

• revista del sector inmobiliario

inmueble

Año XX | Número 172 | Junio 2017

www.revistainmueble.es



¿Cumple mi piscina con la normativa establecida?

¿Cómo reclamo por los vicios en la construcción de la vivienda?

Nulidad del IRPH
congelado o fijo

Edita: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A.
Director: J. Pintó Sala
Directora Adjunta: Maite Pérez Marín
Consejo de Redacción: Pedro Bas Avella, Joan M. Bermúdez Prieto, Joaquim Botanch, Mercedes Caral, Mercedes Coma, Francisco Echeverría Summers, Luis Figueras, Fernando J. García Martín, Alfonso Hernández-Moreno, Agustí Jausàs, Montserrat Junyent Martín, Jan Maarten Goedemans, Chantal Moll de Alba Lacuve, Jose Mª Tovillas Morán, Pedro Tuset del Pino, Mercedes Mallén.

Redacción y Administración
Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.L.
Recoletos, 6 - 28001 Madrid
Tel: 91 426 17 84 - Fax: 91 578 45 70

Ronda General Mitre, 116 Bajos
08021 Barcelona
Tel: 93 246 93 88 - Fax: 93 232 16 11

www.revistantinmueble.es
www.bdiinmueble.es
www.informativojuridico.com
e-mail: inmueble@fusionjuridica.es

CIF: B-59888172
Depósito Legal: B-14333-96

Centro de atención al suscriptor: 902 438 834
e-mail: clientes@fusionjuridica.es

Fidelización de clientes: 91 426 17 84
e-mail: cartera@fusionjuridica.es

Marketing: 91 426 17 84
e-mail: marketing@fusionjuridica.es

Diseño y Maquetación
Laura Alonso Araguas

Exclusiva de publicidad
Comunicación Integral y Marketing para Profesionales
Calle Recoletos nº 6 1º D, 28001 Madrid
Tel: 91 57 77 806 - Fax: 91 57 62 021
Exclusividad Cima Barcelona
C/ Modolell, 61 Bajos, 08021 Barcelona
Tel: 91 57 77 806
info@cimapublicidad.es - www.cimapublicidad.es

Impresión
Rotoatlántica

La editorial Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A., a los efectos previstos en el artículo 32.1, párrafo segundo del vigente TRLPI, se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de Inmueble, o partes de ellas, sean utilizada para la realización de resúmenes de prensa.
Cualquier acto de explotación (reproducción, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, etc.) de la totalidad o parte de las páginas de Inmueble, precisará de la oportuna autorización, que será concedida por CEDRO mediante licencia dentro de los límites establecidos en ella.
Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. no comparte necesariamente las opiniones vertidas por sus colaboradores en los artículos publicados. El uso del contenido de esta revista no sustituye en ningún caso la consulta de la normativa vigente ni a un profesional especialista en la materia.



SUMARIO

03 Editorial

04 En breve

A Fondo

06 La seguridad y salubridad en las piscinas públicas

10 Nulidad del IRPH: Congelado o fijo

14 Cómo reclamar por los vicios de construcción en la vivienda

18 El alquiler de locales para campañas por semanas, días u horas: un nuevo modelo de negocio

26 Mercado

Clarificando las hipotecas

30 Fiscal

Tipos impositivos de ITP-AJD aplicable en las CCAA en el 2017

34 Internet inmobiliario

36 Ahora preocupa

IX EDICIÓN PREMIO JURÍDICO INTERNACIONAL ISDE 2017

WWW.PREMIOJURIDICO.COM



Distingue la investigación y el estudio del Derecho de
estudiantes y profesionales

Patrocinadores



THOMSON REUTERS



Colaboradores / Categoría Profesionales

1961 Abogados y Economistas

ADR Abogados

Alemany & Muñoz de la Espada Corporate Legal

Allen & Overy

Araoz & Rueda

Ashurst

BDO Abogados & Asesores Tributarios

Benow Partners

Bird & Bird

Broseta

Bufete Amorós

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

Deloitte

Dentons

DLA Piper

Eugenio Moure Abogados

Euriux Abogados

Eversheds Nícea

EY Abogados

Francis J. Vassallo & Associates

Agencia Organizadora:

Freshfields

Garrido Abogados

GPartners

Góñi y Cajigas Abogados

Herrero y Asociados S.L.

Jausas

Jiménez Astorga Abogados y consultores

JM Arnau & Asociados

King and Wood Malleson

Linklaters

Luis Romero y Asociados

Montero Aramburu Abogados

Olleros Abogados

Pérez-Llorca

Pérez+Partners

Pintó Ruiz & Del Valle

PKF Attest

Quorum Asesores J.A.S.L.

Ramón y Cajal Abogados

Rödl & Partner

Sacristán & Rivas Abogados

Sánchez Stewart Abogados

Schiller Abogados

Sentencia, Bufete Jurídico Internacional

Squire Patton Boggs

Yingke Adarve

Universidades / Categoría Estudiante

Columbia Law School

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas Universidad Carlos III de Madrid

Facultad de Derecho - Universidad de la Laguna

Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid

Facultad de Derecho de la Universidad de Cádiz

Facultad de Derecho Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho y Economía. Udl.

Instituto Tecnológico de Monterrey

Nebrjia Universidad

Pontificia Universidad Católica de Chile

The City Law School

Universidad Alfonso X el Sabio

Universidad Camilo José Cela

Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir

Universidad de Oviedo (Facultad de Derecho)

Universidad de Barcelona

Universidad Miguel Hernández de Elche

Universidad Pablo de Olavide de Sevilla

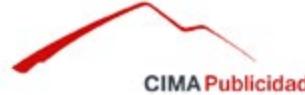
Universitat Pompeu Fabra

Universidad Rafael Urdaneta de Venezuela

Universidad de Santiago de Compostela

Universidad Francisco Marroquín

Wolfson College Cambridge



Medios Oficiales :



ABC EL PAÍS



Economist & Jurist

Tel.: (+34) 911 265 180 · info@premiojuridico.com · www.premiojuridico.com

Brotes primaverales

El sector inmobiliario, al igual que el resto de los que componen nuestro tejido productivo, se ve influenciado por los cambios de estación. Por ejemplo, nuestra acción comercial no debe ser exactamente la misma en otoño que en primavera. Cada estación es más proclive a consumir determinados servicios o productos. Si estamos atentos y sabemos distinguir las necesidades prioritarias de los potenciales clientes en cada estación, nuestra oportunidad de negocio brotará con fuerza, como en una perenne primavera.

direccioncontenidos@fusionjuridica.es

1

Si contrata un préstamo hipotecario a interés variable y en los últimos tres años se está pagando el mismo tipo de interés es posible que o bien haya una cláusula suelo o que el tipo de interés de referencia IRPH haya quedado congelado, fijo e inmutable.

A fondo. Pág. 10.

2

Si la duración del contrato del alquiler de local resulta inferior a tres años, llegado el vencimiento del mismo se prorrogará obligatoriamente hasta que alcance el trienio.

A fondo. Pág. 18 .

3

Si los vicios afectan a múltiples viviendas o incluso a todo el edificio, la comunidad de propietarios estará legitimada para reclamar judicialmente.

A fondo. Pág. 14.



CONSIGUE TU INFORME DE *REPUTACIÓN ONLINE*



¡SOLICÍTALO!



01

POTENCIAL

DE CRECIMIENTO Y MEJORA
QUE TIENE TU WEB

02

REPUTACIÓN

QUÉ SE DICE DE TU EMPRESA
SI LA GENTE TE ADORA O
TIENES DURAS CRÍTICAS

03

ACCESIBILIDAD

SI ESTÁS PERDIENDO CLIENTES
POR VELOCIDADES DE CARGA,
INCOMPATIBILIDADES...

04

CAPTACIÓN

BAJOS RATIOS DE CONVERSIÓN
POR MENSAJES INADECUADOS,
NO USAR LLAMADAS A LA ACCIÓN...

La seguridad y salubridad en las piscinas públicas

El llamado uso recreativo del agua en instalaciones como las piscinas es una de las actividades que pueden incidir en la salud de las personas, motivo por el cual la normativa las sujeta a control por parte de las autoridades públicas sanitarias.



Inmaculada Carrillo
Abogada de Legátilas

1. Introducción
2. Regulación vigente del Real Decreto 742/2013

Introducción

A nivel internacional existe una ingente regulación en la utilización de productos químicos que puedan ser de consumo humano o afectar a la salud de las personas. En concreto, para el uso del agua no podemos dejar de mencionar la Guía para la calidad del agua potable, publicada por la Organización Mundial de la Salud, 2006, donde, entre otros aspectos, señala que deben proporcionarse recomendaciones específicas para piscinas públicas. En concreto esta Guía desde un punto de vista sanitario, relaciona bacterias con efectos sobre la salud humana que pueden encontrarse en piscinas (*Pseudomonas aeruginosa*, *Staphylococcus aureus*, *ADH*, *Acanthamoeba Naegleria fowleri* (en piscina climatizada), ...)

