). *Juzgado de Primera Instancia núm. 3 Cádiz. Monitorio 425/13. neg: p*	A 05/06/13 Decreto requerido deudor 20 días.	A 30/04/13 presentado monitorio

Modelo 3. Agenda semanal

1.º Preparar documento RFF.
2.º Preparar tema de F.G
3.º.Llamar JIG abogado de B.SL.
4.º Escrito Honorarios de C.s.
5.º Quedar padre de Paco
6.º Preparar demanda de con embrago preventivo.
7.º Concertar reunión con AEG.
8.º J.A.M. Informe jurídico.
9.º Antonio A. escrito solicitando alzamiento de embargo.
10.º Preparar demanda de A.G.
14.º Recurso de apelación Cp . Vence dia 6.



vista, en lo alto de la mesa o incluso en nuestro smartphone. Muchas veces cometemos el error de concretar citas o consultas no en el despacho sino en la calle, en los pasillos de los juzgados o, peor aún, en el coche; cuántas veces nos han llamado un cliente mientras conducíamos y hemos quedado con él, por ejemplo, al día siguiente para dejar una documentación. Desde el punto de vista de la gestión del tiempo esto es un horror porque no hemos visto la agenda y no sabemos si tenemos algo importante para el día siguiente: otras citas, algún vencimiento…

Pero, lo peor de todo, es no concretar una hora porque se colará con toda seguridad en el peor momento, como bien nos indica la Ley de Murphy (en un próximo artículo hablaremos de determinadas leyes y su relación con la gestión del tiempo). Por tanto, la consecuencia de todo ello será una mala planificación y, como resultado, no avanzaremos y necesitaremos más tiempo.

Como veréis son consejos todos relativos a nuestro fuero interno, lo importante es que estamos «organizados» por dentro porque si no es así nunca estaremos organizados por fuera y ello redundará en nuestro trabajo y nuestra gestión del tiempo.

Estos consejos son fruto de mi propia experiencia personal y de las inquietudes que me trasladan muchos compañeros en charlas o cursos; existen otras formas de organización del tiempo y de la agenda y magníficos libros al respecto. Y ya para concluir solo recordar que nunca perdamos de vista que somos nosotros los que debemos de controlar el tiempo y las circunstancias y no al revés.

ENCICLOPEDIA DE
FORMULARIOS BÁSICOS. 2.ª EDICIÓN

NOVEDAD

AUTOR: Redacción LA LEY

Ofrece una amplia selección de escritos y modelos procesales referidos a todas las materias del Derecho, proporcionando la herramienta imprescindible para afrontar los trámites y obligaciones legales más habituales de una forma rápida y sencilla. En la versión papel se incluyen 350 formularios.

En el CD-ROM se recopilan más de 700 formularios editables, organizados en un completo índice de conceptos jurídicos o voces, que sistematiza y recoge los conceptos más relevantes y significativos de cada rama del Derecho y los ordena alfabéticamente. A modo de ejemplo:

- **¿Quiere alquilar un piso?**
- **¿Necesita una licencia de obra?**
- **¿Cómo constituir una Sociedad Anónima?**
- **¿Va a interponer una demanda de separación?**
- **¿Tiene que recurrir una multa de tráfico?**
- **¿Hay que requerir a un propietario moroso?**
- **¿Necesita un modelo de contrato de franquicia?**

Estos modelos y muchos más, están recogidos en esta 2.ª edición.

Páginas: 1.780 / Encuadernación: Tapa dura / ISBN: 978-84-9020-179-4.

AHORA POR
100,96 € + IVA

LA LEY
grupo Wolters Kluwer

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:
Servicio de Atención al Cliente: 902 250 500 tel. / e-mail:clientes@laley.es / www.laley.es
O bien en nuestra tienda en internet: http://tienda.laley.es

Wolters Kluwer. When you have to be right

La regulación de la acumulación de acciones extintivas en la nueva Ley Reguladora de la Jurisdicción Social

LUIS ZUMALACÁRREGUI
Abogados Santa Bárbara

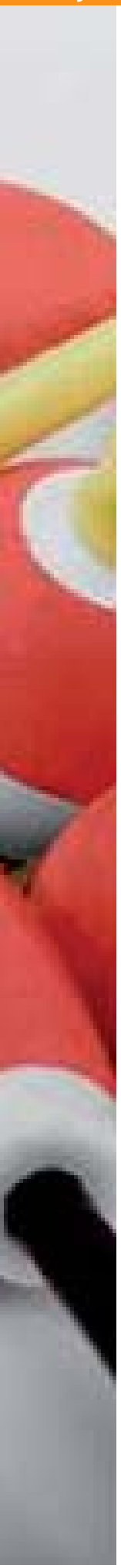
Uno de los muchos aspectos en que la nueva regulación procesal laboral ha intentado, y en mi opinión ha cumplido, el objetivo de modernizar y racionalizar el procedimiento es en la materia de acumulación de acciones, autos, recursos y ejecuciones.

En claro desarrollo del principio de economía procesal, el legislador ha impulsado de forma clara el principio de concentración de actuaciones siempre lógicamente que esa concentración no cree más disfunciones que las que se pretenden corregir.

Dada la limitación de espacio de este artículo, no podemos analizar la totalidad de la materia por lo que tendremos que centrar el objetivo en el análisis descriptivo de las novedades en materia de acumulación de las acciones extintivas entre sí y con otras acciones.

A la materia dedica la Ley sus artículos 25, 26, 28, 29, 30, 31 y 32 de la LRJS. El art 25 establece el principio general de acumulabilidad de las acciones, pero de forma inmediata el art. 26 limita esa afirmación general declarando que «no podrán acumularse entre sí ni a otros distintos en un mismo juicio, ni siquiera por vía de reconvención» y enumera una relación de acciones especiales diferentes a la acción ordinaria que no son susceptibles de acumulación entre las que cita expresamente «las acciones de despido y demás causas de extinción del contrato».

Sin embargo, el propio artículo establece una serie de excepciones a esa prohibición que vamos a citar en este trabajo.



Por lo tanto, y antes de proseguir con el análisis, debemos partir de que en materia de acumulación la regla es la no acumulabilidad a la acción de despido y otras extinciones del contrato, de ninguna otra acción pero que hay excepciones a esta regla que convienen conocer.

Las citadas excepciones son las siguientes:

a) Acumulación de la acción de resolución de contrato y demanda de cantidad cuando la causa de extinción alegada derive de la falta de pago de salarios (art. 26.3).

Esta posibilidad es novedad de la Ley y es importante de cara al reforzamiento de la idea de economía procesal. Supone que a la demanda de extinción del contrato por incumplimiento del empleador (art. 50 del Estatuto de los Trabajadores) se le puede y añado yo, se debe, acumular la acción de reclamación de cantidad de los salarios adeudados que fundamentan la propia resolución del contrato.

Además y como importante novedad, la norma permite que la deuda se pueda actualizar desde el día de presentación de la demanda en la que puede haber esa deuda concreta, al día del juicio en que la deuda pueda ser distinta por haberse pagado la inicial y adeudarse mensualidades posteriores.

Ejemplo:

Si el trabajador acciona en junio de 2013 porque le deben las mensualidades de enero, febrero, marzo, abril y mayo y el juicio se celebra en febrero de 2014 y en esa fecha ya no le deben las mensualidades de la demanda original sino por ejemplo octubre, noviembre, diciembre y enero, puede actualizar la deuda y pedir la condena de esa deuda actualizada.

Es evidente que esa posibilidad mejora enormemente las posibilidades procesales del demandante al no tener que articular dos demandas por separado.

b) La necesaria acumulación de la acción de despido y resolución de contrato (art. 26.3 y art. 32.1).

El art. 32.1 obliga a la acumulación de las acciones de despido en cualquiera de sus modalidades (disciplinario, extinción por causas objetivas, etc.) con la acción de resolución de contrato vía art. 50 del ET.

El art. 32.1 obliga a la acumulación de las acciones de despido en cualquiera de sus modalidades con la acción de resolución de contrato vía art. 50 del ET

El art. 26.3 permite esa acumulación en origen en una sola demanda si la caducidad de la acción de despido lo permite y obliga a la acumulación si por el tiempo de presentación de las demandas estas se han planteado por separado. En este segundo caso se debe solicitar la acumulación al Juzgado que conoció de la más antigua.

c) La acumulación a la acción de despido de la reclamación de la liquidación adeudada a la fecha de la extinción (art. 26.3, 2.º párrafo).

También de forma loable, el legislador aplica en la práctica el principio de economía procesal permitiendo la acumulación a la acción de despido una demanda muy habitual que suele estar ligada a él, que es la de liquidación de haberes pendientes de pago a la fecha del despido.

La Ley precisa que esa liquidación debe ser jurídicamente sencilla y que se pueda descartar la acumulación por el juez cuando la propia reclamación de cantidad suponga añadir al pleito una complejidad desproporcionada. Será acumulable la liquidación clásica (salarios del mes del despido, liquidación de vacaciones del año del despido y parte proporcional de pagas) pero a lo mejor no se admite una liquidación compleja (reclamación de un bonus complejo, stock options o en general otras reclamaciones cuya complejidad jurídica y fáctica a veces pueda ser superior incluso de la propia acción de despido).

Como decíamos antes, es un instrumento útil, ágil y de ahorro de costes y tiempo al permitir que la demanda de cantidad se beneficie de la preferencia en la tramitación que goza la demanda de despido.

Si en una localidad determinada las acciones por despido que gozan de preferencia tardan seis meses de promedio en ser citados y los de cantidad 14 meses, con este mecanismo acumulativo conseguiremos hacer una sola demanda y que la acción de cantidad se resuelva ocho meses antes que si fuera articulada por separado.

d) Acumulación de acciones extintivas de un mismo trabajador (art. 32.2).

Aunque no es un caso frecuente se puede dar la posibilidad de que haya más de una acción extintiva del empresario que haya sido impugnada por el trabajador, por ejemplo despido verbal seguido a los pocos días de despido escrito, existencia de un primer despido y simultáneamente existencia de un despido cautelar por otra causa conocida por el empresario después del primer despido, etc.

En estos casos la norma establece la posibilidad de acumular las acciones contra la pluralidad de extinciones en una demanda o pedir la acumulación de dos o más demandas distintas si el plazo de caducidad de cada una de ellas no ha permitido la acumulación de las acciones en una única demanda.

En este último caso, al igual que el tratado en el apartado b) deberá conocer el Juzgado al que haya correspondido la primera demanda.

Aplicabilidad de las tasas judiciales en los procesos matrimoniales (II)

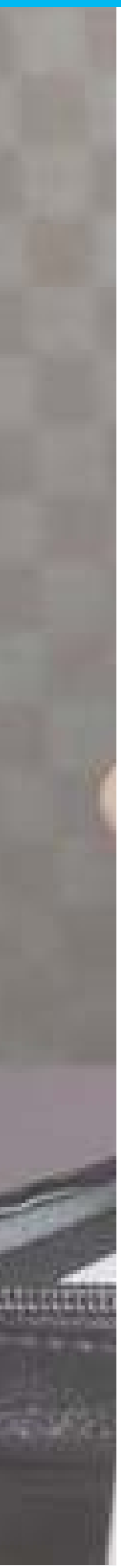
Este trabajo analiza la aplicación de la Ley 10/2012 y las modificaciones introducidas por el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero en materia tasas judiciales en los procedimientos matrimoniales. En esta segunda parte se trata precisamente de las modificaciones que trae consigo el Real Decreto.

MANUEL MERELLES PÉREZ
Procurador de los Tribunales
http://merellesperez.blogspot.com.es/

En la primera parte de este artículo (ver Iuris 194) se analiza la aplicación de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, en los procedimientos matrimoniales. En esta ocasión se hace un análisis a las modificaciones del RDL 3/2013 en materia de tasas en procedimientos matrimoniales.

Modificaciones del RDL 3/2013 en materia de tasas en procedimientos matrimoniales

La aplicación de la Ley 10/2012 ha dado lugar a numerosas dudas interpretativas y críticas a su eventual encaje constitucional. Dejando al margen los recursos de inconstitucionalidad interpuestos y en trámite al día de la fecha, la falta de rigor en la norma motivó la intervención del Defensor del Pueblo,



que instó la revisión y modificación de determinados aspectos de la vigente Ley así como de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita al objeto de garantizar una aplicación más adecuada de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

La aplicación de la Ley 10/2012 ha dado lugar a numerosas dudas interpretativas y críticas a su eventual encaje constitucional

La modificación de la Ley 10/2012 viene expresamente recogida en el Artículo 1 RDL3/2013 y afectan i) al hecho imponible, ii) al sujeto pasivo, iii) a las exenciones de la tasa, iv) a la base imponible, v) a la determinación de la cuota tributaria, y vi) a la autoliquidación y pago.

Otras modificaciones que afectan directamente a las tasas judiciales, son aquellas que el RDL introduce mediante la modificación de i) la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita y ii) la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Modificación en el sujeto pasivo de la tasa

La modificación introducida al apartado 1 del artículo 3, relativa al sujeto pasivo, sin entrar a solucionar las numerosas cuestiones suscitadas, especialmente en lo relativo a las situaciones de pluralidad de sujetos, únicamente se centra en cambiar la anterior expresión "demanda" por la de "escrito", dejando inalterable el resto del precepto, de modo que "*se entenderá que se realiza un único hecho imponible cuando en el escrito ejercitando el acto procesal que constituye el hecho imponible se acumulen varias acciones principales, que no provengan de un mismo título*".

Así pues, esta modificación viene a ampliar la aplicación de las tasas a aquellos supuestos en los que la acumulación de acciones se insta no sólo mediante el escrito de demanda, si no aquellos en los que se derivan de un acto procesal (no necesariamente en forma de demanda), siempre que esté expresamente previsto en el art. 2 LTJ, como sería la "formulación de reconvención" prevista en el art. 770.2º LEC.

MODIFICACIÓN EN LAS EXENCIONES DE LA TASA

Sobre esta materia son varias las modificaciones introducidas con la finalidad de "resolver problemas y dudas planteados en la práctica" (Exposición de motivos III).

Podemos distinguir entre la modificación de las exenciones objetivas y las creadas ex novo por razón de la materia, del procedimiento y del orden jurisdiccional en atención al recurrente.

Procesos matrimoniales y de menores

La primera de ellas es la nueva redacción dada a la letra a) del apartado 1 del artículo 4, que se aleja radicalmente de los principios sentados por la Ley 10/2012. Así, estará exenta de tasas la interposición de demanda y la presentación de ulteriores recursos en relación con los procesos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores regulados en el título I (procesos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores) del libro IV (sobre procesos especiales) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No obstante, estarán sujetos al pago de tasas los procesos regulados en el capítulo IV (procesos matrimoniales y de menores) del citado título y libro de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no se inicien de mutuo acuerdo o por una de las partes con el consentimiento de la otra, aun cuando existan menores, salvo que las medidas solicitadas versen exclusivamente sobre estos.

Si bien en un principio parece deducirse una modificación de la Ley 10/2012 ampliando los supuestos de exención y aclarando las razonables dudas expuestas en los numerosos acuerdos y resoluciones dictados por nuestros Juzgados con ocasión de su entrada en vigor, la reforma introducida por el RDL3/2013 nada viene a aclarar en materia de procesos matrimoniales, si no antes al contrario, reduciéndose a indicar que únicamente quedan exentos de tasas las demandas y ulteriores recursos: los procesos matrimoniales de mutuo acuerdo, que ya estaban excluidos y las medidas que versen exclusivamente sobre menores.

Sobre esa materia, la DGT, en consulta V0991-13 de fecha 26/3/13, ha dictaminado que "*estarán sujetos al pago de la tasa los procesos regulados en el capítulo IV del citado título y libro de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no se inicien de mutuo acuerdo o por una de las partes con el consentimiento de la otra, aun cuando existan menores, salvo que las medidas solicitadas versen exclusivamente sobre estos. De acuerdo con lo anterior y con excepción de los procesos especiales que se declaran exentos de acuerdo con el primer apartado del artículo 4 de la Ley 10/2012, los procesos especiales sí están sujetos al pago de tasa*".

Igualmente, en consulta V0959-13 de fecha 25/3/13, ante la modificación de las medidas adoptadas en la sentencia de divorcio tramitadas como una nueva demanda del artículo 770 de la LEC, procedería la exigencia de la tasa.

En esta misma resolución se establece que "s*e grava con el pago de la tasa la ejecución de aquellos títulos que no hayan pagado previamente una tasa, que son todos menos las sentencias y autos. El que ya pagó una tasa le cubre también la ejecución y el que llega con un título no conformado en un proceso sí tiene que pagar la tasa correspondiente*".

Exenciones objetivas

El RDL3/2013 incorpora como supuestos de exención objetiva de la tasa,

en lo que a este estudio se refiere, los procedimientos de división judicial de patrimonios, salvo en los supuestos en que se formule oposición o se suscite controversia sobre la inclusión o exclusión de bienes, devengando la tasa por el juicio verbal y por la cuantía que se discuta o la derivada de la impugnación del cuaderno particional a cargo del opositor, y si ambos se opusieren a cargo de cada uno por su respectiva cuantía.

Exenciones subjetivas

El RDL3/2013, al modificar la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita, afecta directamente a la exención subjetiva de la tasa prevista en el art. 4.2.a) relativa a las personas a las que se les haya reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita, por su remisión a la normativa reguladora de este beneficio.

De este modo, y a los únicos efectos de la incidencia del RDL3/2013 en esta materia, podemos distinguir como motivos de exención subjetiva del pago de tasas judiciales los siguientes supuestos.

- Con independencia de la existencia de recursos para litigar, tienen asistencia jurídica gratuita y, por tanto están exentos de tasas las víctimas de violencia de género, de terrorismo y de trata de seres humanos y sus causahabientes (art. 2.g Ley 1/96 de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita modificada por RDL3/2013).

- Quienes careciendo de recursos para litigar, acrediten la concesión del beneficio de asistencia jurídica gratuita, que se reconocerá a las personas físicas que, careciendo de patrimonio suficiente, cuenten con unos recursos e ingresos económicos brutos, computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, que no superen los umbrales establecidos por la ley (art. 2.g Ley 1/96 de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita modificada por RDL3/2013).

- Estarán exentos de tasas y otros costes derivados del inicio del proceso quienes tengan este derecho reconocido con carácter excepcional por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita, mediante resolución motivada y con expresión de las prestaciones concretas a la que se extiende la prestación (art. 5 Ley 1/96 de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita modificada por RDL3/2013): las personas físicas por razones i) familiares, ii) de salud, iii) discapacidad, o iv) personas dependientes. Este supuesto excepcional está además sujeto a dos limitaciones:
  - que los recursos e ingresos no excedan del quíntuplo del indicador público de renta de efectos múltiples y
  - que carezcan de patrimonio suficiente.

Textos modificados con la Ley de tasas

La entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2013, de 22 de febrero por el que se modifica el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y el sistema de asistencia jurídica gratuita (BOE 47, de 23 de febrero de 2013), ha supuesto la modificación de:

- La Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.
- La Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita.
- La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- La Ley de Enjuiciamiento Criminal de 14 de septiembre de 1882.
- La Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos a los contratos de arrendamiento.
- El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.
- El Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias.
- La Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

MODIFICACIÓN EN LA BASE IMPONIBLE DE LA TASA

Sobre aquellos procesos no exentos, el RDL3/2013 introduce un nuevo criterio para la determinación de la base imponible al incluir un párrafo nuevo al apartado 2 del artículo 6 LTJ por el que "*se considerarán, a efectos de la determinación de la base imponible, como procedimientos de cuantía indeterminada los procesos regulados en el capítulo IV del título I del libro IV de la Ley de Enjuiciamiento Civil no exentos del abono de la tasa*".

