



Boletín Jurídico y Empresarial elaborado por el BUFETE NOGUÉS

Nº 10
Fecha: Junio 2008
Depósito Legal VA- 87/2001

BUFETE
NOGUÉS
ABOGADOS

CRISIS O TSUNAMI

En nuestro Boletín anterior, es decir, hace solo dos meses, titulábamos este editorial, como DESACELERACION O CRISIS y llegábamos a la conclusión de que estábamos en plena crisis y que habíamos sido “engañados” interesadamente, por culpa de las elecciones.

Pero si el Tsunami se caracteriza por la rapidez de avance de la ola en superficie, creemos sinceramente que la situación empeora por momentos en nuestra economía. Veamos, **solo en dos meses**.

En cuanto al P.I.B, para 2008, el Gobierno ha pasado de un 3,8% a un 2%% anunciado por Solbes el 2 de Junio. La previsión pesimista del 1,8% del BBVA y el FMI, ha sido ya rebajada al 1,6% por la OCDE.

El problema de la **morosidad**, no es que sea grave en volumen, pero sí en el crecimiento vertiginoso y esperemos al segundo semestre, con vencimiento de 80.000 millones de euros en créditos a empresas y 60.000 millones, de particulares. Este último crece aún más.

El automóvil en mayo, ha descendido un 24,3% en ventas, frente al 15% de hace dos meses.

Los parados en la construcción, se calcula lleguen a los 2 millones, frente a los 1,2 millones previstos por KPMG.

La inflación ahora ya en el 4,6%, no terminará el año en el 3% previsto, sino posiblemente en el 5% y el Euríbor, puede acercarse también al 5,5% al final de año.

El P.I.B. de 2009, de las previsiones realistas de los expertos del 1,7%, a escasamente un 1%, como predice el BBVA.

La compraventa de viviendas, ha caído un 38%, aunque para las grandes promotoras, la caída ha sido de un 73%.

Las viviendas iniciadas han caído en la intercomparación de marzo un 71,7%.

En el Barómetro de El Norte de Castilla del 31/5/2008, a la pregunta de cómo ha evolucionado la economía en los últimos meses, el **1% contesta que ha mejorado; el 38%, que sigue igual y el 59,5%, dice que ha empeorado**. El 1,5%, ns/nc.

Pero lo más inquietante es la noticia publicada en los diarios económicos entre el día 7 y el 10 de junio. Standard&Poor’s, UBS, Commerzbank, Deutsche Bank y la Asociación europea de capital riesgo, consideran que España tiene una probabilidad muy elevada de **entrar en recesión** (crecimiento negativo durante dos o más trimestres). Discrepan únicamente en el cuando, que varía entre el último trimestre de 2008 y los dos primeros de 2009.

No es más patriota el que más “engaña”, sino el que más observa la realidad.

Sumario

Crisis o tsunami	1
Locos por la tele	2
Novedades legislativas.....	3
¿Cuánto debe durar la jornada laboral?.....	4
Separata de estructura empresarial.....	5 y 6
Reseñas de Jurisprudencia.....	7 y 8
Contrato de arrendamiento de vivienda	9
Páginas de Internet.....	10