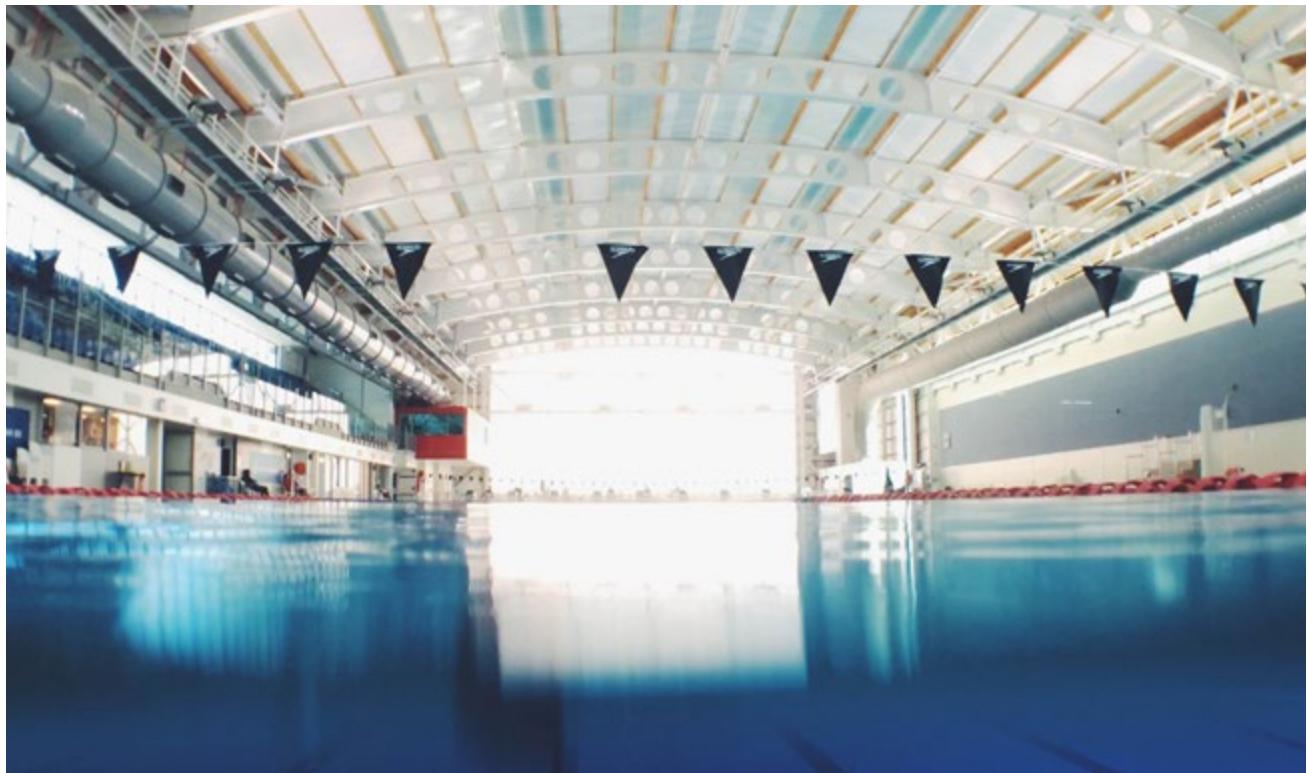
En España, la primera regulación global sobre la materia se aprobó con la Orden de 31 de mayo de 1960 sobre piscinas públicas: las licencias de construcción, características técnicas, desagües, dimensiones, materiales, colores, acabados, escaleras de acceso, profundidad del vaso... De igual modo regula la instalación de salvavidas, duchas, aseos, alumbrado, zona de paseo, enfermería y en su caso, trampolines y deslizadores, sólarium, restaurantes o zonas de baile. También disciplina las características del agua,

su renovación y tratamiento, el libro registro, el nivel de bacterias admisible, el personal al frente del mantenimiento y la seguridad. Regulaba además las características de las piscinas climatizadas, en especial los acondicionamientos de las piscinas infantiles.

Posteriormente, a nivel general, la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, así como la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, vinieron a establecer la protección de la salud de la población y la adopción de medidas que la garanticen, fijando el régimen sancionador que como veremos afecta al titular responsable de la instalación de la piscina.

Hoy por hoy, de forma específica, el Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre es la norma aplicable a las piscinas públicas que deroga y sustituye la Orden de 31 de mayo de 1960 sobre piscinas públicas

Por su parte no dejemos de mencionar el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, que establece los requisitos constructivos, aislamientos, distribución del calentamiento, laminación... En cuanto a la calidad del agua y del aire: la calidad del aire debe ser IDA 2 (aire de buena calidad) la temperatura seca del aire de las piscinas climatizadas se mantendrá entre 1 °C y 2 °C por encima de la del



agua del vaso, con un máximo de 30 °C. La humedad relativa del local se mantendrá siempre por debajo del 65%. La temperatura del agua estará comprendida entre 24° y 30 °C según el uso principal de la piscina (se excluyen las piscinas para usos terapéuticos). La temperatura del agua se medirá en el centro de la piscina y a unos 20 cm por debajo de la lámina de agua.

Regulación vigente del Real Decreto 742/2013

En el RD 742/2013 se establecen los criterios básicos de la calidad tanto del agua como del aire en las piscinas, con el objetivo de proteger la salud de los usuarios ante posibles riesgos físicos, químicos o microbiológicos derivados del uso. El objetivo es que el agua del vaso esté libre de organismos patógenos y de sustancias en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo

para la salud humana y el aire del recinto de los vasos cubiertos o mixtos y en las salas técnicas, no deberá entrañar un riesgo para la salud de los usuarios y no deberá ser irritante para los ojos, piel o mucosas.

Se aplica a las piscinas de uso público, salvo a las aguas termales mineromedicinales, o las piscinas naturales:

En la construcción de la piscina se tendrá en cuenta la normativa establecida en Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, mediante elementos que restrinjan el acceso. En edificios con piscina cubierta climatizada, una parte de las necesidades energéticas térmicas se cubrirán mediante la incorporación al edificio de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar.

“En edificios con piscina cubierta climatizada, una parte de las necesidades energéticas térmicas se cubrirán mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar”

“Las sanciones por infracción de la normativa pueden ir de 3.000 a 601.000 €, según se califiquen como leves, o muy graves”

Define los distintos tipos de piscina (Instalación formada por un vaso o un conjunto de vasos destinados al baño, al uso recreativo, entrenamiento deportivo o terapéutico, así como las construcciones complementarias y servicios necesarios para garantizar su funcionamiento). Pueden ser descubiertas, cubiertas o mixtas, públicas o privadas, naturales, termales...

Señala al titular de la misma como responsable de su control, para lo cual se facilita una guía para el diseño del programa de autocontrol de piscinas. El incumplimiento de esta normativa podría dar lugar a sanciones establecidas en la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad y en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública:

- Las infracciones pueden ir de 3.000 a 601.000 €, según se califiquen como leves (p.ej. las simples irregularidades en la observación de la normativa sanitaria), graves (p. ej. las que se produzcan por falta de controles y precauciones exigibles en la actividad, las acciones u omisiones que puedan poner en riesgo la salud, o la resistencia a colaborar con las autoridades sanitarias), o muy graves (p.ej. las realizadas de forma consciente y deliberada, las acciones u omisiones que causen riesgo grave de daño a la salud, o la negativa absoluta a prestar colaboración con los servicios de control e inspección).

Información al usuario

El titular de la piscina pondrá a disposición de los usuarios en un lugar accesible y fácilmente visible, al menos, la siguiente información:

- a. Los resultados de los últimos controles realizados (inicial, rutina o periódico), señalando el vaso al que se refieren y la fecha y hora de la muestra.
- b. Situaciones de incumplimiento, medidas correctoras y recomendaciones sanitarias para los usuarios si hubiera un riesgo para la salud.

- c. Material divulgativo sobre preventión de ahogamientos, traumatismos craneoencefálicos y lesiones medulares. En el caso de las piscinas no cubiertas, además dispondrá de material sobre protección solar.
- d. Sustancias químicas y mezclas utilizadas en el tratamiento.
- e. Existencia o no de socorrista y las direcciones y teléfonos de los centros sanitarios más cercanos y de emergencias.
- f. Las normas de utilización de la piscina y derechos y deberes para los usuarios de la misma.

Tipos de controles. Son tres:

- Inicial. Al abrir una piscina cuya agua no proceda de la red pública, o bien cuando hayan pasado 15 días desde que se cerró o después de cierres temporales que puedan suponer variaciones significativas.
- Rutinario: a diario: pH, desinfectante residual, turbidez, transparencia, temperatura, tiempo de recirculación.
- Periódico: Mensual. Todos los parámetros contemplados en los anexos del *Real Decreto 742/2013*.

Además, en piscinas cubiertas o mixtas se asegurará una renovación del aire.

Ante la sospecha de un riesgo para la salud de los usuarios o en función de datos históricos de esa piscina, la autoridad competente podrá requerir al titular muestreos complementarios.

Mantenimiento y tratamiento del agua:

- El agua de recirculación debe estar filtrada y desinfectada antes de entrar al vaso al igual que el agua de alimentación, a menos que proceda de la red de distribución pública.

Los tratamientos químicos deben realizarse fuera del vaso a menos que haya causa justificada, en cuyo caso se harán con el vaso cerrado y en ausencia de bañistas. El personal de mantenimiento y limpieza de las piscinas debe disponer de la correspondiente titulación profesional.

- Las sustancias biocidas utilizadas en el tratamiento del agua serán las incluidas como tipo de producto 2: Desinfectantes utilizados en los ámbitos de la vida privada y de la salud pública y otros biocidas, del Real Decreto 1054/2002, de 11 de octubre, por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas y por otra legislación o norma específica que le fuera de aplicación, mientras que el resto de sustancias químicas utilizadas, estarán sujetas a los requisitos contemplados en el Reglamento (CE) n.º 1907/2006 relativo al registro, evaluación, autorización y restricción de sustancias y preparados químicos (REACH).
- Los laboratorios donde se analicen las muestras de agua de piscina deberán tener implantado un sistema de garantía de calidad, de acuerdo a la normativa UNE-ISO/IEC 17025 o al menos procedimientos equivalentes validados de cada método de análisis utilizado que garantice un nivel de protección de la salud.
- El titular de la piscina deberá disponer de los procedimientos escritos de los métodos de análisis in situ utilizados.