Nuevas dudas interpretativas están surgiendo en la práctica procesal en cuanto al carácter imperativo de dicho precepto para aquellos supuestos en los que, pudiendo determinarse la cuantía procedimental, esta resulta inferior a los 18.000 euros fijados por el art. 6.2 LTJ como valor para los procedimientos de cuantía indeterminada o de imposible determinación.

Sentada la regla general prevista en el art. 6.1 LTJ por la que la base imponible de la tasa coincide con la cuantía del procedimiento judicial o recurso y que, por tanto, su determinación se realizará con arreglo a las normas procesales, el RDL3/2013, como hemos visto, añade un nuevo elemento de discordia, contraviniendo las reglas procesales civiles sobre la determinación

de la cuantía del procedimiento y más, si cabe, cuando ha de determinarse la base imponible en el ámbito del recurso de apelación. Sobre este particular conviene traer a colación el criterio fijado por la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante de fecha 24/4/2013 V1405-13 al establecer que "… *es posible que la cuantía que se reclame en la primera instancia y en el recurso de apelación no sean la misma, bien porque en la primera instancia se reconoció parte de la pretensión, bien porque se recurran sólo determinados pronunciamientos o extremos de la sentencia o por alguna otra circunstancia que así lo haya provocado. Por esta razón, la parte variable de la tasa tampoco tiene por qué ser la misma y se adecuará a la cantidad que efectivamente se reclame en el recurso de apelación*".

MODIFICACIÓN EN LA DETERMINACIÓN DE LA CUOTA TRIBUTARIA DE LA TASA

Las modificaciones introducidas por el RDL3/2013 afectan a la determinación de la cuota en su parte fija y variable en función del orden jurisdiccional y el sujeto pasivo de tal modo que la cuota variable y la fija, se ven afectadas por una reducción o limitación atendiendo a la materia del procedimiento. Así, por ser ajenas a la materia que en este trabajo abordamos, únicamente nos referiremos a que el tipo de gravamen aplicable en función de la base imponible y el límite máximo de la cuota variable de la tasa, que antes era común a todo sujeto pasivo, viene a ser modificado por el RDL3/2013 en función de que el sujeto pasivo sea persona física o jurídica.

Siendo consustancial a los procesos matrimoniales la intervención de una persona física como sujeto pasivo, resaltar que el RDL 3/2013 añade un nuevo apartado 3 al artículo 7, de modo que "*cuando el sujeto pasivo sea persona física se satisfará*", además, de la cuota fija establecida en el art. 7.1 LTJ, la cantidad que resulte de aplicar a la base imponible, el tipo de gravamen de un 0.10%, con un límite máximo por cuota variable "de 2.000 euros". Este límite, atendiendo al carácter indeterminado que la reforma atribuye a los procesos matrimoniales, escasa incidencia tendrá, a excepción de aquellos que supongan la liquidación del régimen económico matrimonial.

El justificante del pago de la tasa en el caso de que no se acompaña implicará que el Secretario judicial requerirá al sujeto pasivo para que lo aporte en el plazo de diez días

En esta materia, conviene tener en cuenta la interpretación dada por la Dirección General de Tributos en algunos de los supuestos planteados a través del procedimiento previsto en los arts. 88 y 89 LGT.

Procedimiento judicial de familia de modificación de medidas adoptadas por Sentencia de Divorcio, solicitando **modificar o suprimir el régimen de visitas a los hijos menores de edad otorgado por el padre**. En estos supuestos, la DGT mantiene que "(…) *En la medida que la modificación de las medidas adoptadas en la sentencia de divorcio se tramita como una nueva demanda del artículo 770 de la LEC, procedería la exigencia de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social a que se refiere la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, siempre que la petición de modificación no sea de mutuo acuerdo. La tasa aplicable a este proceso es la del proceso verbal, de 150 euros, considerándose que es un procedimiento de cuantía indeterminada a los efectos de la aplicación de la parte variable de la tasa, lo que significaría una cuantía adicional de 18 euros, debiendo presentarse el modelo 696*". (Consulta vinculante V0959-13 de 25/3813).

Cuota fija aplicable a los supuestos de procesos matrimoniales que no estén exentos del pago de la tasa por el **ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social**. Sobre este particular la DGT ha establecido que "(…) *El artículo 753 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que los procesos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores se sustanciarán por los trámites del juicio verbal. Por ello, se considera que en los procesos matrimoniales que, conforme a lo previsto en el artículo 4.1.a) de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, no gocen de exención en la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social, la cuota fija aplicable será la prevista para tales juicios en el artículo 7.1 de dicha Ley, es decir, 150 euros*" (Consulta vinculante V0485-13 de 19/2/2013).

MODIFICACIÓN EN LA AUTOLIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA TASA

El RDL 3/2013 modifica los apartados 2 y 5 del artículo 8, de tal modo que i) se determina el plazo de subsanación de la omisión de aportación de la tasa y ii) se establece un derecho de devolución del 60% de la tasa en casos de allanamiento, acuerdo (judicial, intra judicial o extra judicial).

Así, el justificante del pago de la tasa en el caso de que no se acompaña implicará que el Secretario judicial requerirá al sujeto pasivo para que lo aporte en el plazo de diez días, no dando curso al escrito hasta que tal omisión fuese subsanada. Se elimina la expresión "*La falta de presentación del justificante de autoliquidación no impedirá la aplicación de los plazos establecidos en la legislación procesal*". La ausencia de subsanación de tal deficiencia, tras el requerimiento del Secretario judicial a que se refiere el

precepto, dará lugar a la preclusión del acto procesal y a la consiguiente continuación o finalización del procedimiento, según proceda.

Se efectuará una devolución del 60% del importe de la cuota de la tasa, que en ningún caso dará lugar al devengo de intereses de demora, cuando, en cualquiera de los procesos cuya iniciación dé lugar al devengo de este tributo, tenga lugar el allanamiento total o se alcance un acuerdo que ponga fin al litigio. Se tendrá derecho a esta devolución desde la firmeza de la resolución que ponga fin al proceso y haga constar la forma de terminación.

Parece evidente que esta previsión resulta aplicable a aquellos supuestos iniciados al amparo del art. 770 LEC, y que por la posibilidad contemplada en el apartado 5º de dicho precepto, se transforme en un procedimiento de mutuo acuerdo a seguir por los trámites del art. 777 LEC. Si bien los procesos de mutuo acuerdo estarían exentos, la exención está ligada al momento de la realización del hecho imponible, esto es, la presentación de la demanda de mutuo acuerdo. Si iniciado el procedimiento por vía contenciosa el hecho imponible está gravado por la tasa, no cabría una vez transformado en mutuo acuerdo por la voluntad de las partes, instar la devolución de la tasa por el trámite de ingresos indebidos, sino por la naturaleza del tributo, por la vía del modelo 695.

Un supuesto que habitualmente se nos consulta a los procuradores es la posibilidad de presentar un procedimiento por la vía del art. 777 LEC y su posterior transformación al procedimiento previsto en el art. 770 LEC a los únicos efectos de evitar la tasa judicial. Sobre este particular, sin entrar a analizar la aplicabilidad de la Ley 10/2012, únicamente referir la imposibilidad jurídica y procesal de este supuesto por la aplicación del art. 777.3º LEC, a cuyo efecto, el secretario judicial acordará de inmediato el archivo de las actuaciones, quedando a salvo el derecho de los cónyuges a promover la separación o el divorcio conforme a lo dispuesto en el artículo 770" y por tanto, sometido al pago de la tasa judicial.

Conviene señalar asimismo que el RDL3/2013 ha modificado el artículo 16.2º de la Ley 1/1996 de forma que, decretada de oficio por el Secretario Judicial o a instancia de parte la suspensión del curso del proceso hasta la resolución sobre la concesión del beneficio a litigar gratuitamente, la suspensión afectará igualmente al plazo de los diez días previsto en el nuevo art. 8.2º de la Ley 10/2012.

En todo caso, y pese a las modificaciones introducidas en este artículo, no se han atendido la numerosas solicitudes de una aclaración interpretativa a la consecuencia ya prevista en la anterior redacción de "no dar curso al escrito", al no existir antecedentes en la normativa procesal de no dar trámite a una petición, frente a la resolución de "inadmisión" o "desestimación" que revestirían la forma de auto y serían recurribles en apelación o queja, según los casos.

MODIFICACIONES EN OTRAS DISPOSICIONES LEGALES

Modificación de la Ley 1/1996 de Asistencia Jurídica Gratuita

El Artículo 2 del RDL3/2013 recoge la modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita. Por su especial transcendencia en materia de procesos matrimoniales, podemos extraer, sólo a efectos de la tasa judicial, las siguientes reglas:

Víctimas de violencia de género. Con independencia de la existencia de recursos para litigar, se reconoce el derecho de asistencia jurídica gratuita, que se les prestará de inmediato, a las víctimas de violencia de género así como a los menores de edad y las personas con discapacidad psíquica cuando sean víctimas de situaciones de abuso o maltrato (Artículo 2).

Este derecho asistirá también a los causahabientes en caso de fallecimiento de la víctima, siempre que no fuera el agresor.

La condición de víctima se adquirirá cuando se inicie un procedimiento penal.

El beneficio de justifica gratuita se perderá en caso de sentencia absolutoria firme o archivo firme del procedimiento penal, sin la obligación de abonar el coste de las prestaciones disfrutadas gratuitamente hasta ese momento.

Se reconoce el derecho de asistencia jurídica gratuita a las víctimas de violencia de género así como a los menores de edad y las personas con discapacidad psíquica cuando sean víctimas de situaciones de abuso o maltrato

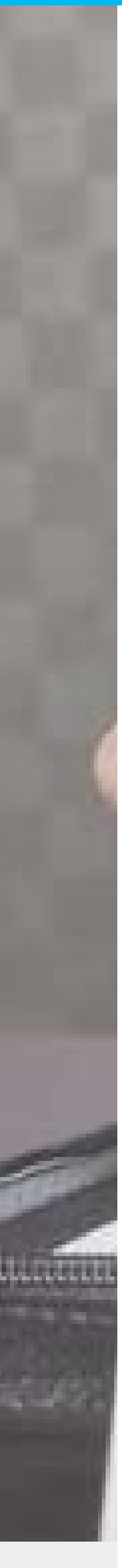
Requisitos básicos del derecho de asistencia jurídica (Artículo 3). Se reconocerá el derecho de asistencia jurídica gratuita a aquellas personas físicas que no superen los siguientes umbrales:

Dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples vigente en el momento de efectuar la solicitud cuando se trate de personas no integradas en ninguna unidad familiar.

Dos veces y media el indicador público de renta de efectos múltiples vigente en el momento de efectuar la solicitud cuando se trate de personas integradas en alguna de las modalidades de unidad familiar con menos de cuatro miembros.

El triple de dicho indicador cuando se trate de unidades familiares integradas por cuatro o más miembros.

Reconocimiento excepcional del derecho (Artículo 5). En atención a



las circunstancias de familia del solicitante, la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita correspondiente determinará expresamente qué prestaciones son de aplicación al solicitante.

- Exención del pago de tasas judiciales, así como del pago de depósitos necesarios para la interposición de recursos.
- Asistencia pericial gratuita en el proceso a cargo del personal técnico adscrito a los órganos jurisdiccionales, o, en su defecto, a cargo de funcionarios, organismos o servicios técnicos dependientes de las Administraciones públicas.

Suspensión de plazos (artículo 16). El Secretario judicial, de oficio o a petición de éstas, podrá decretar la suspensión de procedimiento hasta que se produzca la decisión sobre el reconocimiento o la denegación del derecho a litigar gratuitamente. Esta suspensión afectará también al plazo de subsanación del pago de tasas judiciales previsto en el apartado 2 del artículo 8 LTJ.

Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La repercusión en costas de las tasas judiciales abonadas en un proceso fue introducida por la disposición final tercera de la Ley 10/2012 mediante la modificación del artículo 241.1.7º de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 3 del RDL3/2013, dejando inalterable la posibilidad de recuperar las tasas satisfechas del condenado en costas en un proceso cuando aquellas sean preceptivas, establece un supuesto excepcional, que apuntamos por no ser cuestión de la materia a tratar (procesos de ejecución hipotecaria de una vivienda habitual, en cuyo caso, el deudor o avalista no estarán obligados a soportar el reembolso de tasas abonadas por el acreedor hipotecario). Sin embargo, como apuntábamos anteriormente, se echa en falta una mención expresa en materia de costas en los procesos matrimoniales, al menos en función de criterios como el vencimiento o la temeridad y mala fe, toda vez que sistemáticamente en materia de familia rige la regla de no imposición de las costas en base a criterios de especialidad del proceso, lo que implicará la imposibilidad de recuperar las tasas abonadas por el promovente.

Presentación y de gestión de las tasas judiciales

Tendremos que tener en cuenta que por la especial materia a la que afectan los procesos matrimoniales que puedan verse gravados por la tasa judicial y su vinculación a personas físicas, el art. 5 de la Orden HAP/2662/2012, de 13 de diciembre (por la que se aprueba el modelo 696 de autoliquidación, y el modelo 695 de solicitud de devolución por solución extrajudicial del litigio y por acumulación de procesos, de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social y se determinan el lugar, forma, plazos y los procedimientos de presentación), regula la forma de presentación de la tasa o la solicitud de las devoluciones previstas en la norma a través de los modelos 696 y 695 aprobados por dicha resolución y que ha sido modificada por la ORDEN HAP/490/2013, de 27 de marzo, por la que se modifica la Orden HAP/2662/2012, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 696 de autoliquidación, y el modelo 695 de solicitud de devolución, de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social y se determinan el lugar, forma, plazos y los procedimientos de presentación. Publicada en BOE 30/3/2013 con entrada en vigor al día siguiente.

A diferencia de las entidades previstas en el apartado 1º del art. 5 de la referida orden a las que obligatoriamente la forma de presentación ha de ser telemática a través de internet, el art 5 en su párrafo segundo, prevé además cuando se trate de personas físicas, la posibilidad de su presentación en "papel impreso". Sin embargo, el propio precepto establece que el modelo impreso será generado exclusivamente mediante la utilización del servicio de impresión desarrollado a estos efectos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su Sede electrónica, a la que sólo se puede acceder a través del portal de la Agencia Tributaria en Internet (www.agenciatributaria.es) o bien directamente en la dirección electrónica https://www.agenciatributaria.gob.es, y asimismo prevé la cumplimentación de los respectivos formularios disponibles en la citada Sede electrónica, para lo que será necesaria la conexión a Internet para poder obtener los formularios y las autoliquidaciones impresas válidas para su presentación.

Vemos así una imposición formalista exigida a las personas físicas que promueven un proceso matrimonial que choca frontalmente con la realidad social y la escasa implantación y desarrollo de las nuevas tecnologías en todas las capas sociales, que puede dar lugar a la inadmisión de un acto procesal por el exceso de celo en la formalidad de la presentación de una autoliquidación tributaria no exigida en otros ámbitos.

Desarrollo reglamentario y entrada en vigor

La Disposición Final Sexta prevé el desarrollo reglamentario de la normativa en materia de tasas estableciendo que "*El Gobierno, a propuesta conjunta de los Ministros de Justicia y de Hacienda y Administraciones Públicas, dictará las disposiciones reglamentarias complementarias que sean necesarias para la aplicación de las tasas por el ejercicio de la potestad jurisdiccional con las modificaciones efectuadas por este Real Decreto-ley*".

"*Por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas se modificarán los modelos de autoliquidación de la tasa para adaptarlos a las reformas efectuadas en este Real Decreto-ley*".

Por su parte, la Disposición final séptima establece que "*El RL3/2013 entrará en vigor el día siguiente al de su*

publicación en el Boletín Oficial del Estado", por lo que, publicado en el BOE núm. 47 de 23 de febrero de 2013, las tasas devengadas con posterioridad a dicha fecha serán exigibles conforme a la nueva normativa.

No obstante, no existiendo el desarrollo reglamentario previsto en la disposición final sexta para todos los supuestos, "*las tasas por el ejercicio de la potestad jurisdiccional que hubieran de liquidarse por personas físicas y por todos los sujetos pasivos en el caso de la presentación de los recursos contencioso-administrativos a que se refieren los números cuatro y seis del artículo 1, en el período comprendido desde el día siguiente a la publicación de este Real Decreto-ley hasta la entrada en vigor de la Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se adapte el modelo 696 de autoliquidación y el modelo 695 de solicitud de devolución por solución extrajudicial del litigio y por acumulación de procesos, de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social, se liquidarán a partir de esta última fecha en el plazo de quince días hábiles, quedando en suspenso los procesos en el estado en que se encuentren. Si no se efectuara dicha liquidación por los sujetos pasivos, el Secretario judicial hará el requerimiento a que se refiere el apartado 2 del artículo 8 de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre*".

Por tanto, podemos extraer varias conclusiones:

- No se liquidarán las tasas devengadas a partir del 24 de febrero de 2013, hasta la fecha en la que entre en vigor la Orden Ministerial que adapte el modelo 696 de autoliquidación y el modelo 695 de solicitud de devolución de la tasa a la nueva normativa, en cuyo caso se iniciará el cómputo del plazo de los 15 días a los que se refiere la Disposición final sétima del RDL3/2013. Pero dicha "moratoria" en la exigibilidad, que no en el devengo, sólo opera respecto:
  - Todos los sujetos pasivos (personas físicas y jurídicas) en los casos de presentación de los recursos contencioso-administrativos que tengan por objeto la impugnación de resoluciones sancionadoras y
  - Las persona físicas en todos los supuestos

- Las tasas devengadas antes del 24 de febrero de 2013, por los efectos del devengo en cuanto a la determinación de la normativa aplicable y que analizaremos con mayor detalle en otra sección, se liquidarán conforme a los modelos 696 y 695 previstos en la Orden HAP/2662/2012, de 13 de diciembre. No obstante, por aplicación de la Disposición Transitoria Primera en materia de reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita, "las cantidades abonadas en concepto de tasas devengadas conforme a la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, desde su entrada en vigor, hasta la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, por quienes hubieran tenido reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita de acuerdo con los nuevos criterios y umbrales previstos en esta norma podrán ser restituidas, una vez reconocido el beneficio de justicia gratuita, a través de un procedimiento que habrá de iniciarse a instancia de los interesados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 221 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. A estos efectos, el interesado deberá acreditar tanto el reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita por parte de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita correspondiente como del abono de la tasa judicial devengada conforme a la Ley 10/2012, de 20 de noviembre."

Bibliografía

- **Álvarez Pérez, M. A.:** "La tasa judicial en los procesos de capacidad, filiación, matrimonio y menores". Secretario Judicial. Valladolid, 26 noviembre de 2012.
- **Betriu Monclús, J.:** Las costas procesales en los procedimientos de familia. Comunicació a les XVIIenes Jornades de Dret Català a Tossa.
- **Garberí Llobregat, J.:** *Derecho procesal civil. Procesos declarativos y procesos de ejecución*. Editorial Bosch, 2012.
- **Huesca Boadilla, R.:** *Procedimientos tributarios: comentarios a la Ley General Tributaria y Reglamentos de desarrollo con jurisprudencia*. Madrid: LA LEY, 2007.
- **Linares Gil, M. I.:** «El conflicto en la aplicación de la norma tributaria en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria» en Indret. Working Paper nº 225, 2004.
- **Martín Pastor, J.:** «Especialidades y problemas que presenta la acumulación de acciones y de procesos en el juicio verbal», Revista del Poder Judicial, núm. 70.
- **Merelles Pérez, M:** *Aplicación práctica de las tasas judiciales*. Málaga: Editorial Ley57, 2013.
- **Merelles Pérez, M:** «Las tasas judiciales tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero» en Revista Práctica de Tribunales, marzo 2013.
- **Merelles Pérez, M:** «Aplicabilidad de las tasas judiciales en los procesos matrimoniales». Revista Práctica de Tribunales, marzo 2013.
- **Merelles Pérez, M. / Comitré Couto C.:** La nueva ley de tasas judiciales. Texto, comentarios y alternativas. Málaga: Editorial Ley 57, 2012.
- **Rives Seva, J. M.**: *Los distintos procedimientos de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Madrid: Editorial La Ley, 2010.