NOVEDADES LEGISLATIVAS

AMBITO ESTATAL

- **Real Decreto 158/2008**, de 8 de febrero, de reforma del Real Decreto 685/2005, de 10 de junio, sobre **publicidad de resoluciones concursales** y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por R.D. 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales e igualmente para la mejora de la información del Registro Mercantil Central. (BOE 9/2/2008).
- **Real Decreto 261/2008**, de 22 de febrero, que aprueba el **Reglamento de Defensa de la Competencia**. (BOE, 27-02-2008).
- **Real Decreto 171/2008**, de 8 de febrero, por el que se delimita **la zona de promoción económica** de la Comunidad de **Castilla y León** (BOE 8/3/2008).
- **Real Decreto 324/2008**, de 29 de febrero, por el que se establecen las condiciones y el procedimiento de funcionamiento y participación en las **emisiones primarias de energía eléctrica** (BOE, 20-03-2008).
- **Orden VIV/946/2008**, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el **acceso de los ciudadanos a la vivienda**. (BOE, 08-04-2008).
- **Real Decreto-Ley 2/2008**, de 21/04/08, de medidas de **impulso a la actividad económica** (BOE 22/4/2008).
- **Resolución** de 23/04/08, por la que se da cumplimiento a lo previsto en el ap. 5 de la disp. transit. 2ª del Reglamento de Ordenación y supervisión de los seguros privados en relación con las **tablas de mortalidad, supervivencia, invalidez y morbilidad** a utilizar por las entidades aseguradoras (BOE 02-05-2008).
- **Real Decreto 823/2008** de 16 de mayo, por el que se establecen los **márgenes, deducciones y descuentos**

correspondientes a la distribución y dispensación de **medicamentos** de uso humano (B.O.E. 30-05-2008).

- **Orden ITC/1398/2008** de 19 de mayo, que regula los procedimientos de determinación de las **emisiones de los contaminantes atmosféricos** y partículas procedentes de las grandes instalaciones de combustión (B.O.E. 22-05-2008).

- **Real Decreto 861/2008**, de 23 de mayo, por el que se **modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** en materia de pagos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas. (BOE 24/5/2008).

- **Real Decreto 862/2008**, de 23 de mayo. Regula la investigación de los accidentes e incidentes marítimos y establece la composición y las reglas de funcionamiento de la **Comisión Permanente de investigación de accidentes e incidentes marítimos** (BOE 05-06-2008).

- **Real Decreto 863/2008**, de 23 de mayo. Aprueba el **Reglamento** de desarrollo de la Ley 32/2003 General de **Telecomunicaciones**, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07-06-2008).

AMBITO AUTONOMICO

- BOE 17/3/2008: **Ley 10/2007**, de 27 de diciembre, de **Presupuestos Generales de la Comunidad de Castilla y León** para 2008.

-BOCYL 14/4/2008: **Orden San/553/2008** de 3 de abril, por la que se crea el **Registro de Recién Nacidos en Castilla y León**.

-BOCYL 30/4/2008: **Resolución** de 25/04/08, del Servicio Público de Empleo de CyL, que convoca subvenciones, relativas al **fomento del autoempleo** en nuevos Yacimientos de Empleo, autoempleo de mujeres en profesiones con menor índice de empleo femenino y de la contratación del primer trabajador por autónomos o profesionales que carezcan de trabajadores por cuenta ajena.

-BOCYL 14/5/2008: **Acuerdo 36/2008**, de 8/05/08, de la Junta de Castilla y León, por el que se adoptan determinadas **medidas de carácter económico** ante la actual situación de **desaceleración económica**.

¿Cuanto debe durar la jornada laboral?

Tras cuatro años de negociaciones y al sexto intento, los Ministros de Trabajo de la Unión Europea el pasado martes, 10 de junio, aprobaron, por mayoría cualificada, la reforma de la Directiva del Tiempo de Trabajo.

El ultraliberalismo que ha ejercitado Reino Unido desde 1993, que permite que cada trabajador pueda pactar con su empresario "libremente" el tiempo de trabajo, finalmente ha calado en la mayoría de los socios europeos. En el bloque garantista de los derechos sociales, encabezado desde hace tres años por Francia, España e Italia, finalmente España se ha quedado prácticamente sola, (junto a Bélgica Hungría, Grecia y Chipre), abandonando este frente primero Italia, con la llegada de Silvio Berlusconi al poder y posteriormente Francia, al pactar Nicolás Sarkozy y el *Premier* británico Gordon Brown, que si el Reino Unido apoyaba la reforma de las Agencias de Trabajo Temporal, otra Directiva discutida paralelamente, Francia apoyaría el aumento de la Jornada.