Incidencias:

- Si se produce un incumplimiento de los valores autorizados en la calidad del agua, el titular investigará inmediatamente el motivo, adoptando las medidas correctoras y en su caso las medidas preventivas y comunicará su resolución a los usuarios y a la autoridad competente, llegado el caso.

- Además, procederá el cierre del vaso cuando la autoridad considere que hay riesgo inminente para la salud de los usuarios, cuando no se cumplen los valores de niveles químicos del agua establecidos legalmente o cuando aparezcan en el agua residuos orgánicos (vómitos, heces, dice la normativa).

- Si se produjere alguno de estos sucesos (ahogamientos con o sin resultado de muerte, lesiones medulares, traumatismos craneoencefálicos, quemaduras graves, electrocución, intoxicación por productos químicos, otras) el titular investigará el motivo, adoptando las medidas correctoras y en su caso las medidas preventivas y comunicará lo sucedido a la autoridad competente en todo caso.

Esta normativa estatal viene a desarrollarse a nivel autonómico y municipal. A modo de ejemplo podemos mencionar el *Decreto 80/1998, de 14 de mayo*, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo en la Comunidad de Madrid y a nivel municipal la Ordenanza de salubridad pública de *28 de mayo de 2014*.

En cuanto a la obligatoriedad de los socorristas, ya se establecía en la Orden de 1960 como obligatoria la presencia de socorristas (“bañeros” decía), dos en caso de piscinas con aforo inferior a 200 personas y un socorrista más por cada 200 o fracción de bañistas. Actualmente, sin embargo, la única mención que hace el Real Decreto 742/2013 en su artículo 14 es que es obligatoria la información al público sobre la existencia o no de socorrista y las direcciones y teléfonos de los centros sanitarios más cercanos y de emergencias. Es en la normativa autonómica donde se recoge esta regulación del socorrista. Además, en materia de salvamento, conviene también tener presentes las recomendaciones de la Asociación Española de Pediatría sobre la prevención. ●

“Es obligatorio dos socorristas en caso de piscinas con aforo inferior a 200 personas y un socorrista más por cada 200 o fracción de bañistas”

Nulidad del IRPH: Congelado o fijo

Si usted contrató un préstamo hipotecario a interés variable y en los últimos tres años está pagando el mismo tipo de interés es posible que o bien tenga una cláusula suelo o que su tipo de referencia IRPH haya quedado congelado, fijo e inmutable.



Estel Romero
Abogada experta en
derecho bancario de
Sanahuja Miranda

1. Antecedentes
2. Fundamentos de la nulidad
3. Efectos de la declaración de nulidad
4. Procedimiento a seguir

Si está en el segundo caso, vamos a ver paso a paso por qué puede reclamar y qué hay que hacer para que le devuelvan el dinero que está pagando de más cada mes en su cuota de hipoteca.

Antecedentes

Para poder calcular los intereses de un préstamo hipotecario hay que tener en cuenta dos elementos: el **Diferencial** (elemento fijo y constante pactado entre las partes) que se sumará al segundo elemento, el tipo de **índice de referencia** (variable por naturaleza).

Así el IRPH en todas sus modalidades, como el Euribor, entre otros tipos de índices de referencia, eran de aplicación a los préstamos y créditos hipotecarios variables que se contrataban en España.

Mediante la Orden EHA/2899/2011 de transparencia y protección del cliente de

servicios bancarios, de 28 de octubre (BOE del 29) se inició la modificación de ciertos tipos de índices de referencia “*por la necesidad de adaptarlos a la mayor integración de los mercados a escala europea y nacional, y por aumentar las alternativas de elección de tipo, ajustándolos al coste real de obtención de recursos por las entidades de crédito*”.

La Orden aprovecha la ocasión para determinar las características que habrán de tener los tipos de referencia de interés variables, para poder ser utilizados en los préstamos que se concedieran a partir de dicho momento (art. 26): los tipos de interés de referencia habrán de ser calculados a coste de mercado y que no sean susceptibles de influencia por la propia entidad, así como que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.



A fin de no dejar hueco a la duda, la orden mencionada *ut supra* procede a elaborar un *numerus clausus* en su art. 27 de los tipos de referencia considerados oficiales tras las modificaciones y nuevas directrices de la orden, en él ya no se incluye como tipo de referencia oficial **el IRPH BANCOS** (*Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos*), **ni el IRPH CAJAS** (*Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorros*), **ni el CECA** (*Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros/ Indicador de la confederación Española de cajas de ahorro*), **y por el contrario sí se mantiene el IRPH CONJUNTO DE ENTIDADES** (*Tipo*

medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España).

La antedicha Orden entró en vigor el 29 de abril de 2012, así los índices de referencia que desaparecían dejaban de ser oficiales para posibles nuevos préstamos y se mantenía su vigencia solamente para los préstamos ya concedidos hasta que no se estableciera el régimen de transición.

Precisamente, la **Ley Omnibus** (Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización) determinó en su disposición adicional decimocuarta el régimen de transición para los préstamos que ya habían sido concedidos a la fecha de entrada en vigor de la Orden.

“Algunas entidades han dejado congelado para siempre el último tipo de interés de referencia que se publicó y se aplicó”

“Dejar el IRPH congelado modifica la naturaleza del producto que usted contrató, la cual era variable, y de forma unilateral la entidad bancaria lo dejó fijo para siempre”

Se determinó el siguiente régimen de transición para los préstamos concedidos previamente a las modificaciones mencionadas:

- Los índices IRPH Bancos, Cajas y CECA, se mantendrían vigentes hasta la primera revisión anual que le correspondiera a cada préstamo con posterioridad a 1 de noviembre de 2013.
 - A partir del 1 de noviembre de 2013, llegado el momento de la revisión de los tipos de interés variables del préstamo, se aplicaría a esos contratos en primer lugar el tipo de referencia sustitutivo, previsto en el mismo, y en caso de no existir, o ser este sustitutivo también fuera uno de los desaparecidos (IRPH Cajas, Bancos o CECA), se les aplicaría como índice el IRPH Conjunto de Entidades más un diferencial.
- Sin embargo, algunas entidades han dejado congelado para siempre el último tipo de interés de referencia que se publicó y se aplicó.
- La entidad bancaria fundamenta la congelación en la siguiente cláusula de las hipotecas *“la perduración de la aplicabilidad al crédito/préstamo del último tipo de interés nominal anual que haya sido posible calcular”*.
- Ahora bien, consideramos que existiendo un tipo de interés variable sustitutivo previsto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley ómnibus la congelación es **contra ley**, contra la propia naturaleza del préstamo o crédito hipotecario y, por ende, ha de ser declarada **NULA**.
- ### Antecedentes
- Entrando a detallar por qué entendemos abusiva la congelación de un tipo desaparecido, cabe decir que:
- Dejar el IRPH congelado modifica la naturaleza del producto que usted contrató, la cual era variable y de forma unilateral la entidad bancaria lo dejó fijo para siempre, sin ofrecerle opción a mantener la variabilidad, vulnerando el pacto *sunt servanda*.
 - El argumento utilizado por la entidad bancaria para defender el hecho de haber dejado fijo el tipo de interés, hace referencia al supuesto de una suspensión temporal de la publicación del índice de referencia (*“Cuando se reemprendiera la publicación,...”*), es decir, que el mismo se reemprenderá y podrá volverse a aplicar y la hipoteca continuará siendo variable, así dado que la desaparición del IRPH Bancos, Cajas y CECA ha sido definitiva y para siempre sin posibilidad de que vuelva a publicarse, no resulta de aplicación el argumento utilizado por la entidad bancaria para justificar el hecho de haber dejado fijo el tipo de interés.
 - La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, al hacer desaparecer ciertos tipos de referencia tenía la voluntad de que todos los vigentes se adecuaran al Ordenamiento, por tanto, hacer perdurar un tipo contrario al Ordenamiento corrompe la intención de la ley.
 - La aplicación de manera congelada del IRPH desaparecido no fue negociado individualmente, así la misma genera un claro desequilibrio entre las partes en sus obligaciones y derechos, fundamento básico de las reclamaciones contra las entidades bancarias.
 - El tipo de interés aplicado actualmente (IRPH congelado ya sea Bancos, Cajas o CECA) al cálculo de intereses del préstamo hipotecario no cumple los requisitos legalmente establecidos para un tipo de referencia válido conforme a la ley.

Por todo ello, la entidad ha de proceder a cambiar su tipo de interés de referencia conforme a la ley, esto es, dejar de aplicarle de manera perpetua el IRPH desaparecido y empezar a aplicarle el IRPH Entidades, con ello su tipo de interés de referencia disminuirá en una media de 1,5 puntos y

volverá a ser variable, y por supuesto ha de devolverle todo el dinero que ha pagado de más por la aplicación del tipo congelado.

Efectos de la declaración de nulidad

Tras conseguir la declaración de nulidad de la cláusula, y en virtud del artículo 1.303 del Código Civil, la entidad bancaria tendrá que proceder a la restitución de los intereses indebidamente cobrados por la aplicación de la misma.

El Tribunal Supremo, en la renombrada STS 139/2013, de 09 de mayo, referida a la nulidad de cláusulas generales de contratación, en su párrafo 283 reconoce los siguientes efectos en caso de ineffectuación de alguna de las cláusulas de un contrato:

“Como regla nuestro sistema parte de que la ineffectuación de los contratos -o de alguna de sus cláusulas, si el contrato subsiste-, exige destruir sus consecuencias y borrar sus huellas como si no hubiesen existido y evitar así que de los mismos se deriven efectos, de acuerdo con la regla clásica quod nullum est nullum effectum product (lo que es nulo no produce ningún efecto)-. Así lo dispone el artículo 1303 del Código Civil, a cuyo tenor “declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes”.