Los derechos de los inquilinos bajo la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Las últimas medidas para flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler de viviendas se concretan en la Ley 4/2013, de 4 de junio. Bajo esta óptica se plantea un análisis sobre los nuevos derechos que se adquieren con esta reforma de arrendamientos urbanos.

MARTA GARCÍA PALACIOS.
Abogada

Potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda, ha sido la finalidad última que han perseguido las sucesivas reformas que en esta materia han tenido lugar desde 1985. El marcado carácter tuitivo de los derechos del arrendatario que inspiró el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, ha ido cediendo poco a poco con la pretensión de establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes. Así, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, actualmente en vigor, supuso una profunda reforma sobre la base de la

diferenciación entre el régimen de los arrendamientos de vivienda, respecto de los que se establecieron una serie de limitaciones a la libertad de pacto entre las partes para proteger al inquilino, y los arrendamientos destinados a un uso distinto del de vivienda cuya regulación se basó de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

La última reforma en materia de arrendamientos urbanos se concreta en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (B.O.E. de 5 de junio de 2013), en vigor desde el día siguiente a su publicación, y nace con el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio. Y esta finalidad se busca mediante la modificación de un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuyas notas esenciales son las siguientes:

- Se refuerza la libertad de pactos y se da prioridad a la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el Título II de la Ley.
- Se reduce la duración de la prórroga obligatoria de cinco a tres años, y de tres años a uno la prórroga tácita.
- Se permite la recuperación del inmueble por el arrendador para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, siempre que haya transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento.
- Se prevé que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días, reconociéndose la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para este supuesto.

A día de hoy son cuatro las normas legales a tener en cuenta para determinar a qué régimen jurídico se somete un contrato de arrendamiento según su fecha de celebración: el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964; el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica; la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; y las reformas que introduce en esta última la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Hubiera sido preferible la elaboración por el legislador de un Texto Refundido que clarificara el panorama.

Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas fórmulas de resolución de conflictos

El examen de los derechos de los inquilinos en la Ley de Arrendamientos Urbanos se realiza bajo la óptica de la última reforma referida, que considera que es necesario normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico; por eso se legisla en el sentido de que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho, y que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito.

TÍTULO I. ÁMBITO DE LA LEY

La primera modificación esencial que nos encontramos en la Ley de Arrendamientos Urbanos es la referente al régimen aplicable recogido en el art. 4, que resume una de las principales notas características de la reforma: la prevalencia de la libertad de pactos entre las partes, reduciendo a unos límites mucho más estrechos los derechos irrenunciables de los inquilinos. Según el Art. 4, régimen aplicable:

1.- "Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2.- Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4.- La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5.- Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6.- Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente

→ p. 82
Modelo básico de contrato de arrendamiento de vivienda habitual

de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron."

Lo que este precepto determina son las reglas jurídicas aplicables a los contratos de arrendamiento; en lo que al alquiler de vivienda se refiere, la imperatividad de las normas se limita a lo dispuesto en los Títulos I y IV, que se refieren al "ámbito y clasificación de los contratos", y a "la duración de los contratos". Se amplía así, en relación a la regulación anterior, el ámbito de la libertad de pactos entre las partes en todos los demás aspectos, permitiéndose pactar la exclusión de la aplicación de los preceptos de la ley de forma expresa para cada uno de ellos, siempre que la propia ley lo permita. No será suficiente hacer una renuncia global, sino que deberá existir una renuncia expresa respecto de cada uno de los artículos cuya exclusión se pretenda.

TÍTULO II. DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

Normas Generales

Irrenunciabilidad de los derechos del arrendatario. Establece el art. 6: *"Son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice."* Aunque la redacción de este precepto se mantiene exactamente igual tras la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio, se ha atemperado enormemente el menoscabo de la autonomía de la voluntad de las partes que había venido suponiendo hasta ahora, dado que la modificación de varios de los preceptos integrantes de este título contempla unas posibilidades de pacto que no existían con anterioridad. Por eso, se han alzado voces que proclaman que la reforma supone una limitación de los derechos del arrendatario que ve mermada su protección legal, pero es necesario adaptar a la realidad social el mercado arrendaticio para impulsar el mismo y dotarle de una mayor flexibilidad que favorezca la puesta en el mercado de viviendas para el alquiler.

Oponibilidad del contrato frente a terceros. También en este punto se ha introducido una reforma esencial en relación a los derechos del inquilino, al establecer el art. 7.2: "*En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad*". Es decir, para que el inquilino pueda continuar siéndolo y manteniendo las condiciones pactadas con el arrendador con el que suscribió el contrato en caso de cambio de titularidad de la vivienda por cualquier motivo, es necesario que el arrendamiento se inscriba en el Registro de la Propiedad; para ello será necesario elevarlo a escritura pública y liquidar el correspondiente impuesto de transmisiones patrimoniales, siendo el arrendatario el obligado al pago.

Cesión del contrato y subarriendo. El inquilino únicamente podrá ceder o subarrendar la vivienda con el consentimiento escrito del arrendador, según dispone el art. 8. En caso contrario concurriría la causa de extinción del contrato prevista en el art. 27.2 c) de la Ley.

Se han alzado voces que proclaman que la reforma supone una limitación de los derechos del arrendatario

Derechos del inquilino respecto a la duración del contrato

Plazo mínimo. Tras la reforma introducida por la Ley 4/2013, el art. 9 queda redactado de la siguiente forma:

"Art. 9: Plazo mínimo.

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuere inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda

le hubiere supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buen fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el art. 1571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado art. 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados."

Prórroga del contrato: Además del período mínimo de duración, también se modifica la prórroga tácita en el art. 10, que pasa de tres a un año. Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo tres años, si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará durante un año más. Esta posibilidad solo entra en juego cuando finaliza el período mínimo inicial de tres años, puesto que en ese período mínimo las prórrogas son automáticas sin posibilidad de evitarlas para el arrendador si el arrendatario quiere continuar (salvo la causa de necesidad ya comentada).

Desistimiento del contrato: también en este punto se ha modificado el régimen legal preexistente, ampliándose el derecho del arrendatario. El art. 11 de la LAU faculta ahora al arrendatario a desistir del contrato de arrendamiento con la única condición de que hubieran transcurrido los seis primeros meses y que se le comunique al arrendador con treinta días de antelación mínima. Con anterioridad, la posibilidad de desistimiento solo estaba contemplada en contratos de duración pactada superior a cinco años y debía preavisarse con dos meses de antelación. El arrendatario sólo vendrá obligado a pagar una indemnización al arrendador en caso de desistimiento si así se ha pactado expresamente en el contrato, y ésta nunca podrá superar la cuantía equivalente a un mes de renta por cada año que quedare por cumplir, o la parte proporcional respecto a períodos inferiores al año, siendo nulo cualquier pacto en sentido contrario teniendo en cuenta la irrenunciabilidad de los derechos del inquilino recogidos en este Título.

Resolución del derecho del arrendador: la ley 4/2013 ha modificado las

Análisis del artículo 9

"Este precepto sigue reconociendo al arrendatario el derecho a que el contrato tenga una duración mínima inicial con carácter obligatorio para el arrendador y potestativo para el inquilino, aunque reduciéndose los plazos en relación a la regulación anterior, a excepción de que concurra una causa de necesidad para el arrendador o para alguno de aquéllos familiares que se enumeran, supuesto en que éste podrá resolver el contrato y recuperar la vivienda".

Duración mínima: La Ley 29/1994 supuso una gran novedad en este punto, reforzando la posición del arrendatario frente a la total libertad de pactos del RD Ley 2/1985, que surgió en contraposición a la prórroga forzosa del Texto Refundido de 1964. Se dotó ya entonces de una cierta estabilidad al arrendatario reconociéndole el derecho a imponer al arrendador un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, derecho irrenunciable y ejercitable por la sola voluntad del propio inquilino. La reforma operada por la reciente Ley 4/2013 ha reducido de cinco a tres años esa duración mínima del contrato. La duración del arrendamiento se podrá pactar libremente por las partes. Pero si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de la prórroga, su voluntad de no renovarlo. Este derecho del arrendatario queda protegido en el supuesto de fincas no inscritas si hubiere contratado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria de la vivienda.

Excepción: No obstante, este derecho irrenunciable del arrendatario al plazo mínimo de duración del contrato tiene una excepción importante, y es que el arrendador necesitare la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La novedad más destacada introducida por la Ley 4/2013 es que no es necesario que la previsión de necesidad se haga de forma expresa en el contrato como ocurría con anterioridad; es suficiente con que haya transcurrido el plazo de un año para que el arrendador pueda hacer uso de esta posibilidad con el simple preaviso de dos meses.

Derecho de retorno o indemnización: El inquilino tendrá derecho a elegir entre ocupar nuevamente la vivienda con indemnización de los gastos que el desalojo le hubiera generado, y por un nuevo período de hasta tres años, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, en el caso de que el arrendador no hubiere ocupado la vivienda por sí o por la persona que alegó la necesidad determinante de la resolución del contrato en un plazo de tres meses desde la misma.

consecuencias de la resolución del derecho del arrendador sobre el contrato de arrendamiento. Según la redacción actual del art. 13, el arrendamiento se extinguirá si durante el contrato quedara resuelto el derecho del arrendador por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra. Sólo tendrá derecho el arrendatario a continuar siéndolo por la duración pactada en el caso de que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. Esta circunstancia sólo se daba antes de la reforma en contratos de duración pactada superior a cinco años, ya que el contrato de arrendamiento que no hubiera alcanzado la duración mínima de cinco años o que estuviera en situación de prórroga legal, seguía vigente hasta agotar ese período. Por eso, el art. 14 enfatiza este extremo al establecer que el tercer adquirente de la vivienda arrendada que reúna los requisitos de buena fe del art. 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador en caso de que el arrendamiento se hallase inscrito.

Derecho del cónyuge del arrendatario a convertirse en titular del contrato: Según el art. 15, en los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio, el cónyuge no arrendatario tiene derecho a convertirse en titular del contrato si se le atribuye el uso de la vivienda, y asumirá todos los derechos y obligaciones derivados del contrato, con el único requisito de comunicar esta circunstancia al arrendador en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de la misma. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la resolución del contrato. Antes de la última reforma no estaba previsto este cambio de titularidad, y, en opinión de la mayor parte de la doctrina, era el arrendatario original quien seguía figurando como tal.

Subrogación. Derecho del inquilino a que el contrato no se extinga en caso de que fallezca. La ley protege a los parientes del inquilino y cumplan los requisitos de parentesco y convivencia del art. 16, al prever que podrán subrogarse en el caso de fallecimiento del titular siempre que notifiquen esta circunstancia al arrendador en el plazo de tres meses acompañando certificado de defunción y prueba de la identidad del subrogado. No obstante, en los arrendamientos de duración inicial superior a tres años, las partes podrán pactar bien que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario una vez transcurridos los tres primeros años, bien que el contrato se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiere producido con anterioridad.

Derechos del inquilino en relación a la renta

La Ley de arrendamientos urbanos dedica el capítulo tercero del Título II a la Renta (arts. 17 a 20), y consagra la libertad de pactos en cuanto a la fijación de la renta inicial que debe servir como contraprestación del arrendatario al uso de la vivienda. Si bien el pago de la renta se configura como una de las obligaciones esenciales del arrendatario, también tiene éste determinados derechos en relación a su cumplimiento. Como tales pueden señalarse los siguientes:

El arrendador no puede exigir el pago por adelantado de más de una mensualidad de renta (art. 17.2). Cualquier pacto en contrario sería nulo por disposición del art. 6, y el arrendatario podría solicitar la devolución e incluso la compensación.

Derecho a que el arrendador le entregue un recibo de pago (art. 17.4), salvo que se hubiere pactado que el pago se realice por procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación. Por lo tanto, sólo sería necesario ese recibo en el caso de que la renta fuera abonada en metálico, ya que si el sistema pactado es la domiciliación o transferencia bancaria, es suficiente con el comprobante de pago como justificante sustitutivo del recibo.

Sustitución de la obligación de pago de la renta por la obligación de la realización de obras de reforma o rehabilitación a cargo del inquilino. El pfo. 5 del art. 17 establece ahora, tras la última reforma, la posibilidad de que las partes acuerden esta sustitución total o parcial. Deberá determinarse perfectamente en el contrato las características de las obras a realizar, y éstas quedarán a beneficio de la propiedad al finalizar el arrendamiento.

Derecho del inquilino a que no se actualice la renta sino en la fecha en la que se cumpla cada anualidad de vigencia del contrato (art. 18). También en este aspecto se ha modificado el régimen anterior a la reforma de la ley 4/2013, ya que mientras en los contratos anteriores a su entrada en vigor la actualización no podía realizarse más que aplicando la variación porcentual del índice de precios al consumo en la anualidad anterior y durante el período mínimo de cinco años, actualmente cabe un pacto distinto entre las partes desde la primera revisión aplicándose el criterio anterior solo en defecto de pacto en contrario.

Deberá determinarse perfectamente en el contrato las características de las obras a realizar, y éstas quedarán a beneficio de la propiedad al finalizar el arrendamiento

Derechos específicos del inquilino

En el capítulo IV del Título II (arts. 21 a 25) se regulan específicamente los derechos y obligaciones de las partes.

Derecho del inquilino a que la vivienda esté en condiciones de ha-

bitabilidad para servir al uso convenido.

Obras necesarias. Derecho a la disminución de la renta si duran más de veinte días. El art. 21 impone al arrendador la obligación de realizar las obras necesarias para conservar la vivienda, salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario o que la vivienda quede destruida por causa no imputable al arrendador. Si la obra no puede diferirse al final del contrato, el arrendatario está obligado a consentir su realización, incluso si se le priva de una parte de la vivienda, pero tendrá derecho a una disminución de la renta proporcional a la parte de la vivienda de la que se vea privado en el caso de que la obra dure más de veinte días. Por otro lado, el arrendatario podrá siempre, y previa notificación al arrendador, realizar por sí las obras urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Obras de mejora. Derecho de desistimiento o a la disminución de la renta. Según el art. 22, el arrendador puede realizar obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, pero el arrendatario tiene derecho a desistir del contrato durante el primer mes desde la notificación del arrendador, salvo que las obras no afecten o lo hagan de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El contrato se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras. Ya hemos visto que tras la última reforma de la LAU el arrendatario puede desistir del contrato sin causa alguna después de los seis primeros meses de vigencia del mismo (art. 11); si el desistimiento viniera motivado por la realización de obras de mejora en los términos del art. 22, no sería de aplicación la eventual indemnización que pudiera haberse pactado a cargo del arrendatario según lo dispuesto en el art. 11. Si el arrendatario opta por soportar las obras, tendrá derecho a la disminución de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas.

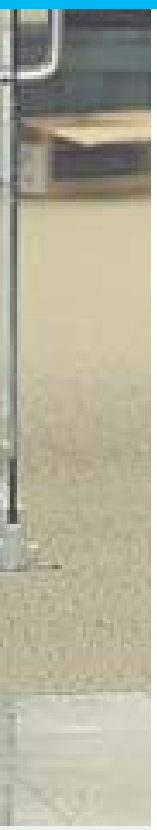
Obras del arrendatario. Derecho a la adaptación de la vivienda en caso de arrendatarios con discapacidad. El art. 23 prohíbe al arrendatario realizar obras en la vivienda sin el consentimiento del arrendador. No obstante, el art. 24 autoriza al arrendatario la realización de obras o actuaciones necesarias en la vivienda para que la misma pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. Los únicos requisitos son la previa notificación escrita al arrendador, y la reposición de la vivienda al estado anterior al finalizar el contrato si el arrendatario así lo exigiera.

Obras acordadas por una autoridad competente. Derecho al desistimiento o a la suspensión del contrato. Dentro del capítulo V del título II, el art. 26 confiere al arrendatario el derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo en el caso en que la vivienda sea inhabitable como consecuencia de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente. En caso de desistimiento no tendrá derecho a indemnización alguna. La suspensión supone la paralización del plazo del contrato hasta la finalización de las obras y la suspensión de la obligación del pago de la renta.

Derecho de adquisición preferente. El art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regula el derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de venta de la vivienda arrendada, reconociéndole un derecho de tanteo y retracto sobre la finca. Con anterioridad a la reforma introducida por la Ley 4/2013 sólo cabía la renuncia a estos derechos en contratos de duración pactada superior a cinco años, siendo nulo el pacto que excluya el derecho en esos primeros cinco años por disposición del art. 6. La novedad en relación a este derecho es que en los contratos que se celebren a partir del 6 de junio de 2013 puede pactarse la renuncia por el arrendatario de los derechos de tanteo y retracto sin limitación de plazo, debiendo el arrendador en ese caso comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa (art. 25.8).

Si no se hubiera pactado expresamente la renuncia del arrendatario, siguen rigiendo los requisitos y plazos establecidos en el precepto mencionado para el ejercicio del derecho: solo quien figure como arrendatario puede ejercitar los derechos de tanteo y retracto, aunque no sea quien ocupe efectivamente la vivienda. El arrendador debe comunicar fehacientemente al arrendatario la decisión de vender, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión, debiéndose ejercitar el derecho de tanteo por el arrendatario en un plazo de treinta días naturales desde el siguiente a la notificación. Los efectos de la notificación caducan en los ciento ochenta días naturales a la misma, lo que significa que si el arrendador no ha procedido a la venta en ese tiempo tendría que volver a realizar la notificación o permitir el derecho de retracto al arrendatario si la escritura de compraventa se formalizara después de ese plazo.

Si la comunicación para el tanteo no se ha realizado, o la misma no contuviera las menciones exigidas, o hubieran transcurrido ciento ochenta días naturales desde la misma, surge el derecho de retracto a favor del arrendatario. En ese caso, y de conformidad con el art. 1.518 del Código Civil, el arrendatario deberá consignar el precio real de la compraventa, y abonar además los gastos del contrato y los gastos útiles y necesarios que se hubieren realizado en la cosa vendida. El derecho de retracto del inquilino sólo desaparece en el caso de que haya comuneros, o en el Registro de la Propiedad hubiere



inscrito un retracto convencional entre el propietario y un tercero en el momento en que se firmó el contrato de arrendamiento.

Se excluye del derecho de tanteo y retracto del arrendatario el supuesto en que la vivienda arrendada se venda conjuntamente con todas las otras fincas que el arrendador tenga en el mismo inmueble, y cuando se vende conjuntamente con todo el resto de los pisos de la misma finca a un único comprador, aun cuando los pisos de la finca pertenezcan a distintos propietarios.