La Directiva establece que, como regla general, la semana de trabajo debe tener 48 horas como máximo, sin embargo permite que, en virtud de acuerdos individuales, empresario y trabajador puedan aumentar la jornada laboral hasta 60 horas semanales, calculadas como media durante un periodo de tres meses, o a 65 horas en determinados colectivos, como los médicos. Además, se podrán incluso superar las 60 y las 65 horas laborables, si hay un acuerdo entre los interlocutores sociales o si así lo establece el Convenio Colectivo.

No obstante se contemplan una serie de salvaguardas para garantizar que los trabajadores acepten este "op out" (renuncias al tope de 48 horas semanales) voluntariamente y no forzados por el temor al despido. El empresario deberá obtener el consentimiento por escrito del trabajador, la validez de este consentimiento no podrá ser superior a un año y será renovable y el acuerdo entre empresario y trabajador no podrá firmarse en el momento de la rúbrica del contrato, ni

durante las cuatro primeras semanas de la relación laboral.

La Directiva aun debe recibir el Visto Bueno del Parlamento europeo, el cual tiene poder de decisión en esta materia, pero si finalmente respaldase esta iniciativa, la misma facultaría a los estados miembros a modificar su legislación. El Ejecutivo español, ya ha anticipado que no aplicaría la norma, pero eso no evitaría su efectos, pudiéndose producir un desplazamiento de empresas hacia países menos exigentes con los derechos sociales.

El PSOE y los Sindicatos españoles se oponen radicalmente a esta norma, considerando que introduce una regresión en la protección de los derechos de los trabajadores e incluso una agresión a los derechos fundamentales (hace tiempo que la antigua Europa de quince Estados estableció una relación directa entre las jornadas laborales y la siniestralidad laboral) y lo cierto es que convertir la jornada de trabajo, elemento esencial de la negociación colectiva y de la legislación laboral, en una cuestión de relación individual entre el empresario y el trabajador es muy peligroso y muchos lo ven como un retroceso en conquistas sociales que han costado mucho.

La tasa de desempleo existente en España, supondría un inconveniente que otros países, como Reino Unido y Alemania no tienen, de ahí que la aplicación de esta Directiva en España resultase más peligrosa para los trabajadores que en el resto, pero, por el contrario, supondría que así las empresas podrían hacer frente a los periodos de mucho trabajo, pudiendo libremente los trabajadores optar por ganar más.

Como señala Juan Antonio Sagardoy, uno de los "padres" del Estatuto de los Trabajadores, "es la primera vez que una norma laboral de la UE, prima el interés económico".

La duración de la jornada laboral tiene que garantizar el descanso del trabajador y no puede provocar la siniestralidad laboral, pero por otra parte las empresas deben poder aplicar formulas para poder competir, máxime con la llegada de los nuevos socios del Este y acompasar la organización del trabajo a la evolución de la demanda.

ESTRUCTURA ECONOMICA Y EMPRESARIAL

En esta sección, en cada boletín desarrollamos un coleccionable con datos actualizados del tejido empresarial español y al mismo tiempo con datos comparativos respecto del mundo empresarial y económico de otros países de nuestro entorno. Se cita generalmente la Fuente de procedencia, al objeto de un estudio más detallado, si procede, por parte del lector.

PRESUPUESTO FAMILIAR

(Según el INE, la Gaceta de los Negocios 13/52008 y El Mundo del 17/11/2007), en el **2006**, el presupuesto de **gasto medio por persona**, fue de 10.632,15 € y el **gasto medio familiar**, de 29.394 €

La distribución de este gasto medio, fue la siguiente:

26,39%, en vivienda, agua, electricidad y combustibles. (*)

14,31% en transportes

14,04% alimentos y bebidas no alcohólicas

9,61% Hoteles, cafés y restaurantes

7,96% otros bienes y servicios

6,75% ocio, espectáculos y cultura

6,66% ropa y calzado

5,78% mobiliario

2,91% comunicaciones

2,88% salud

1,78% Alcohol y tabaco

0,92% Enseñanza.