Procedimiento a seguir

A la vista de la flagrante abusividad que supone el hecho de haber dejado fijo el IRPH desaparecido, alguna de las entidades ya están llegando a acuerdos extrajudiciales, y aquéllas que no están cerrando dichos acuerdos, al presentar demanda frente a los tribunales están viendo como las sentencias declaran la nulidad de la cláusula y se obliga a la entidad al cambio de tipo de interés (de IRPH fijo a IRPH Entidades) así como a la devolución de las

cantidades que se han pagado de más por la aplicación del tipo congelado.

Por todo ello es imprescindible realizar primeramente una reclamación extrajudicial, hay que ofrecer la oportunidad a la entidad bancaria para que corrija su abusividad y repare los daños causados.

Esta reclamación tendrá una duración de dos meses desde el momento en que la misma tenga sello de entrada en la entidad. Si tras dicho plazo no ha habido contestación, o la misma no ha sido satisfactoria habrá que acudir a la vía judicial.

En caso de que la entidad rechace dicha oportunidad de resolución amistosa los Tribunales abren sus puertas para reclamar las cláusulas abusivas. Los procedimientos judiciales para declarar la nulidad de una condición general de la contratación, como es el caso de la cláusula de congelación del tipo de interés, están tardando una media de un año para su resolución, si bien, y como hemos visto, la viabilidad judicial de estos casos es alta y realmente vale la pena la acción judicial. ●

“La aplicación de manera congelada del IRPH desaparecido no fue negociado individualmente, lo que genera un claro desequilibrio entre las partes”



Cómo reclamar por los vicios de construcción en la vivienda

La adquisición de una vivienda implica generalmente una inversión importante que se efectúa con la esperanza de poder habitarla a plena satisfacción. Cuando esa expectativa no se cumple el infeliz comprador ha de plantearse la solución más eficaz, sobre todo si quien se la vendió no le solventa con premura ese inconveniente. Esta exposición pretende servir de ayuda a quien se encuentre en esa tesitura.



**José Luis
Casajuana Espinosa**
JL Casajuana - Abogados

1. Prueba de los vicios
2. Requerimiento extrajudicial
3. Demanda judicial
4. Mediación y arbitraje
5. Denuncias ante organismos públicos

Prueba de los vicios

El primer objetivo no puede ser otro que cobrar evidencia adecuada de los vicios o defectos. Ésta será en todo caso la prueba más relevante, de la cual dependerá el éxito de la reclamación que haya de emprenderse. Habrá de consistir en un informe pericial, suscrito por un técnico especializado (arquitecto, ingeniero, ...), que ponga de manifiesto la naturaleza de los defectos observados, la causa que los ha provocado, forma de reparación y coste económico. Aunque es conveniente aportar esta pericial con la demanda, la Ley permite anunciar en la demanda su aportación posterior.

Requerimiento extrajudicial

Siempre es recomendable intentar una solución extrajudicial con la parte obligada. Se puede hacer mediante burofax cer-

tificado, notario u otra vía fehaciente en la que consten los defectos aparecidos y la exigencia de su reparación. Así se deja patente la aparición de anomalías, se puede conocer la opinión de los requeridos y su disposición a un arreglo amistoso, figurando responsables de la iniciación de un proceso judicial en caso de no dar una respuesta adecuada. Esto último puede incidir en la imposición de las costas judiciales.

Demanda judicial

Si no se consigue un acuerdo, el perjudicado deberá ejercitarse las acciones que le otorga la legislación vigente. Si los vicios afectan a múltiples viviendas o incluso a todo el edificio, la comunidad de propietarios estará legitimada para tales acciones.

La reclamación judicial ha de plantearse, con abogado y procurador, ante los Juzgados



de Primera Instancia; mediante una demanda de procedimiento ordinario si la cuantía del daño excede de 6.000 € o si la misma es indeterminada. El Juzgado emplazará a los demandados para que contesten la demanda en el plazo de 20 días hábiles. Posteriormente se celebra una audiencia previa para solventar las cuestiones procesales que suscite la parte demandada y para la proposición y admisión de los medios de prueba. Continúa el procedimiento con la vista oral, en la que se practican los medios de prueba admitidos y las partes exponen sus conclusiones. El proceso finaliza con la sentencia.

El fallo es apelable ante la Audiencia Provincial, pero la parte favorecida podrá pedir la ejecución provisional sin necesidad de prestar ninguna garantía.

En las viviendas de nueva construcción se pueden exigir las responsabilidades reguladas en la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 (LOE). Esta norma delimita las actuaciones por las que han de responder el promotor, el constructor, los subcontratistas, el proyectista, la dirección facultativa y demás agentes que intervengan en la construcción.

El art. 18 LOE exige al promotor y constructor concertar pólizas de seguro de daños que cubran las respectivas responsabilidades, en las que figurarán como asegurados los adquirentes de las viviendas. A su vez, los técnicos que intervienen en la construcción suelen contar con pólizas de seguro de responsabilidad profesional. En virtud de estas pólizas de seguro los titulares de las

“Si los vicios afectan a múltiples viviendas o incluso a todo el edificio, la comunidad de propietarios estará legitimada para reclamar judicialmente”

“Las acciones judiciales para reclamar contra los distintos responsables prescriben a los 2 años desde el momento de aparición de los vicios constructivos”

viviendas pueden accionar directamente contra las compañías aseguradoras.

El art. 17 LOE contempla diferentes plazos de garantía, a contar desde la recepción de las obras, (i) de 10 años para los daños causados por vicios estructurales que comprometan directamente la resistencia y estabilidad del edificio; (ii) de 3 años para los daños causados por defectos de elementos constructivos o instalaciones que afecten negativamente a la habitabilidad; y (iii) un año para los daños causados por defectos de terminación o acabado.

Las acciones judiciales para reclamar contra los distintos responsables prescriben, en todo caso, a los 2 años desde el momento de aparición de los vicios constructivos. El cómputo de dicho plazo puede interrumpirse mediante requerimiento judicial o extrajudicial.

En las **viviendas de segunda mano**, una vez agotados los plazos de garantía comentados antes, el comprador podrá accionar únicamente contra el vendedor.

El art. 1.484 del Código Civil (Cc) impone al vendedor la responsabilidad por vicios ocultos, siempre que (i) no sean manifiestos; (ii) tengan cierta gravedad por hacer impropia la vivienda para su uso o disminuyan el uso de tal modo que de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido o habría pagado menor precio; y (iii) el comprador no sea un experto a quien se le presuma que debía conocer tales defectos.

El perjudicado podrá desistir de la compra y reclamar los gastos que pagó, o bien reclamar una rebaja proporcional en el precio a determinar pericialmente. Si el vendedor conocía los vicios ocultos y el comprador opta por la rescisión de la compraventa podrá reclamar, además, la indemnización de daños y perjuicios. Estas acciones tienen un plazo de caducidad de 6 meses, desde la compra, que no admite interrupción.

Si los vicios de la vivienda son de tal envergadura que constituyen un incumplimiento de obligaciones del transmitente, la jurisprudencia (SSTS de 21/04/76, 20/12/77 y 23/03/83) ha venido confiriendo al comprador la facultad de exigir el adecuado cumplimiento de contrato o, alternativamente, la resolución de la compraventa, más la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos, al amparo de los artículos 1.101 y 1.124 Cc. Estas acciones tienen un plazo legal de prescripción superior (5 años desde la reforma del art. 1.964 Cc aprobada por la Ley 42/2015 de 5 de octubre, con un régimen transitorio al derogar el plazo de 15 años contemplado en la redacción anterior).

Mediación y arbitraje

La Ley de Mediación en asuntos civiles y mercantiles de 6 de julio de 2012 prevé la posibilidad de que las partes concierten un compromiso de mediación, ya sea al tiempo de contratar o al momento de plantearse una controversia entre ellas. La solicitud de inicio de la mediación suspenderá la prescripción o la caducidad de acciones desde la fecha en la que conste la recepción de dicha solicitud por el mediador; si en el plazo de 15 días naturales siguientes no se



firmara el acta de la sesión constitutiva de la mediación, se reanuda el cómputo de los plazos. La suspensión se prolongará hasta la fecha de la firma del acuerdo de mediación o, en su defecto, la firma del acta final, o cuando se produzca la terminación de la mediación por alguna de las causas previstas en dicha Ley. Si la mediación se inicia durante la tramitación del procedimiento judicial ambas partes pueden solicitar al Tribunal la suspensión del mismo.

El procedimiento de mediación puede concluir con acuerdo o sin él, bien porque alguna de las partes de por terminadas las actuaciones, comunicándoselo al mediador, bien porque haya transcurrido el plazo máximo acordado sin acuerdo, o porque el mediador aprecie que las posiciones de las partes son irreconciliables. El acuerdo alcanzado es vinculante.

Las partes igualmente pueden someter la solución de las diferencias a un arbitraje, de derecho o de equidad, mediante un acuerdo concertado al tiempo de contratar o posteriormente. En España se regula por la Ley de Arbitraje de 23 de diciembre de 2003. Las partes pueden designar al árbitro o corte arbitral que haya de resolverlo. Las instituciones arbitrales suelen contar con su propio reglamento que regula la tramitación del proceso. El pacto de arbitraje impide abrir un proceso judicial sobre la cuestión controvertida.

Una vez promovido el proceso arbitral, la parte actora formula su demanda, que puede ser contestada por la contraparte dentro del plazo concedido por el árbitro. Tras la fase de alegaciones las partes proponen los medios de prueba; se practican los que el árbitro o árbitros admiten como pertinentes y finalmente las partes pueden formular sus conclusiones. El procedimiento ha de finalizar en el plazo máximo de 6 meses desde la contestación de demanda o del vencimiento del plazo para contestación.