La fianza

Dentro del Título IV de la Ley de Arrendamientos Urbanos 24/1994, en su art. 36, se regula la obligación del arrendatario de prestar una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta. En relación con esta fianza, los derechos del inquilino son:

- Que no se actualice su cuantía durante los tres primeros años del contrato. A partir de ese momento, y en cada prórroga, el arrendador podrá exigir que se incremente la misma y el arrendatario que se disminuya hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente de conformidad con lo estipulado al efecto por las partes.
- Derecho a que la fianza le sea devuelta por el arrendador en el plazo máximo de un mes desde el fin del arriendo. A partir de ese momento, si no se ha hecho efectiva la devolución, la cuantía devengará a favor del arrendatario el interés legal.

Cuadro comparativo de las reformas introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
Art 4 LAU	**Se modifica la redacción de los párrafos primero y segundo, y se añaden un párrafo quinto y un párrafo sexto** Se refuerza la voluntad de las partes en la regulación de las relaciones contractuales de arrendamiento de vivienda, respetando los límites del título II. Se prevé la posibilidad de sumisión a mediación o arbitraje de las controversias entre las partes en materias susceptibles de ello, y se prevé la posibilidad de señalar una dirección electrónica a efectos de notificaciones previstas en la ley.	**Régimen aplicable** **1.** Los arrendamientos regulados en la presente ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los Título I, IV y V de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. **2.** Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil. Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. Estos arrendamientos se regirán por	**Régimen aplicable** **1.** Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. **2.** Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. **3**. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
		la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente Ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil. **3**. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. **4.** La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.	**4**. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta Ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos. **5.** Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje. **6.** Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron
Art 5 LAU	**Se añade una letra e)**	**Arrendamientos excluidos**	**Arrendamientos excluidos** **e)** La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.
Art 7 LAU	**Se modifica la redacción del artículo.** Se establece la necesidad de inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros que hayan inscrito su derecho.	**Condición de arrendamiento de vivienda** El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.	**Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas.** **1.** El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes. **2.** En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.
Art 9 LAU	**Se modifica la redacción del artículo.** Se reduce el plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda a tres años.	**Plazo mínimo.** **1.** La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, éste	**Plazo mínimo**. **1.** La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrenda-

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
	No será necesario hacer constar expresamente en el contrato que no tendrá lugar la prórroga si el arrendador necesita la vivienda para sí, sus familiares en primer grado, o su cónyuge en casos de separación o divorcio, bastando el preaviso al arrendatario con dos meses de antelación al fin de la terminación de la anualidad	se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición. **2.** Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior. **3.** No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia	miento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición. **2.** Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior. **3.** No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto. Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arren-

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
		firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor.	dada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor. **4.** Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados.
ART 10 LAU	**Se modifica la redacción del artículo.** La prórroga posterior a la inicial de tres años será anual. Se suprime la previsión de que sea por otros tres años. Las prórrogas serán oponibles a terceros adquirentes de buena fe si el arrendamientos constara inscrito en el Registro.	**Prórroga del contrato.** Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.	**Prórroga del contrato** **1.**Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más. **2.** Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el párrafo anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. **3.** Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
Art 11 LAU	**Se modifica la redacción del artículo.** Se prevé la validez del desistimiento por el arrendatario una vez transcurridos seis meses. Se podrá pactar una indemnización a favor del arrendador.	**Desistimiento del contrato** En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.	**Desistimiento del contrato.** El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.
Art 13 LAU	**Se modifica la redacción del artículo** El ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, o el ejercicio de opción de compra extinguen el arrendamientos excepto en los casos en que el contrato se hubiera inscrito en el Registro antes que los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado.	**Resolución del derecho del arrendador** **1.** Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia recho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento judicial o el ejercicio de un de haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a	**Resolución del derecho del arrendador.** **1.** Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
		los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. **2.** Los arrendamientos otorgados por usufructuario superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente Ley. **3.** Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable el verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1.	**2.** Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente Ley
Art 14 LAU	**Se modifica la redacción del artículo** Si el arrendamiento no consta inscrito en el Registro, el adquirente no queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.	**Enajenación de la vivienda arrendada** El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aún cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.	**Enajenación de la vivienda arrendada.** **1.** El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente Ley, con anterioridad a la transmisión de la finca. **2.** Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
		Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.	
Art 15 LAU	**Se modifica la redacción del artículo** El cónyuge a quien se atribuya el uso de la vivienda arrendada en los casos de nulidad, separación o divorcio, pasa a ser el titular del contrato.	**Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.** **1.** En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil. **2**. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.	**Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.** **1.** En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato. **2.** La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda
Art 16 LAU	**Se modifica el párrafo 4** Se cambia la mención relativa a la duración inicial del contrato de superior a cinco a superior a tres años	**Muerte del arrendatario** **4.** En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.	**Muerte del arrendatario.** **4.** En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.
Art 17 LAU	**Se añade un párrafo 5** Se prevé la posibilidad de que las partes acuerde la sustitución de la obligación de pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar el inmueble.		**Determinación de la renta** **5.** En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda remplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de refor

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
			mar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.
Art 18 LAU	**Se modifica la redacción del artículo** La renta se actualizará anualmente según lo pactado por las partes. En defecto de pacto la actualización se realizará anualmente según la variación porcentual del IPC en un período de tiempo de doce meses anteriores a la actualización.	**Actualización de la renta**. **1.** Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. **2.** A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior. **3.** La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o	**Actualización de la renta.** **1.** Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso por las partes, el contrato se actualizara aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado. **2.** La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
		haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.	
Art 19 LAU	**Se modifica el párrafo 1** Se cambia la mención de duración del contrato de cinco a tres años.	**Elevación de renta por mejoras.** **1.** La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 % de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.	**Elevación de renta por mejoras.** **1.** La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.
Art 20 LAU	**Se modifica el apartado 2** Se cambia la mención de duración mínima del contrato (de cinco a tres años).		**Gastos generales y de servicios individuales.** **2.** Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.
Art 23 LAU	**Se modifica la redacción del artículo**	**Obras del arrendatario**. **1.-** El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.	**Obras del arrendatario** **1.-** El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
		2.- Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.	**2.**- Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. Si a pesar de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.
Art 24 LAU	**Se modifica la redacción del artículo**	**Arrendatarios con minusvalía** **1.**- El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan **2.**- El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.	**Arrendatarios con discapacidad.** **1.**- El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. **2.**- El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.
Art 25 LAU	**Se modifica el apartado 8** Cabe en cualquier caso el pacto de renuncia al derecho de adquisición preferente.	**Derecho de adquisición preferente** **8.** El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años.	**Derecho de adquisición preferente** **8.** No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
Art 27 LAU	**Se añade un apartado 4** Establece la resolución de pleno derecho por falta de pago de la renta del arrendamiento inscrito, si así se hubiera pactado. Exige el previo requerimiento judicial o notarial al arrendatario, que deberá contestar en diez días abonando lo debido o aceptando la resolución.		**Incumplimiento de obligaciones** …….. **4.** Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento. El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se ha contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.
Art 35 LAU	**Se modifica la redacción del artículo**	**Resolución de pleno derecho.** El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.	**Resolución de pleno derecho.** El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.

Artículo	Modificación/Comentario	Texto anterior	Texto modificado vigente
Art 36 LAU	**Modifica los apartados 2 y 3** Se cambia la mención de duración mínima del contrato (de cinco a tres años).	**Fianza.** **2.** Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga. **3.** La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.	**Fianza.** **2.** Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga. **3.** La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

LA MEDIACIÓN.
Resolución pacífica de conflictos. Régimen jurídico y eficacia procesal

El estudio sobre la mediación lo articulan los autores en torno a una serie de temas tales como:

- Pactos de mediación y premediación.
- Mediación y proceso jurisdiccional.
- Los centros y servicios de mediación.
- Código ético de la mediación: modelo de conducta, imparcialidad, neutralidad y deber de confidencialidad.
- El mediador. Capacidad, prohibiciones y responsabilidad civil.
- Técnicas de la mediación
- Efectos de la mediación y ejecución de sus acuerdos.
- Modelos orientativos para la mediación.

Páginas: 190 / Encuadernación: Rústica con solapas

AUTOR: Frederic Munné Catarina y Antoni Vidal Teixidó

AHORA POR SÓLO
21,15 € + IVA

LA LEY
grupo Wolters Kluwer

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:
Servicio de Atención al Cliente: 902 250 500 tel. / e-mail:clientes@laley.es / www.laley.es
O bien en nuestra tienda en internet: http://tienda.laley.es

Wolters Kluwer. When you have to be right

Confesar o no confesar: el programa de clemencia en el ámbito de Derecho de la Competencia en España

La Ley 15/2007 de Defensa de la Competencia introdujo por primera vez en España el programa de clemencia que premia a los participantes en un cártel con la exención total o parcial de la multa si delatan al resto de integrantes del mismo. La práctica ha revelado su efectividad en muchos casos, pero también ha levantado numerosas cuestiones sobre cómo debe aplicarse.

PABLO FAURA ENRÍQUEZ.
Asociado Senior del Departamento de Derecho de la Competencia de LUPICINIO ABOGADOS, International Attorneys
www.lupicinio.com

El ordenamiento jurídico español ha contemplado desde hace mucho tiempo mecanismos que incentivan la colaboración de los infractores con la autoridad sancionadora. Sin embargo, la entrada en vigor de la Ley 15/2007 de 3 de julio de Defensa de la Competencia (en adelante, LDC) rompió todos los moldes anteriores a través de la instauración en España del conocido como programa de clemencia.

El programa de clemencia se podría describir en pocas palabras como un

mecanismo que premia a las empresas que **hayan participado en un cártel** con importantes exenciones en la multa a imponérseles cuando las empresas confiesen su participación a las autoridades de competencia y les aporten elementos probatorios que permitan a éstas acreditar la infracción o aporten un valor añadido a la investigación. En ocasiones, el beneficio concedido puede suponer la exención total de la multa, lo que puede resultar muy atractivo para los operadores concernidos teniendo en cuenta que **las sanciones en el ámbito del derecho de la competencia pueden alcanzar hasta el 10% de la cifra de negocio de la empresa sancionada** en el ejercicio inmediatamente anterior, lo que a menudo se traduce en multas de varios millones de euros.

En definitiva, se trata de un sistema basado en la clásica teoría de juegos que pretende incentivar a las empresas infractoras a que sean las que tomen la iniciativa para denunciar al resto de participantes en un cártel, todo ello sin necesidad de una investigación previa por parte de las autoridades de competencia. La introducción de este mecanismo en 2007 resultó totalmente novedosa en el ordenamiento jurídico español. Por el contrario, es una herramienta de larga tradición en el mundo anglosajón y que también se encuentra vigente en el ordenamiento comunitario desde hace tiempo.

Pese a no existir precedente alguno en España, la instauración de este mecanismo se podría calificar de éxito si tenemos en cuenta que desde su entrada en vigor son ya varios cientos los millones de euros recaudados por la Comisión Nacional de la Competencia (en adelante, CNC) como consecuencia de sanciones impuestas en procedimientos iniciados por denuncia de uno de los partícipes en un cártel solicitando acogerse al programa de clemencia.

Marco regulador

Los arts. 65 y 66 de la LDC establecen el marco legal aplicable al programa de clemencia, que a este respecto ha permanecido invariable tras la aprobación de la reciente Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. En tal sentido, la LDC distingue dos supuestos en función del orden de presentación de la solicitud, que se revela como un elemento esencial:

- Procederá la **exención total del pago de la multa** cuando la empresa clemente sea la primera en aportar elementos de prueba que permitan a la CNC ordenar una inspección de competencia en relación a un cártel siempre que, para entonces, la CNC no cuente todavía con elementos suficientes para hacerlo. También procederá la exención total del pago de la multa cuando la empresa clemente aporte elementos de prueba en relación a un cártel cuando la CNC no cuente con elementos suficientes para establecer la existencia de una infracción y no se haya concedido previamente la exención a otro operador.

- Procederá una **reducción de la multa** cuando, no cumpliendo los requisitos para obtener la exención total, la empresa clemente facilite elementos de prueba del cártel que aporten un valor añadido significativo respecto de los que ya disponga la CNC.

El Reglamento de Defensa de la Competencia (RD 261/2008 de 22 de febrero, que en adelante será referido como RDC) dedica una sección entera a regular aspectos del procedimiento de exención y reducción del importe de la multa (nombre técnico del procedimiento de clemencia) con ocho artículos en los que se incluyen, entre otros aspectos, detalles sobre el contenido de la solicitud de exención, la forma y momento de presentación de la misma, las posibles vías de tramitación de la solicitud por parte de la CNC, la posibilidad de presentar solicitudes abreviadas de exención, el tratamiento de las solicitudes de exención y reducción, el deber de cooperación de los solicitantes y otras cuestiones relevantes.

No obstante, pese a este desarrollo reglamentario, la práctica ha puesto de relieve que **restan todavía muchas cuestiones pendientes de determinar** tales como el grado de amplitud y detalle que debe alcanzar la información aportada, si cabe hacerlo de manera fraccionada o en un solo acto o período acotado de tiempo, la necesidad o no de calificar jurídicamente en la solicitud las conductas denunciadas, la obligación de hacer referencia a conductas que no constituyan un cártel, etc. Se tratan éstas de cuestiones de detalle que probablemente no sea necesario incluir en otro reglamento pero que por el contrario deberían ser aclaradas para dotar a este mecanismo de la conveniente seguridad jurídica, máxime teniendo en cuenta que en la solicitud de clemencia el infractor reconoce haber participado en conductas sancionables. Por esta razón habría sido deseable que la propia CNC hubiera aprovechado la Comunicación sobre el programa de clemencia que se que ha emitido recientemente, tal y como ha hecho en el pasado en relación a otras cuestiones, viniendo así a complementar la normativa de rango legal y reglamentario actualmente vigente y proporcionando un marco de mayor certidumbre.

En este sentido, cabe señalar que desde hace ya varios años en la página web de la CNC se encuentra disponible un documento titulado "Indicaciones de la Comisión Nacional de la Competencia (CNC) para la tramitación de las solicitudes de exención y reducción del importe de la multa" que contiene algunas indicaciones sobre cómo formular la solicitud. Se refiere a cuestiones fundamentalmente formales y carece de carácter normativo, si bien puede servir como criterio orientador puesto que en el caso de que la CNC se apartara de manera injustificada de lo establecido en este documento, el solicitante probablemente podría oponer que se estaría produciendo una violación del principio de confianza legítima en perjuicio del administrado.

Presupuesto de la solicitud: cártel

Tal y como hemos señalado anteriormente, de acuerdo con la literalidad de la LDC el beneficio de las exenciones y reducciones de la multa por infracciones de las normas de derecho de la competencia **está restringido a aquellas conductas que pueden ser calificadas como cárteles**.

Esta cuestión no es baladí, porque supone de entrada que en una primera instancia **corresponde al solicitante una autoevaluación de la conducta en la que ha incurrido** para determinar si la misma responde o no a las notas características de los cárteles, lo que en muchas ocasiones no es sencillo de determinar a la luz de la normativa y jurisprudencia vigentes.

La LDC recoge en si Disposición Adicional Segunda, apartado 2, la definición de cártel cuando establece que *"a los efectos de lo dispuesto en esta Ley se entiende por cártel todo acuerdo secreto entre dos o más competidores cuyo objeto sea la fijación de precios, de cuotas de producción o de venta, el reparto de mercados, incluidas las pujas fraudulentas, o la restricción de las importaciones o las exportaciones"*.

La Comisión Europea apunta que los meros intercambios de información entre competidores deben considerarse como integradores de un cártel cuando tengan por objeto fijar precios o cantidades

En sentido parecido, la Comisión Europea apunta en la Comunicación que contiene las directrices sobre la aplicabilidad del art. 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a los acuerdos de cooperación horizontal (DOUE C 11/1 de 14.1.2011) que los meros intercambios de información entre competidores, deben considerarse como integradores de un cártel cuando tengan por objeto fijar precios o cantidades (p. 59 de la mencionada Comunicación) lo que supone que no resulta necesario que exista un acuerdo expreso. A tal respecto, la propia CNC se remitió a esta Comunicación (Res. CCNC de 7 de febrero, 2011, Expte. S/0155/09 STANPA) para señalar que los intercambios privados entre competidores sobre futuros precios o cantidades serán normalmente considerados como cárteles.

Esta cuestión plantea diversas problemáticas porque, a tenor de las definiciones anteriormente mencionadas, numerosos supuestos de hecho quedan en una zona gris y no resulta sencillo determinar cuáles caen en el concepto de cártel y cuáles no. Particularmente, en lo referido a los intercambios de información no es posible establecer un único criterio sino que resulta necesario realizar un análisis caso a caso (para más información, vid. A. Valdés Burgui y P. Faura Enríquez, *«Intercambios ilícitos de información entre competidores: límites y conexión con los cárteles y la clemencia»*, Gaceta Jurídica de la Unión Europea y de la Competencia, marzo/abril 2012, Núm. 32, Nueva Época, Ed. La Ley).

En la práctica, el análisis de las resoluciones de la CNC lleva a la conclusión de que **el criterio de la CNC es algo difuso a la hora de calificar o no como cárteles determinados intercambios de información**. En tal sentido se da cierta correlación entre los casos en que la CNC califica la conducta como cártel y aquéllos iniciados a través de una solicitud de exención pese a no darse de manera clara todos los elementos típicos de un cártel (por ejemplo, Res. CCNC de 24 de junio de 2011, Expte. S/0185/2009, Bombas de fluidos). Por el contrario, en ocasiones se dan supuestos de hecho que probablemente se ajustan más a la definición de cártel y sin embargo la CNC no ha llegado a darles esta calificación (Res. CCNC de 19 de enero de 2012, Expte. S/0280/2010, Suzuki-Honda; Res. CCNC, Expte. S/181/09, Conserveras y Res. CCNC Expte. S/0106/08, Almacenes Hierro).

Contenido de la solicitud de clemencia

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 46.2 del RDC la solicitud de clemencia **se puede presentar por escrito por distintas vías** (incluyendo la electrónica) o realizando una declaración oral ante la Dirección de Investigación de la CNC que es grabada y transcrita posteriormente por el propio solicitante o personal asistente del que se acompañe. En términos prácticos, resulta habitual que, si la declaración se realiza oralmente, el representante del solicitante de clemencia lleve en formato digital el borrador de la declaración que realizará, con objeto de facilitar la transcripción de la misma.

El contenido de la solicitud viene establecido en el art. 46.3 del RDC y, en definitiva, debe aportarse la siguiente información:

- Nombre o razón social y la dirección del solicitante.

- Nombre o razón social, la dirección de las empresas y los datos profesionales de todas las personas físicas que participen o hayan participado en el cártel.
- Una descripción detallada del cártel que incluya sus objetivos, actividades y funcionamiento; los productos, servicios y territorios afectados; y la duración estimada y la naturaleza del cártel.
- Pruebas del cártel que estén o puedan estar en posesión del solicitante.
- Relación de las solicitudes de exención o de reducción del importe de la multa que el solicitante, en su caso, haya presentado o vaya a presentar ante otras autoridades de competencia en relación con el mismo cártel.

En tal sentido, el RDC prevé en su art. 48 la posibilidad de presentar una solicitud abreviada, que fundamentalmente se distingue de la ordinaria en que no es necesario aportar pruebas de la conducta denunciada, que la descripción del cártel no debe ser tan detallada y que, asimismo, se deben identificarse los Estados miembros en cuyo territorio puedan encontrarse elementos probatorios del cártel. En cualquier caso, la posibilidad de presentar una solicitud abreviada de exención se encuentra restringida a los casos en que, en paralelo, la empresa haya presentado o vaya a presentar una solicitud de exención del pago de la multa ante la Comisión Europea por ser ésta la autoridad de competencia particularmente bien situada para conocer del cártel.