(*) En este apartado, están metidos los gastos de vivienda, incluso alquileres, pero no la compra, que se financia mediante créditos. En **2007**, provisionalmente, dichos consumos pueden haberse incrementado en un 6%.

LA IMPORTANCIA DE LA EMPRESA

FAMILIAR

Empleo, general el 75%

PIB, general el 70%

Nº empresas, 2,5 millones.

Exportación, 59%

Índice de mortandad

Pasan a segunda generación:50%

Pasan a tercera generación, el 15%

Pasan a cuarta generación, el 1%

LA ECONOMIA SUMERGIDA

(Fuente Expansión 5/5/08)

Está aumentando en toda la U.E., que oscila entre el 3% y el 15% del PIB.

Italia, alcanza ya el 27,2% del PIB y **España llega al 23%**.

Recordemos que el PIB Español del 2007, alcanzó la cifra de 1,0525 billones de € o lo que es lo mismo, 175,126 billones de las antiguas pesetas. El fraude por tanto supuso 40,278 billones de pesetas o 242.081 millones de €

Teniendo en cuenta que somos 44,8 millones de españoles, el P.I.B. per cápita en el 2007, alcanzó la cifra de **23.493€** La media europea, es de **24.700 €**

El **coste laboral por hora efectiva de trabajo**, supuso en 2007, **18,97 €**

DISTRIBUCION DE LA RENTA

(Fuente: Expansión 27/3/2008)-Datos de 2005.

<u>Ingresos en €</u>	<u>Declarantes</u>	<u>%</u>
Negativo y cero	178.941	1,05
Hasta 1.500	708.017	4,14
1.500-6.000.....	2.637.467	15,42
6.000-12.000.....	4.179.584	24,43
12.000-21.000.....	4.714.308	27,56
21.000-30.000.....	2.426.249	14,18
30.000-60.000.....	1.813.790	10,60
60.000-150.000.....	394.900	2,31
150.000-601.000....	48.081	0,28
más de 601.000.....	3.751	0,02

DIAS DE TRABAJO PARA PAGAR

A HACIENDA.

(Fuente: Expansión 15/8/2007)

Suecia.....	187 días....	5 de Julio
Dinamarca.	184 “	... 1 de Julio
Bélgica.....	166 “	14 de Junio
Francia.....	161 “	8 de Junio
Italia.....	148 “	27 de Mayo
Alemania...	142 “	20 de Mayo
Holanda....	139 “	18 de Mayo
Reino Unido.	135 “	14 de Mayo
España.....	130 “	8 de Mayo
Portugal.....	129 “	7 de Mayo
Grecia	126 “	4 de Mayo
Irlanda.....	112 “	21 de Abril
Rumanía...	102 “	11 de Abril

Media UE-27.....145 días

ESPERANZA DE VIDA AL NACER

(Fuente: INE y Norte de Castilla 30/10/2007)

La esperanza de vida de los españoles, es de media **80,23 años**, si bien la de las mujeres es de **83,48 años** y la de los hombres, **76,96 años**.

Lo más curioso es su evolución:

En 1901, era de 34,76 años.

En 1911, era de 41,73 años

En 1941, era de 50,10 años

En 1951, era de 62,10 años

En 1971, era de 72,36 años

En 1981, era de 75,62 años

En 1991, era de 76,94 años

En 2001, era de 79,44 años

En 2005, los 80,23 citados al principio.

Quiere eso decir, que cada tres años y algo más, se incrementa en un año la esperanza de vida.

Todos los países de la U.E., oscilan entre los 65,31 años de Lituania para los **hombres** y los 78,49 años de Suecia. Para las **mujeres**, la horquilla va de los 83,82 de las francesas a los 75,70 años de las rumanas.