El laudo pone fin al arbitraje. No es apelable. Tan solo se puede instar la nulidad del laudo en sede judicial por los motivos tasados por la ley.

La parte interesada puede promover ante los Tribunales la ejecución del acuerdo de mediación o del laudo arbitral.

Denuncias ante organismos públicos

Al margen de las acciones comentadas, quienes observen irregularidades en la construcción de sus viviendas pueden denunciarlas ante los organismos públicos competentes dentro de cada materia. Esas denuncias pueden desencadenar la instrucción de expedientes sancionadores contra los profesionales o empresas que intervinieron en la construcción. Su finalidad será depurar posibles responsabilidades administrativas, con imposición de sanciones, pero no la reparación económica de los daños sufridos por el titular de la vivienda.●

“La prueba de los vicios en la construcción es la más relevante, de la cual dependerá el éxito de la reclamación que haya de emprenderse”



El alquiler de locales para campañas por semanas, días u horas: un nuevo modelo de negocio

Tradicionalmente, el contrato de alquiler de locales comerciales para llevar a cabo un negocio se ha caracterizado, por regla general, por un largo período de plazo, cuanto menos anual. Sin embargo, de un tiempo a esta parte, cada vez son más los propietarios que eligen, por alta rentabilidad o por falta de arrendatarios, alquilar sus locales comerciales por semanas, días e incluso horas.

1. Introducción
2. El arrendamiento de vivienda y el de uso distinto de vivienda
3. Características del contrato

Por Bufete Salmerón

Con la idea en la cabeza del típico alquiler vacacional de casa en la playa en pleno agosto, se hace mucho más sencillo entender este modelo de negocio, que va más allá de las ya conocidas plataformas de pop ups o ventas efímeras. ¿Por qué? Porque no se conforma con presentar un producto, sino que además de la venta de electrodomésticos, joyas o ropa de segunda mano por semanas a través de mercadillos, engloba también el alquiler de espacios para cualquier actividad cultural, social o profesional.

A tal efecto y con la idea de facilitar el encuentro entre arrendadores y arrendatarios interesados, proliferan cada vez más plataformas –entre las que se encuentran varias españolas- que se centran en el alquiler por plazos muy cortos y se encargan de unir a las dos partes y, en su caso, proporcionar cobertura al espacio frente a los desperfectos que pudiera sufrir durante el alquiler.

Dejando a un lado estas páginas web, es conveniente conocer el marco legal que rige este tipo de contratos, el cual se re-

sume de forma general en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) y el Código Civil.

La denominada LAU recoge en su artículo 3 lo siguiente:

“1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren”.

¿Qué significa esto? En primer lugar, que la ley distingue entre el arrendamiento de vivienda y el de uso distinto de vivienda. El de vivienda, según la misma ley, es aquel dedicado a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o



sus hijos dependientes. El de arrendamientos para usos distintos al de vivienda abarca los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos.

Se entiende entonces que los contratos de los que trata este artículo, que son temporales y de local de negocio (una especie de híbrido entre los contratos de temporada y los de local de negocio o asimilados), se regirán por las disposiciones que sean aplicables a los arrendamientos para usos distintos al de vivienda.

Así, hay que dejar a un lado las medidas de protección que se conceden al arrendatario cuando la finalidad del arrendamiento es la satisfacción de la necesidad

de vivienda del individuo y de su familia, y atender única y exclusivamente a lo contemplado en los supuestos en los que se satisfacen necesidades económicas, recreativas o administrativas.

La diferencia entre ambas situaciones se puede comprobar en un aspecto concreto como es la duración del contrato. En la regulación de los arrendamientos para vivienda se establece un límite a lo libremente pactado por las partes: si la duración del contrato resulta inferior a tres años, llegado el vencimiento del mismo se prorrogará obligatoriamente hasta que alcance el trienio; en la legislación que rige los arrendamientos para uso distinto a vivienda, sin embargo, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del con-

“Si la duración del contrato resulta inferior a tres años, llegado el vencimiento del mismo se prorrogará obligatoriamente hasta que alcance el trienio”

“Aunque sería válido un contrato verbal, en ningún caso es lo más aconsejable, porque es relevante que todos los acuerdos queden expuestos por escrito”

trato, entre ellos la duración del contrato (años, meses, semanas,...), configurándose una regulación supletoria del libre pacto.

Así lo refleja el artículo 4 de la LAU en su apartado 3, que establece que:

“(...) 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.

La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto, algo que se estima conveniente, aunque se trate de un arrendamiento de corta duración”.

Es por ello que, a la hora de elaborar un contrato a medida para un tipo de alquiler por semanas o días, las partes podrán convenir las condiciones que más les convengan (en este caso modificar la duración y el aprovechamiento del espacio, entre otras) siempre y cuando lo pactado no vaya contra las leyes, ya que si esto ocurriera prevalecería la ley.



En este sentido, continúa el artículo cuatro, *“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”*, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje e, igualmente, *“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 emisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron”*.

El contrato debería especificar claramente los derechos y obligaciones que tienen tanto arrendador como arrendatario, pues no hay que olvidar que se trata de un contrato muy particular de una duración considerablemente corta. Y aunque sería válido un contrato verbal, en ningún caso es lo más aconsejable, porque es relevante que todos los acuerdos queden expuestos por escrito a fin de poder exigir el cumplimiento de aquello en lo que ambas partes se han obligado.

Las características principales de un contrato de este tipo se asemejan, en su mayoría, a las de los contratos de arrendamiento de local de negocio típicos. Las básicas son las siguientes:

-el acuerdo o contrato debe recoger, mediante un formato libre, la identificación de las partes, la ubicación y descripción del local, la duración (muy importante en este tipo de contratos), la renta a pagar, el importe de la fianza y todas aquellas cláusulas que las partes estipulen.

-la duración, como se ha apuntado previamente, puede ser de horas, días, semanas (imagínese el caso de un mercadillo de trajes regionales o un acto político) y será radicalmente distinta a la del contrato de alquiler de local comercial tradicional, que va de los dos a los cinco años (generalmente prorrogables).

-la renta o importe a abonar por el arrendatario a cambio del uso del espacio de forma temporal será pactada libremente, así como la forma de pago, aunque es evidente que a mejor ubicación, mejor precio. Navegar por las plataformas online de alquileres temporales puede ayudar a formar una idea sobre las cuantías que se manejan en este ámbito, aunque al echar un simple vistazo se puede considerar que los mismos oscilan entre los siete euros por hora (para un taller o actividad) y los dos mil euros por día (para un rodaje en una nave, por ejemplo).

Generalmente el arrendatario paga por adelantado y, en caso de abonar la cantidad en metálico, el arrendador está obligado a entregar a la otra parte un recibo de la cantidad entregada.

-el importe que se deposita como fianza también es negociable y dependerá, se entiende, de cuan alta sea la renta acordada.

-dada la extrema temporalidad del contrato y que el local se alquila para un fin muy concreto, lo lógico es que no se contemple la cesión y subarriendo del local comercial, aunque la ley lo permita con carácter general. En cualquier caso, el arrendador tendrá derecho a un incremento de la renta del 10%, si se produce un subarriendo parcial del local, o a un 20%, si se produce un subarriendo total del local o cesión del contrato de arrendamiento. Es muy usual que se impida la cesión o subarriendo en los contratos, pero se puede llevar a cabo, dado que es un pacto contrario a la ley, como se ha explicado anteriormente.

-en los contratos que regulan arrendamientos por horas, es recomendable especificar el tramo horario incluido y contemplar una penalización destinada a evitar perjuicios al arrendador en caso de que, por el tipo de actividad, el arrendatario se ex-

ceda del tiempo previamente fijado. Es más común que ocurra cuando se trate de conferencias, seminarios, talleres o presentaciones de productos.

-también conviene aclarar aspectos como quién correrá a cargo de reparaciones que se deriven del alquiler, si se dispone de un seguro, las causas de extinción del contrato o las vías para reclamar si ocurre una incidencia. Resulta imprescindible reflexionar previamente sobre las situaciones que podrían darse y concretar acuerdos respecto a las mismas. Cuánto más detallado sea, mejor.

-si el espacio va a alquilarse a varios arrendatarios como podrían ser varios jóvenes diseñadores que quieren darse a conocer y compartir gastos, público y cartel, sería adecuado que se dejara constancia en el contrato en cuestión, por cualquier vicisitud que pudiera surgir.

-por último, no estaría de más que se concertara un seguro, teniendo en cuenta el evento o actividad que acoge el local de negocio y los riesgos que su desarrollo pudiera implicar.

En resumen, para el propietario de un local que actualmente se encuentra en desuso o al que es posible brindar una segunda vida, esta alternativa resulta más que viable. En el último caso, por ejemplo, una galería de arte podría ser el lugar perfecto para una sesión fotográfica o un rodaje cinematográfico.

Incluso si se trata de un lugar que cuenta con una buena ubicación y una atractiva disposición, la cuantía a percibir por el propietario gracias a los alquileres temporales se eleva tanto que el negocio puede llegar a ser más rentable así que de la manera tradicional, aunque la tranquilidad y garantía de tener inquilino asegurado durante un tiempo determinado desaparecen. Es cuestión de valorar pros y contras, y de hacer cálculos.