No obstante, la regulación expuesta deja algunos interrogantes de relevancia. Así, no queda determinado si el clemente tiene el deber de calificar expresamente la conducta denunciada como un cártel, si bien podría interpretarse que el sólo hecho de presentar la solicitud implica la admisión de haber participado en un cártel. Tampoco queda establecido si el clemente está obligado a describir también otras conductas infractoras que no constituyen un cártel y qué tratamiento tendrían, dado que *stricto sensu* se encuentran fuera del ámbito objetivo del programa de clemencia. A este respecto, la CNC parece haber considerado que esas conductas deben quedar también amparadas por la clemencia (vid. *ante* Asunto Bombas de Fluidos).

Deber de colaboración

Un aspecto esencial a tener en cuenta es que las obligaciones del clemente para obtener la exención no acaban con la presentación de la solicitud. Por el contrario, se le impone un **estricto deber de colaboración** detallado en el art. 52 del RDC que esencialmente consiste en cooperar *"plena, continua y diligentemente"* con la CNC a lo largo de todo el procedimiento administrativo, poner fin a la participación en la práctica infractora, no haber destruido pruebas de la presunta infracción y no haber tomado medidas para obligar a otras empresas a participar en la conducta infractora (Art. 65 LDC).

El deber de colaboración continuada debe ser tenido muy en cuenta por las empresas clementes si no quieren ver frustrada su expectativa de obtener una exención o reducción de la multa

La no atención de este deber puede conllevar desastrosas consecuencias para la empresa clemente. A modo ilustrativo cabe mencionar el caso Navieras Baleares (Res. CNC de 23 de febrero de 2012, Expdte. S/0244/10) en el que la empresa Balearia presentó una solicitud de exención que fue inicialmente aceptada. En su Resolución, la CNC reconoció expresamente que la empresa clemente había aportado elementos de prueba nuevos que sirvieron para acreditar las conductas investigadas y para ampliar la investigación. Sin embargo, la CNC acordó no conceder la exención por falta del deber de colaborar. La CNC fundamentó su decisión en el hecho de que la empresa clemente tardó varios meses desde la solicitud en entregar parte de la información relevante.

Por tanto, el deber de colaboración continuada debe ser tenido muy en cuenta por las empresas clementes si no quieren ver frustrada su expectativa de obtener una exención o reducción de la multa habiendo renunciado también a defender su inocencia.

Alcance de la exención

La exención de la multa supone precisamente eso, la dispensa total del pago de la misma a la empresa clemente, y alcanza a sus representantes legales y directivos que hayan intervenido en la infracción. Sin embargo, no excluye la obligación de resarcir de los daños causados a terceros (consumidores, proveedores, competidores, etc.) que se hayan visto perjudicados por el cártel.

No obstante, si lo que se concede es una reducción de la multa, ésta puede llegar al 50% como máximo y su porcentaje varía en función del orden cronológico que ocupó el clemente a la hora de presentar su solicitud (art. 66.2 LDC).

Por tanto, el elemento principal que determina cuándo se concede la exención total y cuándo tan sólo una reducción de la multa es el **orden de concurrencia a la CNC** para presentar la solicitud. El caso más extremo a este respecto es probablemente el acaecido en el asunto Fabricantes de Gel (Res. CNC de 21 de enero de 2010, Expdte. S/0084/08). Este expediente se inició a través de la presentación de dos solicitudes de exención el 28 de febrero de 2008, esto es, el día de entrada en vigor en España del programa de clemencia establecido en la LDC. Ese día, la empresa Henkel Ibérica presentó su solicitud

a las 9:04 horas. Consta en la resolución que la empresa Sara Lee presentó su solicitud tan sólo 10 minutos después, a las 9:14 horas. Pese a tan escasa diferencia y tan especial circunstancia, la CNC concedió la exención total a HENKEL y sólo la reducción del 40% de la multa a Sara Lee con fundamento en el orden de comparecencia ante la CNC.

Algunas problemáticas de la clemencia en España

A pesar de su reciente implantación, el programa de clemencia ha reportado importantes rendimientos en España, al menos si se miden a través del número de solicitudes presentadas y del importe de las multas impuestas. Sin embargo, se observan diversos problemas que deberían ser resueltos.

Por un lado, la restricción del beneficio de la exención o reducción de la multa a las conductas puede suponer un incentivo para que, ante casos de dudosa calificación, el clemente sobredimensione las conductas denunciadas con el fin de asegurar que éstas sean calificadas como un cártel por la CNC. En tal sentido, no ha sido resuelta todavía la eventualidad de que una solicitud sea inicialmente admitida pero con posterioridad el Consejo de la CNC no conceda la exención o reducción por entender que la conducta no constituye un cártel.

Asimismo, como hemos visto anteriormente, quedan muchos interrogantes todavía respecto a cuál debe ser el contenido de la solicitud y cómo se sustancia el deber de colaboración del clemente. Estos interrogantes pueden generar un marco de inseguridad jurídica que no favorece que las empresas se vean incentivadas a acogerse al programa de clemencia.

Por otro lado, el hecho de que la concesión de los beneficios del programa de clemencia no exima al clemente de posibles reclamaciones por daños y perjuicios supone siempre un importante riesgo a asumir por parte de la empresa clemente. A este respecto, cabe señalar que en la actualidad no resulta claro el grado de protección de la información aportada en una solicitud de clemencia respecto de eventuales reclamaciones posteriores de daños y perjuicios (para más información, vid. A. I. Martínez Moriel, *«La protección de la información aportada en el contexto de una solicitud de clemencia ante las acciones civiles de daños y perjuicios»*, Gaceta Jurídica de la Unión Europea y de la Competencia, marzo/abril 2012, Núm. 32, Nueva Época, Ed. La Ley).

Conclusión

En definitiva, el programa de clemencia, de novedosa aplicación en España desde la entrada en vigor de la Ley 15/2007, ofrece beneficios muy importantes para incentivar a las empresas participantes en un cártel a que denuncien esta práctica ante las autoridades de competencia. Cuando se han cumplido cinco años desde que se encuentra vigente, ha servido para iniciar o complementar numerosas investigaciones llevadas a cabo por las autoridades de defensa de la competencia. Sin embargo, su aplicación presenta todavía numerosas lagunas. Para su funcionamiento eficiente será necesario que las autoridades de competencia y, en especial, la CNC, contribuyan a proporcionar un marco razonable de previsibilidad y seguridad jurídica que permita a los potenciales clementes disfrutar de certidumbre a la hora de tomar una decisión sobre si acogerse o no a este programa, de tan trascendentales consecuencias económicas para la empresa.

Marco regulador

- Ley 15/2007 de 3 de julio de Defensa de la Competencia: arts. 65 y 66 y Disposición Adicional Segunda, apartado 2.
- RD 261/2008 de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia.
- Indicaciones de la Comisión Nacional de la Competencia para la tramitación de las solicitudes de exención y reducción del importe de la multa, disponible en la página web de la CNC.
- Comunicación sobre el Programa de Clemencia, disponible en la página web de la CNC.

Resoluciones relacionadas

- Res. CCNC de 21 de enero de 2010, Expdte. S/0084/08, Fabricantes de gel.
- Res. CCNC de 31 de julio de 2010, Expte. S/0120/2008, Transitarios.
- Res. CCNC de 28 de julio de 2010, Expte. S/0091/2008, Vinos finos de Jerez.
- Res. CCNC de 2 de marzo de 2011, Expte. S/0086/2008, Peluquería profesional.
- Res. CCNC de 24 de junio de 2011, Expte. S/0185/2009, Bombas de fluidos.
- Res. CNC de 23 de febrero de 2012, Expdte. S/0244/10, Navieras baleares.

Permuta financiera ¿y esto qué es?

Comentario a la sentencia de la Sección 16 de la Audiencia de Barcelona de 12 julio 2012 (R.J.C. 2012, IV) sobre si para los administradores de una sociedad anónima las cláusulas de un contrato de permuta financiera son totalmente incomprensibles

LLUIS MUÑOZ SABATÉ
Abogado.
Presidente del Instituto de Probática y Derecho Probatorio de la Facultad de Derecho de Esade

En ésta nuestra sociedad «líquida», como la califica BAUMAN, o «sociedad de riesgo», que dice BECK, una de cuyas características es la desinformación deliberada, sucede, o sucedía en cambio, que hasta la crisis, los productos financieros se estuvieron vendiendo profusamente y de muy diversos colores sustituyendo a otras formas más clásicas de inversión. Así se iban exhibiendo en los anaqueles de cualquier oficina bancaria, por supuesto, de una manera bien intencionada, pero sin que muchísimos clientes supieran exactamente de qué se trataba, salvo que prometían duplicar sus ahorros. Y digo»clientes» con premeditación, porque me refiero al «común», no a una elite perfectamente asesorada, y cuando no partícipe del invento.

Para el común, por ejemplo, la llamada permuta financiera sonaba más o menos como si a un lego en medicina se le hablara de una estenosis tricus-

pidea. Lenguaje para expertos, pero en ambos casos, con carisma. Era el lenguaje del director de su oficina bancaria y al que, con total pérdida de perspectiva, consideraban, no como «parte contratante de la otra parte» sino como su más próximo asesor financiero.

Sin embargo, no voy a incidir aquí en el tema de la desinformación (que haberla, hayla), sino todo lo contrario, y espero que con ello no se me coloque en un lugar al que no me debo.

Se trata de comentar una sentencia «a favor del banco»; una sentencia que no será nada populista, que son las que más se venden mediáticamente, pero que a mi parecer encuentra la justa medida y por esto me atrevo a comentarla brevemente.

Me atengo obviamente al relato de hechos que contiene la sentencia. Quiero decir con esto que parto de un supuesto fáctico determinado, de modo que si éste no fuera así, o larvadamente discurriera engaño o forzada seducción, mi construcción sería otra.

En primer lugar voy a acometer el comentario desde una perspectiva totalmente jurídica, dejando para más adelante el apunte psicológico.

En el caso de autos no se trataba de un «cliente consumidor» (sic) en cuyo caso si habría deber informativo, sino de «una sociedad mercantil cuyos administradores, por imperativo legal deben actuar en el cumplimiento del objeto social con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, por lo que deben ponderar previamente los riesgos –en este caso financieros- de las operaciones que suscriban en interés del ente social».

A un administrador societario, por más palurdo que sea, se le deben exigir conocimientos financieros (nótese que no digo «se le deben presumir»). Se trata de la teoría de la aceptación del riesgo en el pacto social, sin la cual no podríamos funcionar mínimamente.

Porque si fuera cierto que, según dijo en su descargo la administradora señora Joaquina, ella era «un desastre para los números» y su esposo apenas prestaba atención «a los papeles del banco», la asunción por los consortes de la administración de una sociedad mercantil, añade la sentencia, no constituiría sino «una osadía por su parte». Se trata de una recriminación que considero bien merecida si fuera cierto que ambos socios tenían la virtud de no entender ni leer papeles tan importantes. Aunque, entrando ya la sentencia en el terreno de la hipótesis, y reconocido por la señora que tuvo la oportunidad de leer el contrato antes de su firma, ninguna circunstancia acreditada permitía afirmar que hubiese formado su voluntad contractual desconociendo los rasgos esenciales, -naturaleza y riesgos – del producto financiero.

Y es que, además, en la contratación financiera resulta imposible aplicar el lenguaje que aconsejaba el rey Alfonso en Las Partidas («de manera buena, llana y paladina»). Más aún: tengo para mi que, en esa clase de negocios, un lenguaje excesivamente común todavía complicaría más las cosas. Como se lamentara un autor (Sánchez del Río), el carácter acientífico del Derecho se debe en gran parte a la equivocidad de las expresiones verbales y a las dificultades e imperfecciones del lenguaje. Nada que tenga que ver, a mi criterio, con el término permuta financiera.

El contrato contenía en el anexo un cuadro con los diversos escenarios que podrían darse en función de la evolución del euribor por encima o por debajo del tipo de barrera del 3,93%, con lo que «se ofrecía al cliente una información bastante de la aleatoriedad inherente a la operación, con la consiguiente posibilidad de que las liquidaciones le fueran favorables o adversas». Además, y ello merece destacarse, las permutas de tipo de interés se ofrecían teniendo en cuenta el riesgo crediticio del cliente con el conjunto de entidades bancarias, lo que abonó la administradora al reconocer que amén del crédito con el banco litigante, la sociedad era titular de otro crédito garantizado con fincas, «mostrándose sumamente evasiva acerca de otras financiaciones bancarias sobre las que fue interrogada».

Y en segundo lugar, vaya esta consideración de índole más psicosociológica. En 1997 tuve la ocasión de escribir en la Revista Jurídica de Catalunya un artículo titulado «Meditaciones sobre una hoja de lechuga» en el que venía a aplaudir una resolución judicial negándose a condenar a un tendero cercano al lugar donde un transeúnte había resbalado al pisar una hoja de esa lactuca.

En mi punto de mira estaban algunos de esos jueces «campeadores» que pretendiendo confundir el pretorio con un ambulatorio no dudaría en razonar que un tendero tiene la obligación accesoria de vigilar la acera pública en pos de algún cliente al que se le escape de su cesta de la compra una hoja de lechuga. Como ese otro juez que condenó a un fabricante de automóviles a indemnizar al usuario de un vehículo por las lesiones que sufrió al acercar una cerilla a la caja de la batería para comprobar determinada deficiencia, sobreviniendo una explosión, sin más motivo de atribución de culpa que el hecho de no figurar en el manual de instrucciones la advertencia de no acercar cerilla al motor de un coche. Terminaba mi comentario opinando que los españoles no somos tan oligofrénicos a la vez que citando una sentencia de la Audiencia de Zaragoza advirtiendo que «una desmesurada protección al consumidor podría conducir a considerarle como un incapaz».

No se me escapa aquí un argumento, puede que igual de atrevido que el primero, porque esta vez se me dirá que peco de corporativista. Pero si para los administradores de una sociedad anónima las cláusulas de un contrato de permuta financiera resultan totalmente incomprensibles ¿cómo no se les ocurre acudir a un profesional (abogado, por ejemplo) para que les asesore preventivamente? ¿O es que no le preguntan al farmacéutico si la pastillita que toman para dormir les causa el día siguiente ese mareo en el trabajo?

CONSULTOR JURÍDICO

El **más recomendado por los abogados***

Un **18%** **más recomendado** que el siguiente competidor

Es el producto mejor valorado en los aspectos que los abogados consideran más importantes:

- **Seguridad** en que los contenidos estén siempre actualizados
- **Facilidad** de uso
- **Eficaz** sistema de búsqueda

* Estudio elaborado por la empresa independiente DATEM mediante encuestas a clientes de EL CONSULTOR JURÍDICO y clientes de otros productos de la competencia durante el mes de abril de 2013.

Pruebe el CONSULTOR JURÍDICO
y usted también lo recomendará
www.consultorjuridico.es

MÁS INFORMACIÓN:
tel.: 902 250 500 / clientes@wke.es

Wolters Kluwer

Leyes

Autor: Centro de Análisis Documental WKE

Estatal

Consejo General del Poder Judicial

Ley Orgánica 4/2013, de 28 de junio, de reforma del Consejo General del Poder Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (BOE de 29 de junio de 2013)

La norma introduce la posibilidad de que puedan ser designados como Vocales la totalidad de los miembros de la carrera judicial que cuenten con un número mínimo de avales de otros Jueces y Magistrados o de alguna asociación.

Se establece que no sea posible la prórroga del Consejo salvo en el supuesto muy excepcional de que ninguna de las Cámaras cumpliese el mandato de designación.

Se prevé que los Vocales ejerzan su cargo compaginándolo con la función jurisdiccional si son de origen judicial, o con su profesión si fueron elegidos por el turno de juristas de reconocida competencia.

Medidas urgentes en materia tributaria y presupuestaria

Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación (BOE de 29 de junio de 2013)

Se introducen modificaciones en el Impuesto sobre Productos Intermedios, en el Impuesto sobre Alcohol y Bebidas Derivadas y en el Impuesto sobre las Labores del Tabaco.

El importe a depositar por los postores para concurrir a la subasta de bienes inmuebles pasa del 20 al 5%, para equiparar el régimen de la subasta de bienes inmuebles con la de bienes muebles.

Asimismo, se dotan créditos en el Presupuesto del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para realizar obras de emergencia y se conceden suplementos de créditos para la realización de actuaciones contempladas en el Plan de Investigación Científica y Técnica y de Innovación.

Pagos a proveedores

Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros (BOE de 29 de junio de 2013)

Se permite la cancelación de las obligaciones pendientes de pago de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales con los proveedores que fuesen líquidas, vencidas y exigibles con anterioridad a 31 de mayo de 2013.

Se pone a disposición de los municipios en situación de especial dificultad un conjunto de medidas extraordinarias y urgentes de apoyo a la liquidez, de carácter temporal y voluntario.

Estabilidad financiera del sistema eléctrico

Real Decreto-ley 9/2013, de 12 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema eléctrico (BOE de 13 julio de 2013)

La norma contempla un reparto del esfuerzo para equilibrar el sistema entre empresas, consumidores y Estado.

Se habilita al Gobierno para aprobar un nuevo régimen para las instalaciones de producción de energía eléctrica existentes a partir de fuentes de energía renovable, cogeneración y residuos.

Y se modifica la Ley de Impuestos Especiales en relación con el impuesto especial sobre el carbón, incrementando el gravamen aplicable.

Comunitario

Concesión y retirada de protección internacional

Directiva 2013/32/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre procedimientos comunes para la concesión o la retirada de la protección internacional (DOUE de 29 de junio de 2013)

Se establece que se debe poner a disposición de los solicitantes desde la primera instancia y de forma gratuita, información jurídica y procedimental para que comprendan mejor el procedimiento.

Normas de acogida a solicitantes de protección internacional

Directiva 2013/33/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, por la que se aprueban normas para la acogida de los solicitantes de protección internacional (DOUE de 29 de junio de 2013)

En esta Directiva se indica que los solicitantes de protección internacional solo podrán ser internados en circunstancias excepcionales de acuerdo con el principio de necesidad y proporcionalidad.

Los Estados miembros deben establecer normas claras en materia de acceso de los solicitantes al mercado laboral.

Entidades de crédito

Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión (DOUE de 27 de junio de 2013)

Se regula la autorización de la actividad de las entidades de crédito, la adquisición de participaciones cualificadas, el ejercicio de la libertad de establecimiento y de la libre prestación de servicios, las facultades de las autoridades de supervisión de los Estados miembros de origen y de acogida, y las disposiciones que rigen el capital inicial y la revisión supervisora.

Entidades de crédito y empresas de inversión

Reglamento (UE) nº 575/2013, de 26 de junio 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012 (DOUE de 27 de junio de 2013)

El Reglamento recoge aquellos requisitos prudenciales aplicables a las entidades que se refieran exclusivamente al funcionamiento de los mercados de servicios bancarios y financieros.

Se establecen normas uniformes aplicables en todos los Estados miembros para eliminar los obstáculos al comercio y los falseamientos de la competencia como consecuencia de las divergencias existentes entre las normativas nacionales.

Transportes terrestres y seguridad aérea

Ley 9/2013, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y la Ley de Seguridad Aérea (BOE de 5 de julio de 2013)

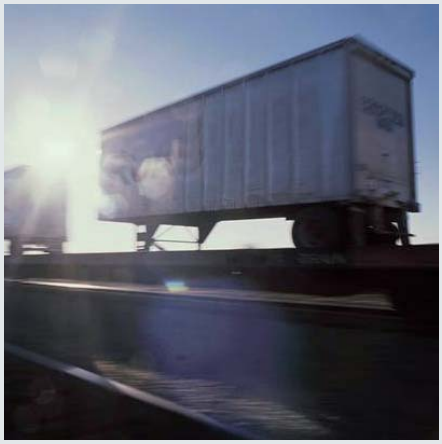
Se revisa en profundidad la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres para adaptarla a los cambios experimentados por el mercado de transporte terrestre de viajeros y mercancías.