En España, las CCAA más longevas de media, son Navarra (81,51 años), Madrid (81,39), CyL (81,28) y Rioja (81,18). Las menos longevas, son: Ceuta (78,62), Andalucía (78,83) y Canarias (79,16).

USO DE LA VIVIENDA

(Fuente: Expansión 4/11/2006)

<u>País</u>	<u>Propiedad</u>	<u>Alquiler</u>	<u>Otros</u>
	%	%	%
España.....	84,8	10,1	5,1
Irlanda.....	81,9	16,5	1,6
Italia.....	76,2	17,5	6,3
Bélgica.....	73,9	23,4	2,7
Reino Unido.....	71,8	26,8	1,4
Portugal.....	66,7	23,5	9,8
Francia.....	63,4	31,3	5,3
Suecia.....	59,8	40,1	0,1
Alemania.....	43,8	52,6	3,6
Media de la U.E..	64,2	31,9	3,9

RESEÑA DE JURISPRUDENCIA

IMPROCEDENCIA DEL ABONO DE SALARIOS DE TRAMITACIÓN CUANDO SE ABONA LA INDEMNIZACIÓN POR DESPIDO IMPROCEDENTE POR CHEQUE BANCARIO ADMITIDO POR EL TRABAJADOR. (Sentencia de Unificación de Doctrina de la Sala 4ª del Tribunal Supremo de 06/03/2008).

Por medio de la presente Sentencia el Tribunal Supremo establece que el abono de la indemnización mediante cheque bancario admitido por el Trabajador es medio válido y admisible en derecho a los efectos de entregar dicha indemnización y evitar el devengo de Salarios de Tramitación, como sistema alternativo a la Consignación Judicial en el plazo de las 48 horas siguientes al despido.

No obstante, la propia Sentencia se apresura a manifestar que dicha aceptación depende de la voluntad del trabajador, por lo que sin la misma sigue siendo necesaria la consignación judicial a la que alude el art. 56.2 del Estatuto de los Trabajadores, a la vez que reitera que otros medios de pago, como la transferencia bancaria efectuada por la empresa a la cuenta del trabajador, no son medios válidos para interrumpir el devengo de Salarios de Tramitación, tal y como ya manifestara previamente en sentencias tales como las de 21/03/2006 y 22/05/2005.

INEXISTENCIA DE DERECHO DE UN TRABAJADOR EN SITUACIÓN DE EXCEDENCIA VOLUNTARIA Y SIN DERECHO A RESERVA DE PUESTO DE TRABAJO A OBTENER INDEMNIZACIÓN POR RESOLUCIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL POR MEDIO DE EXPEDIENTE DE REGULACIÓN DE EMPLEO, (E.R.E.). (Sentencia de 22/01/2008 de la Sala 4ª del Tribunal Supremo dictada en Unificación de Doctrina).

Resuelve el Tribunal que un trabajador que se sitúa en situación de excedencia voluntaria, y cuando ha perdido el derecho a la reserva de puesto de trabajo, manteniendo sólo una expectativa a la reincorporación en puesto vacante de análoga categoría, no tiene derecho al percibo de la indemnización por extinción de su derecho, (que no puesto de trabajo), junto con el del resto de la plantilla mediante el empleo de un E.R.E.

La indemnización, a juicio del Tribunal solo nace como consecuencia del perjuicio por un derecho/deber a trabajar o a reintegrarse en un puesto de trabajo concreto, no por una mera expectativa de reingreso futuro condicionada a la existencia de hipotéticas vacantes en la plantilla.

DENEGACIÓN DEL DERECHO DEL TRABAJADOR A EXIGIR LAS RETENCIONES NO PRACTICADAS CUANDO YA HA PAGADO LA DEUDA TRIBUTARIA EN LAS DECLARACIONES DEL I.R.P.F. (Sentencia de la Sala 4ª del Tribunal Supremo de 05 de marzo de 2008).