A continuación, puede encontrar un modelo de contrato de arrendamiento de este tipo:

“Las características principales de un contrato de este tipo se asemejan en su mayoría a las de los contratos de arrendamiento de local de negocio típicos”

Este borrador es a efectos meramente ilustrativos. Debe consultar a un abogado especializado, pues cada caso concreto requiere la inclusión de cláusulas que no figuran en el presente contrato, a fin de reforzar la seguridad del arrendador y de proteger al mismo de impagos o de cualquier otra circunstancia.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE LOCAL DE NEGOCIO DE CORTA DURACIÓN**

En, a de de 2017

COMPARECEN

DE UNA PARTE, D., mayor de edad, con DNI, y con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de,
C/

DE OTRA PARTE, D., mayor de edad, con DNI....., y con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de,
C/

INTERVIENEN

D. en su propio nombre y derecho, como **parte arrendadora**.

D. en su propio nombre y derecho, como **parte arrendataria**.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda

EXPONEN

Primero.- Que D. es dueño/a en pleno dominio y con carácter privativo de la finca que a continuación se describe:

1.- URBANA:

Local comercial sito en, calle....., inscrito en el Registro de la Propiedad número de, Finca, Tomo, Libro ... Folio

Título: fue adquirido por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D., de, el día de, con nº de protocolo.....

Se adjunta al presente contrato como documento nº 2 fotocopia de la nota simple de dicha finca.

Segundo.- Que ambas partes convienen el arrendamiento del local antes descrito, acuerdo que llevan a efecto con sujeción a las siguientes cláusulas o

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Arrendamiento.

Que D., en adelante EL ARRENDADOR, cede en arrendamiento a D., en adelante EL ARRENDATARIO, el local descrito en el expositivo primero (en adelante, EL INMUEBLE) y, estando la parte arrendadora interesada en arrendárselo, ésta lo ofrece y aquella lo acepta, y ambas partes convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble para uso distinto a vivienda.

SEGUNDA.- Renta.

Que el precio del arrendamiento del citado local, mutuamente convenido y aceptado por ambas partes es de EUROS (..... EUROS), los cuales serán abonados por EL ARRENDATARIO, de una sola vez y en el presente acto/mediante transferencia bancaria al nº de cuenta DEL ARRENDADOR, emitiendo ésta la correspondiente factura.

El incumplimiento de la obligación de pago o notificación del justificador del pago en el periodo fijado será motivo de resolución del contrato.

TERCERA.- Duración.

El tiempo pactado para la duración de este arrendamiento en aplicación del art. 4 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), es de (horas, media jornada, días, semanas), comenzando a contar desde la fecha a las horas.

CUARTA.- Objeto y destino.

El local de negocio objeto de este arrendamiento se destinará exclusivamente a las actividades de no pudiéndose realizar en él ningún tipo de actividad distinta a la convenida. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la descrita en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

QUINTA.- Estado del local.

El arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual.

SEXTA.- Posesión.

La entrega de llaves y toma de posesión por la arrendataria de las fincas expresadas en el expositivo primero de este documento se efectuará en el momento de la firma del presente contrato.

SÉPTIMA.- Cesión y subarriendo.

Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

OCTAVA.- Obras y pequeñas reparaciones.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del arrendatario. No podrá realizar la parte arrendataria ningún otro tipo de obra o modificación en el inmueble o edificio al que pertenece sin el consentimiento expreso de la parte arrendadora. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

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 el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

NOVENA.- Gastos generales y suministros.

Los gastos de comunidad serán de cuenta del ARRENDADOR.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del ARRENDATARIO.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del ARRENDADOR.

DÉCIMA.- Fianza.

A la firma de este contrato EL ARRENDATARIO hace entrega AL ARRENDADOR en concepto de fianza de la cantidad deEUROS en metálico.

El saldo de la fianza, en principio, deberá ser restituido al arrendatario al final del arriendo, a excepción de que

UNDÉCIMA.- Exención de responsabilidad.

El arrendatario contratará y mantendrá en vigor, a su costa y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al inmueble, como consecuencia del uso del mismo, sea por actos u omisiones DEL ARRENDATARIO, su personal, su clientela o cualquier otra persona dependiente del mismo.

DUODÉCIMA.- Incumplimiento de obligaciones.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil y los arts. 35 y 27 de la LAU.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

DÉCIMO TERCERA.- Desistimiento.

Las partes acuerdan que no cabe el desistimiento anticipado del presente contrato.

DÉCIMO CUARTA.- Cláusula de penalización expresa.

La parte arrendataria hará entrega de las llaves del inmueble en la fecha de finalización del presente contrato. Para el caso en que EL ARRENDATARIO no devolviera la posesión del inmueble arrendado AL ARRENDADOR al vencimiento del contrato, el primero deberá una indemnización al segundo por un importe de EUROS por cada minuto/hora de demora en la puesta a disposición de las llaves del inmueble, en concepto de cláusula penal, además de todos los gastos que directos e indirectos que dicho retraso generen.

DÉCIMO QUINTA.- Domicilio a efectos de notificaciones.

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato, así como las siguientes direcciones de correo electrónico

DÉCIMO SEXTA.- Legislación aplicable.

La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Sumisión.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados.

ARRENDADOR/A

ARRENDATARIO/A

Clarificando las hipotecas

La estabilidad en las actuaciones de todo tipo sobre todo en las comerciales y financieras da, no tan solo tranquilidad a quienes la realizan, sino consistencia en las relaciones de los que intervienen y seguridad en los actos y sus consecuencias a todos los implicados, así como continuidad en el mercado.



Joan Bermúdez i Prieto
Abogado- Licenciado
en Ciencias Políticas.
Bermúdez Consulting &
Management S.L.

1. Introducción
2. Estabilidad
3. Consecuencias

Por ello es tan importante dotarse de unas normas de actuación que sean válidas y estables en el tiempo, que permita a los agentes como a sus clientes poder operar con la tranquilidad de que lo realizado no tendrá más variaciones que las previstas y más alteraciones que las que pudieran surgir en el normal desarrollo en el transcurso de la relación.

Cuando el escenario es cambiante por la propia evolución del mercado, esto requiere que estas normas, actuaciones y procedimientos se vayan flexibilizando y adaptando a medida que las circunstancias lo requieran, aunque siempre en la confianza que estas variaciones se producirán mirando hacia adelante (al presente y al futuro), pero intentando que no afecte a los acuerdos que se han realizado en el pasado y que siguen en vigor. Tan solo en el supuesto de que las condiciones que en su momento se establecieron no fueran adecuadas y acordes con lo que se debería haber aplicado, es cuando se ha de revisar, actualizar y modificar todos

los compromisos adquiridos con los consecuentes resultados de inestabilidad, inseguridad y pérdida de capacidad de actuación que ello comporta.

En el sector inmobiliario, en los últimos años, a tenor de los efectos que se han producido, generalmente derivadas de sentencias de los tribunales, tanto los propios (desde la Primera Instancia hasta el Tribunal Supremo) como los de la Unión Europea (U.E.), relativo a todo lo vinculado con la financiación al sector inmobiliario, básicamente consecuencia de la forma de instrumentación, condiciones y cláusulas incorporadas, nos lleva a tener frente a nosotros un escenario confuso, muy desdibujado y que en ocasiones puede parecer afectado de cierto oscurantismo, que dificulta saber realmente cuál es la situación de cada acto y cuáles han de ser sus derivadas.

Este contexto perjudica obviamente a los que han firmado una hipoteca con unas cláusulas que posteriormente se han consi-



derado inadecuadas unas, ilegales otras y abusivas muchas de ellas, pero no tan solo a los hipotecados que son los primeros y principales afectados, también para el propio financiador (los bancos) que ahora se encuentran inmersos en una vorágine de revisiones, de actualizaciones y modificaciones de sus contratos, con la derivada que todo ello afecta a sus cuentas de resultados en unos momentos, que no son precisamente los más óptimos para la actividad bancaria.

Aunque la realidad parece obstinarse en un “sostenella y no enmendalla” ya que seguimos con las mismas normas de procedimiento. Existen sentencias, hasta ocho se han llegado a publicar en diferentes momentos por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (T.J.U.E.) (la más recien-

te en Enero de este mismo año) contra las cláusulas y las condiciones incorporadas en las hipotecas. Insiste el T.J.U.E. en que la legislación española no cumple con la Directiva 93/13/CEE relativa a la protección de los consumidores, con sentencias contrarias a las cláusulas suelo, al vencimiento anticipado, sobre los gastos generados en su constitución, etc. En definitiva, pide el alto tribunal de la U.E. que un juez pueda examinar cualquier cláusula de oficio, sin limitaciones (como hasta ahora viene sucediendo consecuencia de la aplicación de los rígidos ordenamientos procedimentales) sin considerar que alguna de ellas es abusiva. Todo ello viene sucediendo desde hace años, mientras seguimos a la espera de los cambios anunciados en la Ley Hipotecaria que, en primer lugar, se adopte a lo requerido por la U.E.

“Mientras, seguimos a la espera de los cambios anunciados en la Ley Hipotecaria para que las hipotecas que se formalicen en un futuro, no puedan ser susceptibles de ser cuestionadas, contestadas y demandadas”

“Existen sentencias por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea contra las cláusulas y las condiciones incorporadas en las hipotecas”

y evite, al menos, que las hipotecas que se formalicen en un futuro, no puedan ser susceptibles de ser cuestionadas, contestadas y demandadas.

Todo ello está pendiente encima de la mesa del legislativo, en un momento en el que el sistema financiero español, ha pasado por una de sus mayores crisis de la que se está recuperando, aunque todavía con ciertas flaquezas, que no le permiten entrar en nuevas revisiones, actualizaciones, reliquidaciones de los contratos de préstamo formalizados, por ello se hace muy necesario la actualización de la ley hipotecaria, atendiendo a los requerimientos de los consumidores y de la U.E., pero también teniendo en cuenta que si las condiciones/cláusulas cambian de sentido y resulta que en lugar de ser duras y abusivas, como se ha demostrado que lo han sido hasta ahora para los hipotecados, se vuelven hacia los bancos perdiendo éstos garantías en sus préstamos, el sistema de financiación de la compra de viviendas puede volver a fallar, pero sería en este hipotético (y esperemos que nunca real) escenario por la falta de interés de los bancos en financiar ese mercado. En este sentido se ha manifestado la banca temiendo que los cambios, que ya se han ido anunciando, empeoren la ley (en cuanto a garantía y realización) y consecuentemente el mercado hipotecario.