La actividad de arrendamiento de vehículos con conductor se considera como una modalidad concreta de transporte discrecional de viajeros en vehículos de turismo, por lo que le son aplicables todas las reglas referidas a la actividad de transporte.

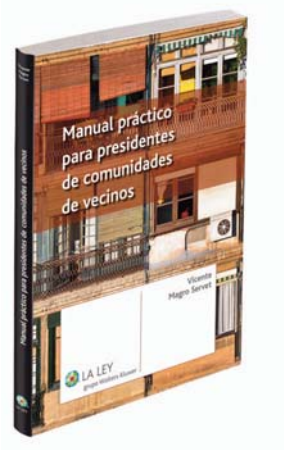
Se consagra los principios de libertad de contratación y de explotación de las actividades de transporte a riesgo y ventura del empresario.

Asimismo, se crea la tasa de seguridad aérea:

- Estarán obligados al pago de la tasa los pasajeros de salida que embarquen en los aeropuertos españoles.
- No se exigirá la tasa cuando el título de transporte se hubiese adquirido en fecha anterior al 5 de octubre de 2013, con independencia de la fecha en que se realice el transporte.



MANUAL PRÁCTICO PARA PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE VECINOS



Facilitar el trabajo de profesionales y particulares en las comunidades es el objetivo de una obra que sigue en la línea de practicidad y facilidad de lectura y búsqueda de soluciones, lo que se hace tan necesario en aquellas personas que se relacionan con una materia tan compleja, pero ahora sencilla de entender y aplicar con esta herramienta, como lo es la Propiedad horizontal.

Nos presenta en esta ocasión, el Magistrado Vicente Magro Servet, jurista experto en Propiedad Horizontal, una obra eminentemente práctica que viene a facilitar el trabajo diario de quienes asumen la difícil tarea de representar a las comunidades de propietarios, tanto ante los órganos judiciales, como en la intensa función de organizar la gestión de aquéllas.

Páginas: 136 / Encuadernación: Rústica / ISBN: 978-84-9020-175-6.

AUTOR: **Vicente Magro Servet**

AHORA POR SÓLO
19,23 € + IVA

LA LEY
grupo Wolters Kluwer

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:
Servicio de Atención al Cliente: 902 250 500 tel. / e-mail:clientes@laley.es / www.laley.es
O bien en nuestra tienda en internet: http://tienda.laley.es

Wolters Kluwer. When you have to be right

Sentencias

Autor: Centro de Análisis Documental WKE

Contencioso-Administrativo

Denegación de la inscripción de la marca Acquabona

TS Secc. 3.ª 6 de mayo de 2013 (LA LEY45641/2013)

Se estima el recurso contra la resolución de la Oficina Española de Patentes y Marcas que acordó la concesión parcial de la marca solicitada Acquabona, y deniega de manera definitiva la inscripción de tal marca por su similitud denominativa con Aquabona, perteneciente a The Coca-Cola Company.

Concedida nacionalidad española pese a no escribir ni leer en castellano

AN Secc. 3.ª 26 de marzo de 2013 (LA LEY40497/2013)

Se acuerda conceder la nacionalidad española a nacional marroquí pese a no escribir ni leer en castellano e ignorar la organización política española, cuestiones que son debidas a su analfabetismo y falta de instrucción.

Justificación del exceso de días de permanencia fuera de España

JCA Zaragoza 7 de mayo de 2013 (LA LEY36522/2013)

Se concede la autorización de residencia de larga duración, pues a pesar de haber estado ausente en los últimos cinco años más de 10 meses, consta acreditado que se produjo una situación de grave enfermedad, diagnosticada y tratada en Ucrania, involuntaria e inesperada, que produjo una separación familiar forzada.

Exención fiscal contraria al Derecho de la UE

TJUE 6 de junio de 2013 (LA LEY59081/2013)

Se declara contrario al Derecho de la UE establecer una exención fiscal que se aplique a los intereses abonados por los bancos residentes pero no a los bancos establecidos en el extranjero.

Incompetencia para aplicar directamente la prohibición de contratar

TSJ Castilla y León Secc. 1.ª 11 de enero de 2013 (LA LEY7811/2013)

Se declara la incompetencia de la Mesa de Contratación para declarar y aplicar directamente la prohibición de contratar "por falsedad al efectuar la declaración responsable", al no existir declaración previa de su concurrencia en procedimiento administrativo a parte.

Denegada la indemnización reclamada por la concesionaria de autopista

TS Secc. 7.ª 8 de abril de 2013 (LA LEY26910/2013)

Se deniega la indemnización por daños y perjuicios reclamada por la concesionaria de la autopista Cartagena-Vera, entre otras circunstancias porque la demora en el plazo de ejecución del contrato no puede dar lugar a la revisión de precios, siendo el retraso en la terminación de las obras únicamente imputable a la concesionaria.

Condena al INSS por falta de medios de seguridad e higiene

AN Secc. 4.ª 16 de mayo de 2013 (LA LEY41406/2013)

Se condena al INSS a indemnizar por los daños y perjuicios sufridos por la recurrente, que prestaba servicios como administrativa en un Centro de Atención de la Seguridad Social, a causa del accidente de trabajo acontecido por la falta de medios de seguridad e higiene en dicho Centro, determinando su invalidez.

Conformidad a Derecho de la norma contra el dopaje

TS Secc. 4.ª 28 de mayo de 2013 (LA LEY53408/2013)

Se desestima el recurso interpuesto por la Asociación de Ciclistas Profesionales contra el RD 1744/2011, pues se considera como causa médica la ingesta de sustancias dopantes, lo que justifica un control de salud realizado en las horas de descanso nocturno.

Muerte de un niño a manos de un enfermo psiquiátrico

TS Secc. 4.ª 7 de mayo de 2013 (LA LEY45652/2013)

Se declara la responsabilidad patrimonial del Principado de Asturias por el deficiente funcionamiento del sistema de tratamiento y seguimiento de enfermos con alteraciones psíquicas importantes, en

Suspensión del euro por receta en Madrid

TC Pleno 4 de junio de 2013 (LA LEY52770/2013)

Se acuerda mantener la suspensión de la vigencia que afecta al artículo 2.9 de la Ley de la Comunidad de Madrid 8/2012, de Medidas Fiscales y Administrativas, que establece el comúnmente llamado "euro por receta", una tasa que grava la prestación de servicios administrativos complementarios con ocasión de la emisión de recetas médicas y órdenes de dispensación. Aunque la sostenibilidad del sistema sanitario público a través de la contención del gasto sea necesaria, y es un objeto a perseguir, debe prevalecer el interés general de salvaguarda del derecho a la salud. Y a pesar de que la cuantía de la tasa es reducida, puede ser una barrera que impida el acceso a la prestación farmacéutica a los usuarios con menos recursos y mayores necesidades. El Tribunal aprecia una dificultad de reparación que justifica el mantenimiento de la suspensión dado el número de sujetos pasivos afectados, y que sería virtualmente imposible la restitución de la tasa abonada durante el tiempo de pendencia del proceso, en caso de que eventualmente fuera declarada la medida inconstitucional y nula. Por otra parte, la Administración estaría obligada a arbitrar un procedimiento individualizado de devolución con unos costes de gestión que podrían incluso a ser superiores a la cuantía recaudada por la propia exacción de la tasa.

el caso en que un niño fue asesinado por un esquizofrénico paranoide con trastorno mental severo.

Inexigibilidad del IBI a la Seguridad Social

JCA Albacete 15 de mayo de 2013 (LA LEY54217/2013)

Se declara que no puede exigirse el IBI a la Seguridad Social respecto de bienes inmuebles de su titularidad que figuren adscritos o transferidos a otras Administraciones o entidades de derecho público.

Condenada la Administración por el contagio de legionella

TSJ Navarra 26 de abril de 2013 (LA LEY36112/2013)

Se condena a la Administración a indemnizar con más de medio millón de euros a una mujer por las secuelas derivadas del contagio de una neumonía por legionella, originada en una torre de refrigeración de un edificio público.

Presunción de inexistencia de cambio de domicilio fiscal

TS Secc. 2.ª 18 de mayo de 2013 (LA LEY54805/2013)

Se anula el cambio de domicilio fiscal en aplicación de la presunción de inexistencia de cambio de domicilio fiscal de las personas jurídicas, cuando en el año anterior o siguiente a dicho cambio devengan inactivas o cesen en su actividad prevista en el art. 43.8 de la Ley 12/2002.

Entregar entradas para los toros no es un gasto deducible

TS Secc. 2.ª 16 de mayo de 2013 (LA LEY49079/2013)

No puede admitirse como gasto deducible en el IRPF la entrega de entradas a espectáculos taurinos de forma gratuita a gentes del sector taurino y medios de comunicación, salvo 250 entradas en virtud de lo dispuesto en el propio contrato de arrendamiento.

Víctima de terrorismo indemnizada en dos ocasiones

AN Secc. 5.ª 16 de mayo de 2013 (LA LEY56810/2013)

Se reconoce el derecho a percibir una indemnización por incapacidad permanente total derivada de acto terrorista aun cuando se tiene constancia de que anteriormente ya había percibido una indemnización como víctima de terrorismo por incapacidad temporal, pues lo fue por padecimientos distintos.

La SER deberá indemnizar al antiguo realizador del Carrusel Deportivo

AP Madrid Secc. 8.ª 22 de marzo de 2013 (LA LEY35190/2013)

La apertura de un expediente de investigación al realizador del programa, tras la agria discusión mantenida con los directivos de la cadena respecto a la programación especial para atender la cobertura del campeonato mundial de futbol de 2010, supuso impedirle que pudiera realizar efectivamente su trabajo al prohibírsele el acceso a la emisora, sin que tal grave actuación tenga justificación en un previo incumplimiento por su parte. En primer lugar, porque no se ha probado que el realizador pretendía una resolución anticipada del contrato porque tuviera ya decidido iniciar una nueva relación de servicios con otra cadena de radio. En segundo lugar, porque su desacuerdo con la organización de las retransmisiones del mundial de fútbol no puede implicar un preconcebido ni anunciado incumplimiento del contrato. En tercer lugar, porque tras la apertura del expediente de investigación, la cadena realizó actuaciones que evidenciaban ya su intención de dar por terminada la relación. Y en cuarto lugar, porque la voluntad del realizador era prestar sus servicios, cumplir el contrato, lo que la cadena impidió en claro, grave y contundente incumplimiento de lo pactado.

Suspensión de la obra: alcance de la indemnización al contratista

TSJ Canarias Secc. 1.ª 5 de abril de 2013 (LA LEY43762/2013)

No procede indemnizar por el coste de los medios auxiliares (combustible, móvil y vehículos), pues resulta inverosímil que una empresa de construcción desplace durante 13 meses al jefe de obra y al encargado de obra diariamente para revisar el estado de una obra suspendida.

Exención del IVA por la importación de obras de arte

TS Secc. 2.ª 24 de mayo de 2013 (LA LEY66550/2013)

Se confirma la anulación de la liquidación girada en concepto de IVA a la importación, por lo que el Museo Guggenheim de Bilbao no tendrá que pagar el IVA por las obras de arte que le han sido cedidas temporalmente por el Museo Guggenheim de Nueva York.

Civil

Condena al banco que aconsejó adquirir preferentes de Lehman Brothers

TS 18 de abril de 2013 (LA LEY45383/2013)

Se condena al BBVA a indemnizar por las pérdidas sufridas por unos clientes que, a propuesta del banco, adquirieron participaciones preferentes de Lehman Brothers, puesto que no cumplió el estándar de diligencia, buena fe e información completa, clara y precisa que le era exigible.

Instalación de chimenea que afecta al edificio

TS 9 de mayo de 2013 (LA LEY45888/2013)

Se declara la nulidad del acuerdo por el que se autorizó la instalación de una chimenea en el patio del inmueble para evacuación de humos del local sito en la planta baja, pues las obras efectuadas alteraron sustancialmente la configuración del edificio.

Canon por copia privada de las tarjetas de memoria en móviles

AP Madrid Secc. 28.ª 4 de marzo de 2013 (LA LEY34394/2013)

Se condena a Nokia a pagar el canon por copia privada de las tarjetas de memoria incluidas en sus teléfonos móviles con base en el derecho de compensación equitativa por copia privada.

Indebida denegación de la nacionalidad española

AN Secc. 3.ª 16 de abril de 2013 (LA LEY40505/2013)

Se anula resolución del Ministerio de Justicia que denegó la nacionalidad española a ciudadano nacional de Cuba por razones de orden público o interés nacional, porque la peticionaria era colaboradora de los Servicios de Inteligencia de Cuba.

No puede levantarse la sesión para no ser destituido

TS 20 de mayo de 2013 (LA LEY55100/2013)

Se desestima la impugnación por el presidente del consejo de administración del acuerdo por el que se le cesó en el cargo, adoptado por la mayoría de los consejeros después de que el propio presidente hubiese levantado la sesión y abandonado la misma.

Asegurabilidad de los accidentes en estado de embriaguez

TS 24 de mayo de 2013 (LA LEY53402/2013)

Se acoge la doctrina jurisprudencial que admite la asegurabilidad de los accidentes de circulación ocurridos en estado de embriaguez ya que la conducción con exceso de alcoholemia no demuestra una intencionalidad del asegurado en la producción del siniestro.

Inexistencia de justa causa para denegar el derecho de visitas

TS 24 de mayo de 2013 (LA LEY45896/2013)

La mala relación existente entre la madre y la abuela de la menor no es suficiente para denegar el derecho de visitas de la abuela salvo que se acredite que esa circunstancia puede influir negativamente sobre la nieta.

Legitimación de los síndicos del concurso para ejercitar la acción rescisoria

TS 18 de abril de 2013 (LA LEY66041/2013)

Procede la rescisión del pago de una deuda ajena realizado por la concursada unos días antes de solicitar el concurso de acreedores, cuando ya estaba en situación de insolvencia, distrayendo el importe satisfecho de la masa activa del concurso, con el consiguiente perjuicio a los acreedores.

Alcance temporal de la autorización para realizar obras en local arrendado

TS 19 de abril de 2013 (LA LEY45887/2013)

Se estima la demanda de resolución del contrato de arrendamiento por obras inconsentidas que alteran la configuración del local, pues las obras efectuadas por el arrendatario se realizaron trece años después de la vigencia del contrato, al amparo de una autorización que limitaba en el tiempo su eficacia.

Calificación como culpable del concurso de la Real Sociedad de Fútbol

TS 24 de mayo de 2013 (LA LEY70318/2013)

Se califica como culpable del concurso de la Real Sociedad de Fútbol debido a los gastos excesivos en relación con los presupuestados, lo que constituye una grave negligencia que, en la medida en que ha contribuido a causar o agravar la insolvencia de la sociedad, da vida al supuesto descrito en el art. 164.1 de la Ley Concursal.

Doctrina jurisprudencial sobre impugnación de acuerdos comunitarios

TS 10 de mayo de 2013 (67759/2013)

Se reconoce la legitimación activa para impugnar acuerdos comunitarios a los propietarios que votaron en contra de los acuerdos que ahora impugnan sin salvar su voto, en interpretación del artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Devengo del impuestos de sucesiones tras testamento ológrafo

TS Secc. 2.ª 7 de mayo de 2013 (LA LEY66553/2013)

El impuesto correspondiente a la adquisición mortis causa se devenga el día del fallecimiento del causante, pues la protocolización del testamento ológrafo en un plazo de 5 años es un requisito de validez del testamento referido a la institución de heredero que determina la existencia del hecho imponible sucesorio.

Negligencia de la abogada que no solicitó la anotación preventiva

TS 22 de abril de 2013 (LA LEY66042/2013)

No se aprecia concurrencia de culpa del cliente que perdió una oportunidad procesal porque su abogada interpuso demanda sin solicitar la medida cautelar de anotación preventiva de la mis-

No hay omisión de socorro si se llama al 112

AP Tenerife Secc. 5.ª 11 de abril de 2013 (LA LEY46673/2013)

Se absuelve a los acusados por un delito de omisión del deber de socorro, confirmando la condena de ambos por tres delitos de homicidio imprudente, en concurso con conducción temeraria. Autoría conjunta de los dos conductores que protagonizaron una carrera automovilística no autorizada en zona urbana, circulando a velocidades de 80 a 100 kms./hora, en zona limita a 50 kms./hora, desarrollando una conducción irregular con maniobras bruscas, lo que desembocó en el atropello de tres víctimas con resultado mortal cuando cruzaban la calzada por el paso de peatones. En lo relativo a la omisión del deber de socorro, la existencia de dolo se ha de dar como acreditada en la medida en que el sujeto tenga conciencia del desamparo y del peligro de la víctima, bien a través del dolo directo, certeza de la necesidad de ayuda, o del eventual, en función de la probabilidad de la presencia de dicha situación, pese a lo cual se adopta una actitud pasiva. No se aprecia el dolo en el acusado que si bien no se detuvo para comprobar el estado de los heridos, sí paró para realizar llamada a los servicios de emergencia.

ma, impidiéndole recuperar la finca vendida.

Alcance de la renuncia al ejercicio del derecho de adquisición preferente

TS 24 de mayo de 2013 (LA LEY65220/2013)

La renuncia al derecho de adquisición preferente de los socios no transmitentes y de la sociedad lo era en relación con la propuesta de transmisión comunicada inicialmente, y si no se verificaba la venta en seis meses, la facultad de libre transmisión se extinguía y era necesario volver a iniciar el proceso previsto en los estatutos.

Improcedencia de la concesión de una pensión compensatoria

TS 3 de junio de 2013 (LA LEY65209/2013)

Se deja sin efecto la pensión compensatoria solicitada en un proceso de divorcio instado después de siete años de ruptura de la convivencia conyugal, sin que durante todo ese período mediara reclamación alguna y sin que se haya podido constatar ninguna vinculación económica, ni de otro tipo.

Desestimada la acción de repetición de la aseguradora

AP Barcelona Secc 14.ª 22 de febrero de 2013 (LA LEY20558/2013)

Declarada prescrita la acción de reclamación de los perjudicados no puede prosperar la acción de repetición formulada por la aseguradora que les indemnizó, pues la acción de repetición debe ejercitarse en el plazo de un año desde el pago al perjudicado.

Penal

Deslealtad profesional por omisión del procedimiento de adopción

TS 4 de marzo de 2013 (LA LEY47341/2013)

Se condena por falsedad y deslealtad profesional a la abogada que omitió iniciar, a instancias del matrimonio de lesbianas denunciantes, el procedimiento judicial de adopción recíproca de sus hijos biológicos.

Exclusión como título idóneo para la comisión de apropiación indebida

TS 30 de abril de 2013 (LA LEY45530/2013)

Se absuelve del delito de apropiación indebida al acusado que no devolvió la cantidad que le fue entregada en ejecución provisional de sentencia, una vez resuelto a favor de la aseguradora el recurso de apelación que la eximía de todas las pretensiones.

Lesiones por imprudencia grave de funcionario de prisiones

TS 1 de abril de 2013 (LA LEY45511/2013)

Se condena por un delito de lesiones por imprudencia grave al funcionario de prisiones que propinó un golpe a un recluso durante un combate simulado de boxeo, con secuelas de extirpación de testículo.