En éste caso la Sala ha dictaminado que en los casos en los que se exige a una empresa el pago de unas retenciones superiores a las practicadas, cuando los trabajadores ya han realizado su correspondiente declaración del IRPF y han abonado la cuota correspondiente al mismo teniendo en cuenta sólo las retenciones practicadas por la propia empresa, la administración incurre en un supuesto de doble imposición prohibida por Ley. Suele suceder que una empresa retenga menos del mínimo legal, cuestión reclamable a la misma hasta que se produzca el pago por el trabajador de su IRPF. Si al pagar, el mismo subsana la actuación de la empresa mediante el abono del importe adeudado, desde ese momento, ni la AEAT ni el trabajador pueden reclamar contra la empresa, dado que, al fin y al cabo, la deuda tributaria es del trabajador.

LA INSEGURIDAD JURÍDICA CREADA COMO CONSECUENCIA DE LA FALTA DE CONSENSO ENTRE EL TRIBUNAL SUPREMO Y EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL CON OCASIÓN DE LAS DIFERENTES POSTURAS MANTENIDAS POR CADA TRIBUNAL AL RESPECTO DEL COMPUTO DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DEL DELITO DE ESTAFA EN EL CASO DE "LOS ALBERTOS". (CASO URBANOR).

Este tema merece una atención especial y un poco de historia a fin de, siquiera esquemáticamente, recordar a grandes rasgos los hechos cuya interpretación jurídica ha generado la fractura de la seguridad jurídica que debería brillar entre nuestros más Altos Tribunales. Recordemos:

1º.- En 1.988 “Los Albertos”, accionistas mayoritarios en Urbanor, recibieron una oferta de compra de las acciones que trasladaron a los accionistas minoritarios de la empresa, alterando a la baja la oferta real de compra a un precio sensiblemente inferior al ofertado y que fue aceptado por dichos accionistas minoritarios,

2º.- Los acusados, como representantes de la empresa, mediaron en la operación, haciendo llegar a los accionistas minoritarios el precio falseado, menor al realmente percibido por la compradora, embolsándose directamente, no solo el importe de la venta de sus propias acciones, sino el sobreprecio estafado a los accionistas minoritarios. Es importante esta cuestión, dado que en los hechos no existe discusión entre ambos Tribunales, tanto el Supremo como el Constitucional consideran que hubo estafa acreditada por parte de “Los Albertos” a todos los accionistas minoritarios.

3º.- El día anterior, (o muy escasos días antes) al cumplimiento del plazo de prescripción del delito de estafa perpetrado por los acusados, conforme para tal prescripción, se establece en el Código Penal, un grupo de accionistas minoritarios interpone una querrela frente a los mismos. Dicha querrela tarda un tiempo en ser admitida a trámite y en efectuarse las diligencias precisas para que el Juez de Instrucción determine si existen indicios racionales de criminalidad, de modo que cuando, finalmente el Juez dicta Auto de Admisión a trámite de la querrela y la dirige contra los querrelados, ya ha transcurrido en demasía el plazo de prescripción fijado penalmente para el delito de estafa cometido.

4º.- Tras casi quince años de peregrinaje judicial, el Tribunal Supremo, manteniendo una postura firme desde hace mucho, entiende que la prescripción se interrumpe cuando se interpone la querrela y por el simple hecho de presentarla, no cuando se admite a trámite, ya que ello ya no depende del querrelante, sino de circunstancias incontrolables tales como la mayor o menor carga de trabajo del Juzgado y otros imponderables similares. Se confirma la Sentencia condenatoria dictada contra los acusados por el delito de Estafa cometido

5º.- “Los Albertos” concedores de que el Tribunal Constitucional, escasos meses

antes de la Sentencia del Supremo, ha mantenido en otro caso similar una postura diferente, es decir, que mientras la querrela presentada no se admita a trámite frente a algún querrelado no interrumpe el cómputo de la prescripción, interponen Recurso ante dicho Tribunal que finalmente confirma su previa posición contraria al Tribunal Supremo y les ampara, declarando la prescripción del delito a pesar de reconocer la existencia de la estafa producida.