No se trata de establecer posicionamiento hacia alguna de las partes, ambas se necesitan y por lo tanto a ambas hay que atender. Por un lado, los consumidores, hipotecantes, tienen necesidad de obtener recursos suficientes para la compra de una vivienda, que va a ser (en muchos de los casos) su residencia para toda la vida y que esta financiación sea clara y asumible, pero también se hace necesario que el hipotecador, el finanziador, en definitiva la banca tenga en primer lugar una garantía suficiente para poder facilitar el crédito. Recordemos que el sistema financiero se ve condicionado por las normas de seguridad y garantía emanadas de Basilea, al tiempo que obtengan un rendimiento suficiente para el normal desarrollo de su actividad.

Ello nos lleva a demandar un equilibrio entre la necesidad de ambas partes. Todas pueden y deben ser atendidas y permitir que el mercado inmobiliario funcione con normalidad, debemos recordar que sin la financiación hipotecaria del sector financiero, el sector inmobiliario se paraliza, lo hemos visto en los últimos diez años, que la actividad promotora se ha paralizado y ello consecuencia de la falta de recursos de los posibles adquirentes de vivienda, cuando se ven limitados en la capacidad de endeudamiento consecuencia de la reducción de la oferta de financiación en el mercado.

Se habla mucho en los últimos tiempos que esta situación no se daría si se facilitara el arrendamiento adecuado en condiciones económicas ajustadas a las posibilidades de los solicitantes, que con un stock de pisos en alquiler suficiente no se hubiera producido una situación de exceso de volumen de viviendas en el mercado de venta, como sucedió en los años anteriores a la crisis financiero/inmobiliaria. Opinan que con pisos en alquiler a precios ajustados, el problema de la vivienda hubiera quedado resuelto.

En ocasiones, es cierto que a grandes problemas soluciones sencillas, pero en este caso pensar que el problema del exceso de endeudamiento de los adquirentes (generado posteriormente por una reducción en muchas ocasiones de su ingresos familiares), que la imposibilidad de poder atender el pago de la cuota de préstamo y que la situación generada con las condiciones de las hipotecas, no se hubieran producido si se hubiera apostado por un mercado de viviendas de alquiler, nos lleva a simplificar y desvirtuar tanto el problema, como la solución.

Tal vez debemos retroceder en el tiempo y recordar que el origen del alto endeudamiento que asumieron muchas familias en la compra de su piso vino dado por una situación económica que permitía unos altos ingresos, una ocupación laboral alta lo cual facilitaba que los solicitantes de hipoteca pudieran cumplir los requisitos para acceder a un préstamo (que ahora, transcurrido el tiempo todos vemos que era alto y poco razonable por la volatilidad de esos ingre-

sos y, en muchas ocasiones, de los puestos de trabajo), pero que en aquellos momentos los bancos veían con “buenos ojos”, aunque no siempre los scorings (sistema de análisis de solvencia y capacidad de pago) que tenían marcaban indicadores negativos, ya que ellos también vivían una euforia contagiosa.

Acceder al mercado del alquiler no resultaba fácil por varias razones, pero las dos principales que ahora debemos recordar eran que, en primer lugar, no existían pisos de alquiler (más allá de un 20% de todo el mercado) lo cual dificultaba, cuando no impedía conseguir una vivienda, y por otra parte, los importes de los arrendamientos, versus el coste de adquisición de una vivienda, resultaba (aún todavía lo es a un plazo de 30 años) más ventajoso económico para el comprador y además más estable para la familia que le evita el riesgo de tener que cambiar de residencia, cuando transcurren los 3 años actualmente establecidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) para un arrendamiento de una vivienda.

No se debe confundir la situación vivida en relación a las condiciones establecidas por los bancos desde una posición de poder y que han comportado unos costes excesivos a los clientes que han accedido a las hipotecas y

que ahora deberán ser reparadas y restaurados los derechos de los hipotecados, con una demanda de un mercado de alquiler como solución a los problemas de la capacidad económica de los clientes hipotecados. Son actuaciones diferentes, por ello reclamábamos al principio de este artículo que se debe legislar de forma que ambas partes se sientan seguras, sin dominación de una sobre otra y que ambas tengas garantizados y salvaguardados sus legítimos intereses.

Otra cosa es el mercado de alquiler, sobre el que se ha debatido mucho (y más se va a debatir) y aunque posiblemente la sociedad esté cambiando y la demanda de este colectivo sea creciente, debemos valorar en qué medida lo es por voluntad, deseo y conveniencia del arrendatario o por la dificultad o imposibilidad de poder acceder a una compra. En ambos casos se hace necesario la creación y construcción de nuevos pisos y ello requiere del soporte de los bancos mediante su oferta de financiación (lo que nuevamente nos lleva a una legislación clara en cuanto a las condiciones de financiación). Además deben existir agentes en el mercado que tengan la capacidad económica y la voluntad social de construir pisos para el arrendamiento. Esta es la figura que las administraciones públicas deben asumir y no huir de su compromiso cediendo el papel como hasta ahora al libre mercado●

“Si las condiciones cambian de sentido y resulta que en lugar de ser duras y abusivas, como se ha demostrado hasta ahora para los hipotecados, se vuelven hacia los bancos perdiendo estos garantías en sus préstamos, el sistema de financiación de la compra de viviendas, puede volver a fallar”



Tipos impositivos de ITP-AJD aplicable en las CCAA en el 2017

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”) es un tributo estatal que se compone de tres modalidades: Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”), Operaciones Societarias (“OS”) y Actos Jurídicos Documentados (“AJD”).



- 1. Introducción
- 2. CCAA e Impuestos



La regulación del ITP-AJD se encuentra en el Texto Refundido de la Ley del ITP-AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (la “LITP”).

No obstante, conviene recordar que la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas (“CCAA”) de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, faculta a las CCAA para asumir competencias normativas en cuanto al tipo de gravamen en las modalidades TPO y AJD. Por ello, **consideramos interesante recoger en un cuadro resumen los tipos impositivos aplicables en las diferentes CCAA en ambas modalidades.**

En ejercicio de sus facultades, todas las CCAA han establecido tipos propios. A este respecto, las Ciudades con Estatuto de Autonomía (Ceuta y Melilla) no tienen transferidas competencias sobre ITP y AJD, por lo que se aplican los tipos estatales fijados de manera subsidiaria en la LITP.



Clara Jiménez
Socia de Fiscal de Pérez-Llorca
Daniel Olábarri y Yi Zhou
abogados de Fiscal de Pérez-Llorca

Así, **en TPO, en defecto de regulación específica del tipo por la CCAA, para la transmisión de bienes muebles o inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía, se establece un tipo del 6% si se trata de inmuebles y del 4% si se trata de muebles, mientras que los arrendamientos tributan según la escala establecida y las concesiones administrativas al 4%. En AJD, en defecto de regulación del tipo por la CCAA, el tipo subsidiario es el 0,5%.**

Por lo que respecta a los tipos autonómicos, se prevén en algunos supuestos (por ejemplo, entre los más habituales, en los hechos imponibles relacionados con las adquisiciones de vivienda habitual) tipos reducidos, en ambas modalidades. También se ha introducido en algunos casos un tipo incrementado para determinadas transmisiones (e.g. inmuebles con valor por encima de un determinado importe).



Adicionalmente, la mayor parte de las CCAA han establecido un tipo incrementando en AJD para aquellas transmisiones de inmuebles en las que se ejercite la opción de renuncia a las exenciones inmobiliarias en el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”) para, de esta forma, compensar la disminución que les produce dicha renuncia en la recaudación por la modalidad de TPO. Además, en algunas CCAA esta medida viene acompañada del establecimiento de tipos reducidos en la modalidad de TPO para determinadas operaciones inmobiliarias en las que, teniendo derecho a ello, el vendedor no renuncie a la exención del IVA.

Para el ejercicio 2017, la mayoría de las CCAA han mantenido los tipos vigentes en ejercicios anteriores. Respecto a aquellas CCAA que han modificado los tipos, la tendencia general ha sido un incremento de algunos tipos máximos.

Se incluye a continuación un cuadro resumen de los tipos vigentes a la fecha de 18

de abril de 2017, separando, dentro de la modalidad TPO, los tipos para bienes muebles e inmuebles.