Cómputo de los plazos prescriptivos tras suspensión de la pena

TC 6 de mayo de 2013 (LA LEY49559/2013)

No se interrumpe la prescripción de la pena ni en el caso de la suspensión durante la tramitación de un indulto o como consecuencia de la tramitación de un recurso de amparo, dejando establecido que el art. 134 CP sólo establece el *dies a quo* del cómputo del plazo.

Emisión de informes fuera de la sede de la estación de ITV

AP Ciudad Real Secc. 2.ª 27 de marzo de 2013 (LA LEY40822/2013)

Se absuelve del delito de falsedad en un caso de emisión de informes por revisiones fuera de la sede de la estación de ITV fija sin contar con autorización de ITV móvil, lo que constituye una simple irregularidad administrativa y no un delito de falsificación.

Responsabilidad civil subsidiaria del banco en un atraco

TS 29 de abril de 2013 (LA LEY50137/2013)

Se declara la responsabilidad civil subsidiaria de la entidad bancaria por las lesiones sufridas por sus clientes en el transcurso de un atraco, con aplicación de lo previsto en el artículo 120.3 CP.

Asfixia de un menor de dos años en una piscina

AP Valladolid Secc. 2.ª 21 de marzo de 2013 (LA LEY44630/2013)

Se condena por homicidio imprudente tras la muerte de menor de dos años por asfixia por sumersión en una piscina portátil mientras realizaba una actividad de ocio en un Parque de Aventuras junto con otros niños de su colegio, que participaban en un campamento urbano.

Condena por torturar a un detenido

TS 14 de mayo de 2013 (LA LEY47350/2013)

Se confirma la condena a dos guardias civiles por las torturas infligidas a un detenido, descubiertas casualmente por escuchas judiciales autorizadas para investigarles por blanqueo y tráfico de drogas.

Nulidad del despido de la ex seleccionadora nacional de sincronizada

JS Tarrasa 30 de mayo de 2013 (LA LEY52748/2013)

Se estima en parte la demanda interpuesta por la trabajadora contra la Real Federación Española de Natación, se declara la nulidad del despido y apreciando la imposibilidad legal de readmisión condena a la empleadora a abonar a la empleada en concepto de indemnización la suma total de 383.000 €. Se determina que la relación que unía a las partes era la regulada en el RD 1006/1985 de deportistas profesionales. Debe ser el empresario el que acredite que las causas explican de forma razonable y objetiva la decisión tomada, lo que no ha llevado a cabo. Al momento de la comunicación del despido disciplinario las conductas imputables a la empleada o bien habían prescrito o no son de la entidad suficiente como para justificar la extinción contractual.

Apreciación de dilaciones indebidas muy cualificadas

TS 26 de abril de 2013 (LA LEY50136/2013)

Se aprecia la atenuante de dilación indebida muy cualificada por la paralización de la causa durante cuatro años por falta de comunicación a la Audiencia Nacional de la entrega de la acusada a España y su puesta a disposición judicial.

Vulneración del derecho de acceso a la justicia

TC 6 de mayo de 2013 (LA LEY49556/2013)

Se otorga el amparo solicitado por la vulneración del derecho de acceso a la justicia por las decisiones judiciales que sobreseyeron un proceso al apreciar indebidamente la excepción de litispendencia.

Apropiación indebida del dinero de una Cabalgata de Navidad

AP Alicante Secc. 2.ª 16 de mayo de 2013 (LA LEY65694/2013)

Se condena por apropiación indebida al organizador de la Cabalgata de Navidad, por delegación del Concejal de festejos, que se apropió del importe destinado a sufragar tal actividad municipal, absolviéndose al Concejal del delito de malversación.

Absolución a traumatólogo del delito de falsificación de certificados

TS 20 de mayo de 2013 (LA LEY56121/2013)

Se absuelve al traumatólogo que emitía informes en su condición de médico del servicio público de salud, incorporando diagnósticos obtenidos en actos médicos realizados en su consulta privada.

La absolución de delito no exime de la responsabilidad civil

TS 22 de mayo de 2013 (LA LEY56113/2013)

El pronunciamiento absolutorio del delito de estafa por la aplicación de la excusa absolutoria del art. 268 CP, no impide la condena al abono de la correspondiente indemnización por responsabilidad civil.

Delito contra la integridad moral por agredir a un detenido

AP Cádiz Secc. 6.ª 15 de marzo de 2013 (LA LEY53067/2013)

Se confirma la condena por un delito contra la integridad moral por el puñetazo de un policía en el furgón policial sin más razón que descargar su ira en la víctima, una vez detenida y esposada.

Homicidio en comisión por omisión

AP Coruña Secc. 2.ª 26 de marzo de 2013 (LA LEY50116/2013)

Se condena por homicidio en comisión por omisión a la madre de dos gemelos asesinados a golpes por su novio al conocer, consentir e incluso alentar la situación previa de maltrato de los menores.

Uso de documentación original para simular préstamos y seguros

TS 16 de mayo de 2013 (LA LEY56114/2013)

Se confirma la condena por la suscripción de pólizas de crédito y contratos de seguros de vida, simulando la firma de un tercero y utilizando su documentación original -pasaporte, nóminas y DNI-, a los que tuvo acceso en su condición de Jefa de Recursos Humanos de la empresa donde la víctima trabajaba.

Laboral

Acuerdo no jurisdiccional sobre las tasas en el orden social

TS 5 de junio de 2013 (LA LEY52781/2013)

Se dicta un Acuerdo no jurisdiccional en el que se determina que las tasas no son exigibles ni al trabajador, ni al beneficiario de la Seguridad Social, ni al funcionario o personal estatutario, así como tampoco a los sindicatos para la interposición de recursos de suplicación o casación.

Confirmado el despido de la ex Directora General de la CAM

TS 7 de mayo de 2013 (LA LEY47071/2013)

Se inadmite el recurso interpuesto por la ex Directora General de la CAM, confirmando su despido disciplinario por incurrir en irregularidades en la presentación de resultados de la entidad y en las cuentas anuales y otras deficiencias en su gestión que condujeron a la intervención de la entidad financiera.

Acceso al registro de tiempos de trabajo

TJUE Tercera 30 de mayo de 2013 (LA LEY43519/2013)

Se resuelve la cuestión prejudicial en el sentido de que el acceso al registro de tiempos de trabajo, que incluye la indicación de las horas en que cada trabajador inicia y finaliza la jornada, y las pausas o períodos de descanso, queda comprendido en el concepto "datos personales" a efectos de la Directiva 95/76/CE.

Consideración del descaso para bocadillo como tiempo de trabajo

AN 16 de mayo de 2013 (LA LEY40626/2013)

Se estima la demanda de conflicto colectivo y se declara el derecho de todos los trabajadores de la empresa, sea cual fuere su fecha de contratación, a tener un período de descanso de 30 minutos de bocadillo y a que tal período de descanso sea considerado como tiempo de trabajo efectivo.

Nulidad del Real Decreto que regula las prácticas externas

TS Secc. 4.ª 21 de mayo de 2013 (LA LEY52095/2013)

Se declara nulo, por falta de consulta preceptiva del Consejo de Estado, el RD 1707/2011, que excluye del Régimen General de la Seguridad Social las prácticas externas realizadas por los estudiantes universitarios o de formación profesional que recibían contraprestación económica.

Criterios de selección de trabajadores afectados por despido colectivo

JS Pamplona 4 de enero de 2013 (LA LEY56317/2013)

Se estima la demanda de impugnación individual de despido, puesto que a la libertad decisoria de la empresa para seleccionar a los trabajadores afectados por el despido colectivo, se opone el pacto de prioridad de permanencia del trabajador en virtud de su mayor antigüedad.

Cambio injustificado de centro de trabajo

JS Madrid 1 de marzo de 2013 (LA LEY57876/2013)

Se condena a la empresa a reponer a la trabajadora en su anterior centro de trabajo, pues teniendo una reducción de jornada del 50% por cuidado de hijo menor, el cambio de centro le supone tener que emplear más de una hora para llegar al trabajo, cuando antes lo hacía en 10 minutos.

Umbrales temporales para delimitar los despidos colectivos

TSJ Canarias 30 de enero de 2013 (LA LEY41011/2013)

Fraude de ley en la actuación de la empresa que consciente de su situación, que acabó desembocando en un concurso de acreedores, tenía ya decidido acudir al ERE cuando procedió al despido objetivo del encargado general del centro y del jefe de obra eludiendo incluirlos en el expediente.

Sucesión empresarial: efectos en materia de Seguridad Social

TSJ Canarias 8 de marzo de 2013 (LA LEY42327/2013)

Se declara el derecho a la modificación del tipo de contrato, al quedar acreditada la existencia de sucesión empresarial, y por tanto, tener derecho a la bonificación empresarial en la cuota con respecto a cierto trabajador.

Límite de ingresos en la pensión no contributiva

TS 26 de abril de 2013 (LA LEY49154/2013)

Para el cómputo de los ingresos a efectos del límite de renta para el reconocimiento de la pensión no contributiva, en el matrimonio en régimen de gananciales, cuando hay hijos comunes, no rige la regla de la ganancialidad, sino que se atribuye la totalidad de su renta al conjunto de la unidad familiar de convivencia.

Incompetencia de la jurisdicción social en la impugnación de un despido

TSJ Valencia 29 de enero de 2013 (LA LEY39109/2013)

Se aprecia de oficio de la incompetencia del orden social para conocer de la impugnación de la decisión empresarial extintiva del contrato de trabajo amparada en la autorización administrativa recaída en el expediente de regulación de empleo.

Imposición empresarial de reconocimiento médico

TSJ Valencia 24 de enero de 2013 (LA LEY39099/2013)

Se declara que la medida acordada por la empresa de imponer los reconocimientos médicos obligatorios a los conductores de autobús a partir de los 45 años vulnera el derecho a la intimidad y dignidad de los trabajadores afectados.

Nulidad de despido por causa económica de trabajadora embarazada

TSJ Valencia 23 de enero de 2013 (LA LEY39096/2013)

Es nulo el despido de una trabajadora embarazada efectuado bajo una aparente causa económica objetiva, pues no se acredita que el criterio de selección utilizado no obedezca a criterio discriminatorio alguno sino a criterios objetivos y ajenos a tal móvil.

Validez de la modificación empresarial de plus salarial

TS 14 de mayo de 2013 (LA LEY64983/2013)

La finalización de la vigencia del pacto extraestatutario existente sobre un plus salarial posibilita la modificación empresarial de su contenido una vez finalizada su vigencia y no supone modificación sustancial de las condiciones de trabajo.

Derecho de los pensionistas a la revalorización de sus pensiones

JS San Sebastián 6 de junio de 2013 (LA LEY66040/2013)

Se estima la demanda interpuesta por un pensionista y se declara su derecho a percibir una paga única compensatoria por el desvío del IPC durante el año 2012 calculada sobre un 2,9%, y que la revalorización de su pensión para el año 2013 se realice sobre un 2,9% de la pensión que percibió durante el año 2012.

Extensión de la pensión de orfandad hasta los 25 años

JS Barcelona 12 de marzo de 2013 (LA LEY70992/2013)

Se declara la prórroga de efectos de la pensión de orfandad hasta los 25 años en los casos en que el hijo del causante no efectúe un trabajo lucrativo por cuenta propia o ajena o cuando perciba una remuneración inferior al Salario Mínimo Interprofesional.

CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO LOCAL
3.ª EDICIÓN

No deje de tener todo atado y bien atado

Esta 3.ª edición está actualizada con las últimas modificaciones legislativas por la que ha sido afectada, como por ejemplo la disposición adicional trigésima segunda introducida por el artículo 15 del RDLey 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

La obra analiza de modo sistemático, exhaustivo y coherente las diversas cuestiones que suscita la problemática de la Contratación Administrativa en la Administración Local, a la luz del TRLCSP, Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre. Ofrece a los lectores unos comentarios a cada artículo y una serie de estudios complementarios. Se completa la obra con un útil índice analítico y un exhaustivo índice sistemático.

Páginas: 2.340 (En dos volúmenes).
Encuadernación: Tapa dura / ISBN: 978-84-7052-659-6.

Coordinador: Fernando Castro Abella.

AHORA POR
238,43 € + IVA

LA LEY grupo Wolters Kluwer | EL CONSULTOR DE LOS AYUNTAMIENTOS

ADQUIERA HOY MISMO SU EJEMPLAR:
902 250 500 tel. / e-mail:clientes@laley.es / www.laley.es
O bien en nuestra tienda en internet: http://tienda.laley.es

Wolters Kluwer. When you have to be right

Autor: Redacción iuris

Contabilidad para juristas

Aureliano Gurrea Martínez
Tirant lo Blanch, 2012 ▮ 286 pp. 29 € + IVA

La obra aborda conceptos económicos y financieros desde una óptica práctica y académica, enfocada para el aprendizaje de los juristas que quieran profundizar en su conocimiento del mundo de los negocios desde una perspectiva económica. El libro pretende cubrir una profunda laguna existente en la literatura jurídica y económica española, intentando dotar al jurista de las herramientas necesarias para la comprensión de la técnica registral contable, de los estados financieros de las empresas y de los trabajos e informes realizados por los auditores de cuentas. El enfoque jurídico de la obra y su relación con los principales aspectos del Derecho societario y concursal, también resultará idóneo para que los profesionales de las ciencias económicas puedan conocer o profundizar en los aspectos más relevantes del Derecho contable vigente en España.

Los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos

José María Fernández Seijo
Bosch, 2013 ▮ 1.132 pp. 142,50 € + IVA

Este libro pretende ser un instrumento práctico destinado a analizar el régimen o marco legal que propone la Ley Concursal en materia de contratación, especialmente en los contratos financieros. Por otro lado, se planteará cuál es el tratamiento concursal de algunos contratos que siendo muy habituales en el tráfico mercantil sin embargo no aparecen regulados expresamente en la Ley Concursal.

Conservación de empresas en crisis. Estudio Jurídicos y Económicos

LA LEY, 2013 ▮ 368 pp. 38,36 € + IVA

Esta monografía pretende ofrecer un panorama de las normas e instituciones concursales que, en término generales, se explican en el contexto de la conservación

La teoría del delito en la práctica penal económica

Jesús María Silva Sánchez y Fernando Miró Llinares
La Ley, Madrid 2013 ▮ 584 pp. 63,94 €

En los periódicos de todos los días vemos publicadas numerosas noticias sobre delitos económicos, constatándose que este tipo de delitos han pasado a protagonizar el Derecho Penal y los propios medios de comunicación. Las actividades económicas y financieras ocupan a todo el mundo y nadie está exento de que sus actuaciones se interpreten negativamente desde el punto de vista jurídico penal. Este factor no es el único que tiene interés e informa en este libro, sino también el hecho de que esta materia (que afecta cada vez más a profesionales del Derecho, como consultores o asesores) se halla sometida a un constante proceso de reforma legal que obliga a una labor permanente de actualización. Por otra parte, estamos ante una materia complicada jurídicamente con importantes dificultades técnico-jurídicas. Los autores llegan a destacar incluso una precisa renovación de la teoría del delito que responda a las necesidades técnicas de las partes de los procesos penales en materia económica. El presente libro afronta este reto teórico pero es destacable asimismo su enfoque técnico y la exposición de sentencias del Tribunal Supremo. Por otro lado, la propia combinación de lo teórico y de lo práctico se observa en el perfil de los autores, en su mayor parte profesores de Universidad pero vinculados a despachos de abogados.

En la primera parte del libro, escrita por uno de sus directores, se realiza un primer enfoque desde el punto de vista de la teoría del delito, incidiendo además en los tipos de delito en el Derecho Penal económico y en la evolución del "bien jurídico patrimonio en el seno del Derecho penal patrimonial y económico" (en especial, en el marco del tipo de estafa); la segunda parte trata de la conducta típica e imputación objetiva en el Derecho Penal económico-empresarial; la parte tercera estudia la imputación subjetiva en el Derecho Penal económico-empresarial; la parte cuarta versa sobre los intervinientes y la atribución de responsabilidad a los mismos; y la parte quinta se titula "Iter criminis en el Derecho Penal económico-empresarial".

En la presentación de la obra se destaca «la existencia de un antes y un después de la llegada a los tribunales de los difíciles casos del Derecho Penal económico, cometidos en complejas estructuras de empresa». En efecto, es destacable cómo han irrumpido estos delitos en el nuevo marco social, exigiéndose un tratamiento adecuado a hechos tales como la existencia de una estructura organizada de personas sin que resulte útil el enfoque clásico de Derecho Penal que toma como modelo de análisis delitos tales como el homicidio o las lesiones. No son siquiera frecuentes las resoluciones judiciales en esta materia, pese a que las existentes permiten una sustitución de modelos ya caducados siempre que se sigan enfoques, como el de este libro, sensibles a los intereses en juego subyacentes a esta materia, con un diálogo constante entre doctrina y jurisprudencia consiguiendo enmarcar la casuística en su correspondiente contexto sistemático y dando solución práctica a problemas interpretativos concretos que plantea el ejercicio actual del Derecho Penal. Y todo ello considerando que el motor esencial del sistema de la teoría del delito a lo largo de la Historia es la propia evolución cultural de la sociedad.

de empresas en situaciones de crisis empresarial, centrando la atención en las más importantes. El libro integra trabajso de distintos autores y el análisis incluye tanto el estudio y revisión de las instituciones y normas presentes desde el primer momento en la Ley Concursal, como en el que aquellas que se han introducido en los últimos tiempos, buscando una mayor efectividad del concurso desde el punto de vista del mantenimiento de la actividad. Aunque se trata de una obra eminentemente jurídica, la importancia de los factores económicos en esta materia explica la presencia conjunta de trabajos jurídicos y económicos. Así, la obra trata de proporcionar un tratamiento general de estas herramientas, por lo que resultará de utilidad tanto para quienes se dedican al estudio de la material concursal, como para quienes se enfrentan en su día a día a la necesidad de ofrecer alternativas eficaces a las empresas en crisis.

Conflictos de interés del socio. Cese del administrador nombrado por accionista competidor

Nerea Iráculis

Marcial Pons, 2013 ▮ 199 pp. 24 € + IVA

Esta monografía estudia la destitución del administrador en conflicto de intereses, no por incurrir él directamente en un conflicto de interés con la sociedad, sino porque esta situación existe entre el accionista que lo nombra y la sociedad en la que pretende desempeñar el cargo de consejero.

El arbitraje: nueva regulación y práctica arbitral

Revista Jurídica de Catalunya y Tribunal Arbitral de Barcelona, 2013 ▮ 382 pp. 29,45 €

Se trata de una monografía en la que han colaborado numerosos juristas de alta valía que han realizado una síntesis con un riguroso planteamiento académico y una visión práctica del arbitraje. La obra examina, entre otros aspectos, las ventajas del arbitraje, la condición de juristas del árbitro o el papel de las instituciones arbitrales, así como el arbitraje de equidad, el arbitraje internacional, el arbitraje societario, la compatibilidad del arbitraje con el concurso de acreedores o el arbitraje en la Administración. Entre los aspectos que incluye esta obra también destacan el análisis del laudo arbitral, sus efectos registrales y su anulación, así como cuestiones procesales del arbitraje y las nuevas competencias de los órganos judiciales. También es fundamental que los abogados conozcan el funcionamiento del arbitraje y sepan qué valores añadidos aporta respecto del procedimiento ordinario, de esta manera podrán recomendar el arbitraje a sus clientes.

Esta creciente intervención del Derecho Penal en la actividad económica plantea, por tanto, profundos motivos de reflexión que son abordados en la presente obra. No obstante, acaso el libro pudo haber contenido un capítulo relativo a aspectos jurídico-administrativos que se interrelacionan frecuentemente en la práctica con algunos de estos delitos, cuando interfieren normas administrativas que plantean un primer debate en el marco de los juicios penales, ya que asistimos a veces a un exclusivista enfoque penal que se realiza por juristas que no tienen especial conocimiento sobre el alcance de la posible vulneración de leyes de contenido urbanístico, ambiental, contractual, etc.

Este matiz, posiblemente irrelevante, tiene un especial rigor técnico y consigue una teoría del delito adecuada a estos tipos penales. Así, siguiendo las distintas partes del libro, el lector puede ir consultando los diferentes elementos del tipo por referencia a esta clase de delitos.

Con acierto, los autores destacan que los casos del Derecho Penal económico originan tensiones a la teoría del delito. Del paradigma de la teoría clásica del delito (que ha sido el delito doloso de acción o comportamiento individual de una persona que con dolo directo de primer grado ejecuta de modo directo un delito de resultado) pasamos a un necesario enfoque de la concurrencia de varios sujetos en el marco de una estructura organizada. Lo que produce algunas distorsiones, como, por ejemplo, la disociación entre acción y responsabilidad o la escisión o fragmentación de los elementos del tipo. Desde luego, es preciso adaptar el modelo clásico de delito concebido sobre casos de homicidio. Lo que no impide que la culpabilidad del autor en Derecho Penal económico deba ser una culpabilidad en el sentido del Derecho Penal. En definitiva, estamos ante una obra metodológicamente adecuada a las características de estos tipos y que va analizando sus distintos elementos.

La obra colectiva "La teoría del delito en la práctica penal económica" está destinado especialmente a abogados penalistas, jueces y fiscales, pero también parece útil en general en el mundo de la empresa; de modo que también sería conveniente su consulta por los administradores de sociedades

María José Santacatalina.
Juez sustituta

Convocatorias

I Congreso Internacional de Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia

Madrid, Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre.

19 – 20 de septiembre

Info: http://www.prestamoresponsable.org

Este congreso ofrece una reflexión sobre los problemas los problemas vinculados al origen de la crisis financiera actual, para contribuir a la mejora de la regulación del mercado crediticio, a la prevención de sobreendeudamiento y al fomento de la competencia en el mercado financiero. Todo ello con el objetivo de procurar la necesaria reactivación de la actividad económica. El congreso reunirá a destacados expertos, representantes políticos y de entidades financieras, así como académicos y especialistas de todos los sectores afectados. Para valorar la experiencia internacional también se contará con profesionales de reconocido prestigio.

→ Civil
pp. 46-63
Se presenta un modelo básico de contrato de arrendamiento de vivienda habitual, adaptado a la reforma introducida por la ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (en vigor desde el día 6 de junio de 2013)

@

Modelo básico de contrato de arrendamiento de vivienda habitual

En , a de de 201_

REUNIDOS

DE UNA PARTE, en calidad de arrendador: DON , mayor de edad, con DNI núm. , y domicilio en .
Y **DE OTRA PARTE,** en calidad de arrendataria: DOÑA , mayor de edad, con D.N.I. núm. , y domicilio a efectos del presente contrato en , que coincide con la vivienda objeto del arrendamiento.

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato y,

MANIFIESTAN

Primero: DON , es propietario/ usufructuario de la siguiente vivienda que es objeto del contrato: piso , sito en la calle , Núm. , de la ciudad de ; CP . Consta de una superficie aproximada de metros cuadrados construidos, distribuidos en dormitorios, salón-comedor, baños completos y cocina.
Contiene el mobiliario y enseres que se especifican en el inventario que se anexa al presente contrato.
Segundo: DOÑA , está interesada en el arrendamiento de este inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda.
Tercero: Que la parte arrendadora está interesada en ceder en arrendamiento la vivienda descrita, por lo que ambas partes han convenido en el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El objeto de este contrato viene constituido por el inmueble descrito con anterioridad: vivienda sita en , calle , Núm. .
La parte arrendadora cede a la arrendataria la finca descrita, junto con los muebles y enseres que se especifican en el inventario que se anexa a este contrato.

SEGUNDA: El inmueble objeto de este arrendamiento se destinará exclusivamente a constituir la vivienda habitual de la arrendadora y de su familia, quien en estos momentos manifiesta expresamente que se recibe en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, y se compromete a hacer un uso diligente de la misma y a devolverla al finalizar el contrato en el mismo estado.

TERCERA: El contrato entrará en vigor el día ___ de _____ de 201__, y tendrá una duración de UN AÑO.
La parte arrendataria tiene el derecho a prorrogar obligatoriamente el presente contrato hasta el que arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas, manifieste al arrendador su voluntad de no renovarlo, conforme dispone el art. 9 de la L.A.U.
La parte arrendadora tendrá derecho a desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, comunicando su intención a la parte arrendadora con una mínima de treinta días. En caso de que la arrendadora ejercitara este derecho, deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cado año que reste por cumplir, prorrateándose los periodos inferiores al año con la obligación de indemnización de la parte proporcional que corresponda. (Sólo hay lugar a la indemnización si se pacta expresamente)

CUARTA: Las partes establecen como precio del arrendamiento la cantidad de EUROS anuales, que la parte arrendataria

→

habrá de abonar anticipadamente en mensualidades de EUROS dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante su ingreso en la cuenta bancaria de titularidad del arrendatario abierta en la entidad , núm. .

La renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario durante la vigencia del contrato, o sus prórrogas, se actualizará anualmente según las variaciones porcentuales que sufra el Índice General de Precios al Consumo (I.P.C.) que fije el Instituto Nacional de Estadística (u órgano que lo pueda sustituir en el futuro) en los doce meses inmediatamente anteriores, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado a la fecha de entrada en vigor del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. (Actualmente cabe el libre pacto sobre el sistema de actualización de rentas: cabe incrementarla en una cantidad fija anual, por ejemplo)

QUINTA: De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la L.A.U., en este acto la parte arrendataria entrega a la arrendadora una fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta. La fianza en ningún caso puede servir para compensar el pago de una mensualidad de renta ni para compensar otras cantidades que el arrendatario deba asumir en cumplimiento de sus obligaciones.

El importe de la fianza se devolverá a la arrendataria al finalizar el contrato de arrendamiento, siempre que no deba servir para el pago de las reparaciones de los desperfectos que se hayan ocasionado en la vivienda, y ello sin perjuicio del derecho del arrendador a exigir la indemnización de todos los daños y perjuicios que no queden cubiertos.

SEXTA: Se prohíbe a la parte arrendataria tanto la cesión como el subarriendo total o parcial de la vivienda sin contar con el previo consentimiento escrito del arrendador.

SÉPTIMA:

A) Son obligaciones ineludibles de la parte arrendataria las siguientes:

1.ª. El pago de la renta vigente en cada momento según el sistema de actualización pactado.

2.ª. El pago de los servicios y suministros con los que cuenta la vivienda (agua, gas, luz, y teléfono), en el momento en el que el arrendatario les pase al cobro los recibos por él previamente abonados como titular de los contratos. Así como el pago de los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deban realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.

3.ª. Asumir los gastos de mantenimiento y reparación de las instalaciones de la vivienda cuando se trate de pequeñas reparaciones exigidas por el desgaste debido al uso ordinario de la vivienda, y siempre en el caso de que el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a un mal uso o a la negligencia de la parte arrendataria.

4.ª. Asumir el pago del impuesto de basuras que gira el Ayuntamiento

B) El arrendador asumirá las cuotas de la Comunidad de Propietarios y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grava la propiedad. (Si se pactara expresamente que el arrendatario debe asumir los gastos de comunidad, ese pacto debe constar por escrito y debe concretarse el importe exacto de los mismos a la fecha de la formalización del contrato)

OCTAVA: La parte arrendataria no podrá llevar realizar obras de ningún tipo sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. Se prohíben expresamente todas las obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios o que provoquen una disminución en la estabilidad, estructura o seguridad de la misma. En todo caso, las obras que se autoricen a petición del arrendatario, serán de su exclusiva cuenta, reservándose la parte arrendadora el derecho de optar al final del arriendo entre que las obras realizadas queden en beneficio de la propiedad sin que haya lugar al abono de cantidad alguna a la arrendataria, o exigir la restitución de las cosas a su estado anterior a costa de la parte arrendataria. (Actualmente los arrendatarios con discapacidad o mayores de 70 años no precisan el consentimiento del arrendador para adaptar la vivienda a sus necesidades. Sólo se exige en el art. 24 la notificación escrita al arrendador; y siempre con el límite de que las obras no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad, y con la obligación del arrendatario de reponer la vivienda al estado anterior al término del contrato si así lo exige el arrendador).

NOVENA: El contrato se resolverá por el incumplimiento por parte de la parte arrendadora o de la parte arrendataria de las obligaciones asumidas en el presente contrato, y en concreto en cualquiera de los siguientes casos:

1) Falta del pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la parte arrendataria.

2) El subarriendo o la cesión inconsentidas.

3) La realización de daños causados dolosamente a la finca, o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de este sea necesario.

4) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

5) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma principal a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria.
6) Por la expiración del término o plazo de vigencia del contrato.
7) Por el incumplimiento por parte del arrendador de su obligación de mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido
8) Por no garantizar el arrendador el uso pacífico de la vivienda arrendada.

DÉCIMA: La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de la finca arrendada. (Posibilidad contemplada actualmente en el art. 25.8 de la LAU, que exige la notificación por el arrendador de la intención de venta con treinta días de antelación a la fecha de formalización del contrato)

UNDÉCIMA: Cualquiera de las partes podrá solicitar la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad en el que se encuentra registrada la finca objeto del arriendo, siendo de cargo del interesado los costes que ello genere.

DUODÉCIMA: Se señala expresamente para cualquier notificación entre las partes los domicilios respectivos que constan en el encabezamiento de este contrato. Asimismo, se dará validez a las comunicaciones que se realicen recíprocamente en las siguientes direcciones de correo electrónico:

De la parte arrendadora:
De la parte arrendataria:

DECIMOTERCERA: Para cualquier discrepancia sobre el cumplimiento de este contrato las partes se someten expresamente al Arbitraje de ……., cuyo laudo se comprometen a cumplir en todos sus extremos.

Anexo: Inventario de Muebles y ajuar

Pautas de entrega de trabajos para publicar en iuris

iuris agradece la remisión de artículos para su publicación y solicita de sus autores que consideren las siguientes condiciones y criterios.

Enviar artículos doctrinales

1. Los trabajos publicados en **iuris** deberán ser inéditos. El incumplimiento por el autor de esta condición libera a la Editorial de cualquier compromiso adquirido respecto a la publicación del trabajo.

2. Los trabajos deberán enviarse a **revistaiuris@laley.wke**.es y ajustarse a los parámetros que se indican a continuación:

a) Extensión y atribución de los trabajos: los artículos deben tener una extensión máxima de 2.500 palabras (de seis a siete folios) e incluir un perfil biográfico del autor o autores (nombre completo y cargo actual).
b) Enfoque de los trabajos: artículos de práctica procesal y actualidad jurídica (normativa o jurisprudencial referente a Derecho estatal español o de la Unión Europea). Se aconseja incluir formularios, esquemas, referencias de legislación y jurisprudencia relacionada, referencias bibliográficas, direcciones web de interés, estadísticas, etc.
c) Citas de jurisprudencia: se utilizarán referencias propias de la Editorial LA LEY o, en su defecto, se citarán con datos neutros que aseguren su localización (n.º de recurso, n.º de sentencia, etc.).
d) Citas de bibliografía: MONOGRAFÍAS: autor, título del libro, ciudad de edición, editorial, año de edición. CAPÍTULO DE LIBRO: autor, título del capítulo, autor del libro (coordinador y/o director), título, ciudad de edición, editorial, año de edición. ARTÍCULOS: autor, título del artículo, medio de publicación, n.º y fecha.

3. La redacción de **iuris** acusará recibo de los originales remitidos y, en caso de aprobarse su publicación, lo comunicará al autor.

4. Los originales serán revisados por al menos dos evaluadores externos. Normalmente, el proceso de evaluación desde la recepción del original hasta la contestación al autor no durará más de tres meses; durante este proceso, **iuris** no se comprometerá a indicar fecha de publicación alguna por razones de programación.

5. Una vez aceptada la publicación, la redacción de **iuris** confirmará al autor la publicación, editará los artículos, reservándose el derecho a elegir títulos, subtítulos y entradillas.

6. Los textos no solicitados no son retribuidos.

7. El autor consiente la publicación de su trabajo en **iuris** y autoriza a la Editorial a su inclusión en cualquier producto en soporte magnético o informático, tanto en CD-ROM, disquete o sistema *online* en el que se recojan los contenidos de esta revista.

Otras vías de colaboración

1. Noticias del sector. iuris ofrece a los abogados un espacio para dar a conocer las novedades que se produzcan en sus despachos (incorporaciones de abogados, acuerdos con otros bufetes…) o buenas prácticas que hayan puesto en marcha (edición de boletines informativos para clientes, lanzamiento de páginas web o blogs, creación de nuevas áreas…). Estas aportaciones de los lectores se podrán incorporar a la sección **GESTIÓN** con absoluto rigor y sin ningún tipo de contraprestación a cambio.

Se requiere el envío a **revistaiuris@laley.wke.es** de un texto de no más de 20 líneas, en el que conste nombre y datos de contacto del remitente, describiendo brevemente el contenido que se desee publicar en la revista.
La redacción de **iuris** examinará todas las aportaciones recibidas y, en caso de que el Consejo de Redacción apruebe su publicación, se pondrá en contacto con los remitentes para ampliar y elaborar la información.

2. Reseña de eventos y premios, y novedades editoriales. Los lectores también pueden proponer a la redacción de **iuris** la publicación de reseñas de monografías o la convocatoria de premios o eventos en la sección **PANORAMA.**

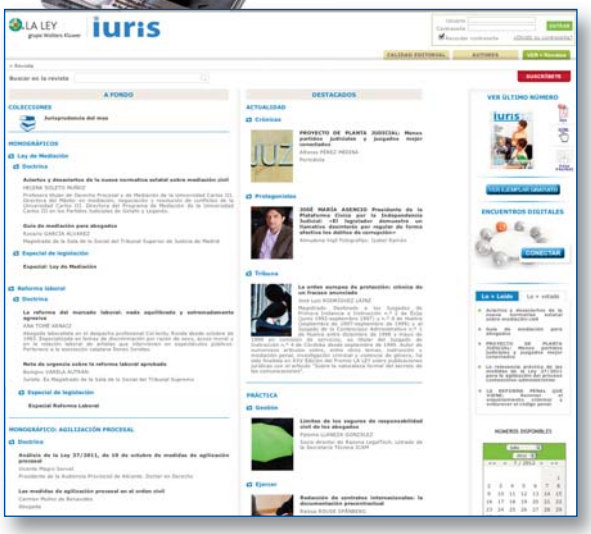
Se requiere el envío a **revistaiuris@laley.wke.es** de la siguiente información: CONVOCATORIAS: organizador, nombre del evento, resumen del programa, fecha y lugar de celebración y precio de inscripción. PREMIOS: organizador, nombre y objeto del premio, destinatarios, plazo de entrega y dotación. LIBROS: autor, título, editorial, precio, número de páginas y reseña.

IURIS EN EL PORTAL WK REVISTAS

http://revistaiuris.laley.es

iuris

REVISTA ELÉCTRONICA DE ACTUALIDAD Y PRÁCTICA DEL DERECHO



- ✔ Con la revista IURIS, **manténgase al día sobre la actualidad jurídica** y afronte con garantías el ejercicio de la profesión y la gestión del despacho.
- ✔ Reciba **cada 15 días** los titulares de **IURIS en su buzón de correo** electrónico, así como **newsletters extraordinarias** con comentarios de última hora y **especiales monográficos.**
- ✔ Y disfrute de numerosos **servicios adicionales** en el portal WK Revistas:
  - **Colecciones de formularios**, esquemas procesales y casos prácticos.
  - **Códigos normativos**, revista de legislación y repertorio de jurisprudencia.
  - **Monográficos** de actualidad legislativa con tablas comparativas.
  - **Chats y encuentros digitales** con especialistas para contrastar sus opiniones en tiempo real.

BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN / PETICIÓN DE INFORMACIÓN

Si desea recibir la información más completa, actual y útil en Derecho y práctica procesales, imprima y rellene este cupón y envíenoslo al fax que le indicamos, o bien visite nuestra **tienda on-line clicando aquí**

N.º DEL CLIENTE: ____

EMPRESA: _____

DEPARTAMENTO: _____

NOMBRE: _____

APELLIDOS: _____

FECHA NACIMIENTO: _____

NIF/CIF (imprescindible): _____

DIRECCIÓN: _____

POBLACIÓN: _____

PROVINCIA: _____ C.P.: _____

TEL.: _____ FAX: _____

E-MAIL: _____

ACTIVIDAD: _____

ESPECIALIDAD: _____

DATOS PARA FACTURAR:

☐ LOS MISMOS

EMPRESA: _____

DPTO.: _____

NOMBRE: _____

APELLIDOS: _____

DIRECCIÓN: _____

POBLACIÓN: _____

PROVINCIA: _____ C.P.: _____

NIF/CIF: _____

ACTIVIDAD: _____

Domiciliación bancaria.

Muy Sres. míos: Ruego carguen el recibo que les presentará WOLTERS KLUWER ESPAÑA-CISSPRAXIS, a mi nombre en la siguiente Cuenta Corriente o Libreta de Ahorros.

Código Cuenta Cliente

Entidad _____ Oficina _____ DC _____

Núm. de Cuenta _____

☐ **Contrafactura**

Sólo organismos y empresas

Fecha ..... / ..... / 2012

Firma y Sello (imprescindible)

☐ Sí, deseo suscribirme a:

iuris

REVISTA ELECTRÓNICA DE ACTUALIDAD Y PRÁCTICA DEL DERECHO

Cód. producto: A3620

P.V.P:

95 € + IVA

☐ Deseo recibir más información de otras publicaciones de LA LEY

NOTA IMPORTANTE: La suscripción tendrán una duración inicial de 12 meses. Si al término de las misma, y con una antelación mínima de 30 días a su expiración, Vd. no nos hubiera comunicado su deseo de concluirla, WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A. la prorrogará automáticamente durante otros 12 meses.

PRECIO RENOVACIÓN SEGÚN TARIFAS VIGENTES

FAX 902 250 502

Tel.: 902 250 500
Fax: 902 250 502
www.laley.es

LA LEY
grupo Wolters Kluwer

Ref.: 12741-1

Sus datos se almacenarán en un fichero de Wolters Kluwer España S.A (WKE) y tratados para tramitar su solicitud y gestionar esta relación contractual. Adicionalmente Vd consiente el tratamiento de sus datos para informarle, incluso por correo electrónico, de productos y servicios de WKE o de terceras empresas colaboradoras de: finanzas, banca, seguros, formación, editorial, publicaciones, ferias, eventos, software, servicios informáticos, telecomunicaciones, ocio, turismo, ONG´s, energía, agua, automoción, óptico, audiovisual y mensajería. La actividad de marketing podrá ser realizada por WKE, o por sus distribuidores (de software o hardware) homologados, a quien cederemos sus datos (consulte dist. autorizados http://www.a3software.com/distribuidoresautorizados.aspx y http://www.a3software.com/mia3equipo/contacto.html) Para oponerse a este tratamiento marque aquí ❑ Vd. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose por escrito a: C/ Collado Mediano, 9. 28230 Las Rozas (Madrid) o lopd@wke.es