“Para el ejercicio 2017, la mayoría de las CCAA han mantenido los tipos vigentes en ejercicios anteriores”

- **Dentro de los bienes muebles, se diferencia entre el tipo general y los tipos reducidos/incrementados, en el caso de que existan.**
- **Dentro de los bienes inmuebles, se incluye una columna para el tipo general, otra para los diferentes tipos reducidos, y una tercera columna específica para los casos en los que opera el tipo reducido por la no renuncia a la exención en IVA comentada.**

Respecto a la modalidad AJD se incluyen tres columnas: (i) tipo general, (ii) tipo reducido, y (iii) tipo incrementado por renuncia a la exención en IVA. ●

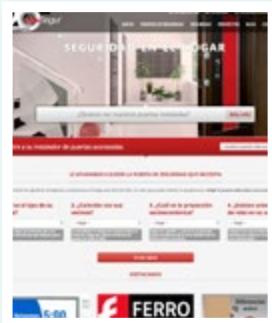
	TPO					AJD		
	Bienes muebles		Bienes inmuebles					
CCAA	Tipo general	Tipo incrementado / reducido	Tipo general	Tipo reducido	Tipo reducido por no renuncia exención IVA	Tipo general	Tipo reducido	Tipo reducido por renuncia exención IVA
Andalucía	4%	8%	9%	2% 3,5%	N/A	1,5%	0,3%	0,1% 2%
Andalucía			10%					
Aragón	4%	N/A	9%	1%	3%	1,5%	0,5%	0,1% 2%
Aragón			9,5%					
Aragón			10%					
Asturias	4%	8%	9%	3%	2%	1,2%	0,3%	0,1% 1,5%
Asturias			10%					
Baleares	4%	0%	9%	0,5% 3,5%	4%	1,2%	0,5%	0,1% 2%
Baleares			8%					
Baleares			10%					
Baleares			11%					
Canarias	5,5%	N/A	7%	6,5% 4%	N/A	0,75%	0,1%	0% 1% 0,4%
Canarias								
Cantabria	4%	8%	10%	4% 6,5% 7%	4%	1,5%	0,3%	0,15% 0,1% 0,5% 2%
Cantabria								
Castilla La Mancha	6%	N/A	9%	6%	4%	1,5%	0,75%	2,5%
Castilla y León	5%	8%	8%	4% 5% 7%	N/A	1,5%	0,01%	0,5% 2%
Castilla y León			10%					
Cataluña	5%	N/A	10%	5% 7%	N/A	1,5%	0,5%	0,1% 1,8%
Cataluña			11%					

Comunidad Valenciana	6%	N/A	10%	4% 8%	N/A	1,5%	0,1%	2%
Extremadura	6%	4%	10% 11%	8% 5% 6% 7%	N/A	1,5%	0,1% 0,75% 3%	
Galicia	8%	1%	10%	4% 8%	N/A	1,5%	0,1% 0,5% 1%	2%
La Rioja	4%	N/A	7%	3% 4% 5% 6%	N/A	1%	0,3% 0,4% 0,5%	1,5%
Comunidad de Madrid	4%	0,5%	6%	2% 4%	N/A	0,75%	0,1% 0,2% 0,4% 0,5%	1,5%
Murcia	4%	N/A	8%	1% 2% 3% 4% 5%	3%	2%	1,5% 0,1% 0,5%	2,5%
Navarra	4%	N/A	6%	2% 5%	N/A	0,5%	N/A	1%
Álava	4%	N/A	7%	1% 2,5% 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Guipúzcoa	4%	N/A	7%	1% 2% 2,5% 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Vizcaya	4%	N/A	7%	2,5% 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A

- Nota: El presente cuadro recoge los tipos impositivos vigentes en el momento de publicación del presente artículo, por lo que es posible que posteriormente alguna comunidad autónoma haya modificado los mismos. Asimismo, y con el objetivo de que el cuadro sea lo más claro posible, no se han incluido, en su caso, las bonificaciones aplicables. Por todo ello, a nuestro entender, sería necesario analizar cada caso particular por si algún tipo impositivo se ha visto modificado con posterioridad a la realización del presente cuadro o por si es de aplicación alguna de las bonificaciones mencionadas.

INTERNET INMOBILIARIO

Con el verano, llega el calor y con este, las terrazas. En este número hemos querido centrar esta sección en las empresas que se encargan de cerrar, y en cualquier parte, todo tipo de terrazas y así hacer más confortable este espacio tan importante en la estación en la que vivimos.



BELDAGLASS

www.beldaglass.com

La empresa Beldaglass, S.L. se consolidó en los 80 y 90 en el sector de la fabricación de ventanas, cerramientos, fachadas ligeras y muros cortina. Se decantó por un sector novedoso en el campo de la creación de bienestar en el hogar. Cuenta con un departamento especializado en cerramientos Plegables, Techos Fijos y Móviles.

En su web se puede encontrar todos los productos y servicios que presan, tanto para la decoración como el diseño de terrazas

Además cuanta con un apartado en el que se relatan los proyectos que está llevando la empresa a tiempo real.



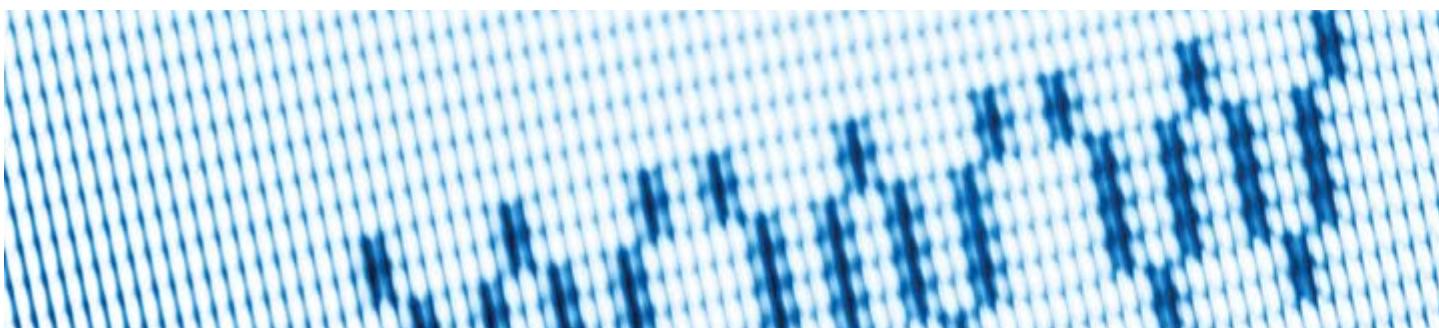
CORTINAS DE CRISTAL

www.cortinascristal.es

Xamorall, es una empresa dedicada principalmente a la elaboración e instalación de cortinas de cristal y techos móviles, para habilitar durante todas las épocas del año, porches y terrazas en el hogar o negocio, tanto a particulares como a empresas.

Su portal ofrece la oportunidad de pedir un proyecto de instalación de cubiertas según se quiera cubrir un techo, una terraza, un patio, un local...

Además también ofrecen barandillas y vallas de cristal así como la instalación de diferentes tipos de ventanas.



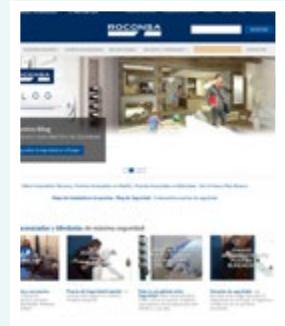
ROCONSA

www.roconsa.com

Especializados en el cerramiento de terrazas, balcones y porches, desde los cristales para terrazas sin marcos verticales o cortinas de cristal, elaboración de techos fijos (casas de cristal, jardines de invierno) y techos móviles y la última novedad en decoración del vidrio o sistema ledglass.

Dentro de su página además se puede encontrar, un catálogo de porches de madera o el sistema LEDGLASS, en el que se combina la inserción de LEDs luminosos con una gama de vidrios.

Desde su página web se puede solicitar el presupuesto para aquello que se quiera instalar.



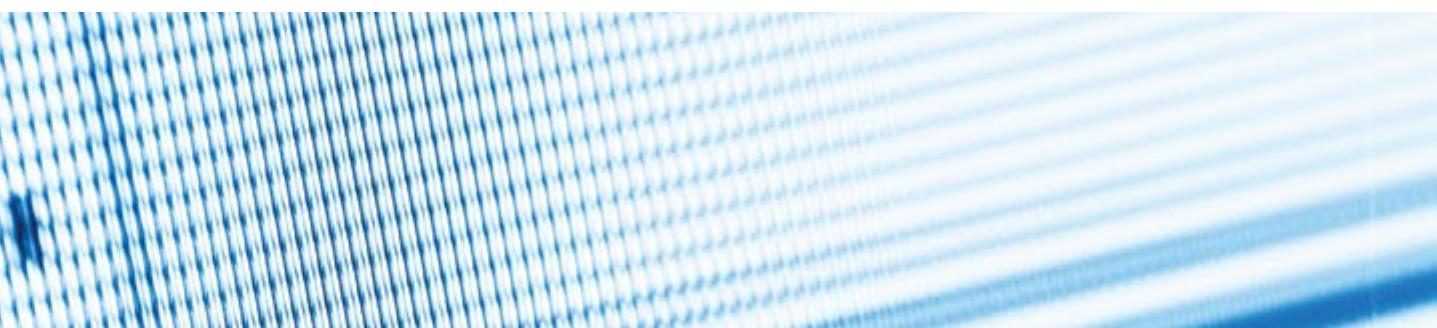
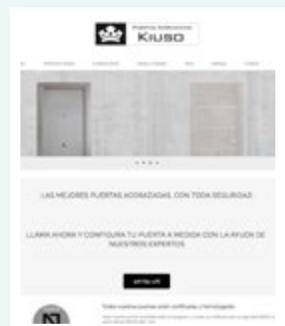
PUERTA ACORAZADA KIUSO

www.puertaskiuso.com

Tolder ha dejado su huella diseñando, construyendo e instalando todo tipo de toldos, carpas, marquesinas, terrazas de aluminio y madera, cerramientos acristalados, naves neumáticas hinchables, velas tensadas y fachadas textiles, entre otros.

Las carpas que ofrecen son tanto para la venta como para el alquiler. Su portal cuenta con un catálogo que incluye todo tipo de estructuras en todos los tamaños y para todo tipo de eventos: bodas, fiestas, almacenaje, deportes, hostelería, ferias, convenciones, carpas de diseño etc.

Tiene una sección dedicada a los toldos motorizados así como un blog en el que cuentas todas las novedades y el estado de todos sus proyectos.





AHORA PREOCUPA



Que el precio de la vivienda ha aumentado un 7,7% anual durante el primer trimestre



Que el alquiler de un piso asequible y céntrico en las grandes urbes europeas, sigue siendo misión casi imposible



El colapso de los juzgados por los numerosos frentes contra cláusulas hipotecarias, lo que ralentiza la resolución de los problemas acaecidos por los mismos