6º.- Con fecha 10 de Junio de 2008, el Tribunal Supremo se vuelve a reunir a fin de determinar qué decisión tomar y adopta en una Sesión del Pleno, una decisión no unánime, (de once Magistrados frente a siete), por la que acata la Sentencia del Tribunal Constitucional, si bien, no comparte su criterio, lo que quiere decir, como conclusión a ésta cuestión:

- a) Que es más que probable que ante cualquier nuevo caso que se plantee sobre prescripción, siga manteniendo una postura discordante a la del Tribunal Constitucional, lo que obligaría a todo ciudadano en esa situación a acudir sistemáticamente al Constitucional a fin de que el mismo enmiende la plana al Tribunal Supremo, lo que supone plantear una especie de tercera instancia para cuestiones de legalidad ordinaria, algo no previsto en la Ley.
- b) Que ello genera una absoluta fractura entre dos Tribunales que están para unificar criterios, no para dividir posturas, y además supone una carencia de seguridad jurídica que a buen seguro repercutirá negativamente en los ciudadanos, y de rebote, en la confianza que los mismos tienen en la Justicia y en todas las instituciones que la representan.

Por lo que respecta a los pobres y atribulados accionistas minoritarios de Urbanor, los mismos deberán comenzar desde cero, planteando en vía civil reclamaciones por enriquecimiento injusto frente a los acusados ya absueltos, que muy probablemente serán recurridas hasta el Tribunal Supremo, algo por lo que a buen seguro hoy estarán encantados con la Justicia.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Valladolid a uno de enero de 2009.

REUNIDOS: De una parte, **DON XXX**, mayor de edad, casado,, con domicilio en la Calle de Valladolid, y provisto de D.N.I. nº: xxxxxxxx ., en concepto de ARRENDADOR.-----

Y de otra, **DON YYY**, mayor de edad, soltero, con domicilio en la calle de Valladolid, y provisto de D.N.I. nº: xxxxxxxx, en concepto de ARRENDATARIO.-----

Intervienen ambas partes, en su propio nombre y derecho y reconociéndose mutua capacidad para contratar,

EXPONEN

I.- Que **DON XXX** es propietario del piso sito en Valladolid, C/ compuesta de tres habitaciones, salón, cocina y dos cuartos de baño.-----

II.- Que , **DON YYY** está interesado en arrendar la vivienda descrita anteriormente, estableciendo conjuntamente para dicho fin las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se regirá por lo pactado en el presente documento y subsidiariamente, por lo que establece la Ley citada anteriormente.-----

Segunda.- El contrato empezará a regir el día uno de enero de 2009, concertándose el arrendamiento con plazo de un año, pudiendo la parte arrendataria prorrogarlo por un año más hasta el máximo de cinco, debiéndolo comunicar a la arrendadora con un plazo de antelación mínimo de un mes.-----

Tercera.- La renta pactada es de **EUROS (000 €) mensuales**, en dicha renta se encuentran incluidos los gastos de la Comunidad, pero no se encuentra incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles que será a cargo del arrendatario, una vez presentado al cobro por parte de la arrendadora. Dicha renta, experimentará el incremento o minoración con arreglo al IPC general del INE u Organismo que le sustituya durante los 12 meses precedentes al inicio de cada prórroga. ---- Junto con la entrega del primer mes de alquiler, el arrendatario hace entrega en este acto de dos mensualidades de euros **(000 €)** cada una, una en concepto de fianzas, que servirán, una para pagar los posibles deterioros en la vivienda imputables al arrendatario, y otra, por el mobiliario existente en la vivienda, cuya relación firmada se añade a este contrato formando parte del mismo y sirviendo este documento como el más eficaz recibo de entrega de las cantidades expuestas-----

Cuarta.- El arrendatario, previo examen exhaustivo del piso arrendado y sus accesorios, declara formalmente que recibe todo lo arrendado en perfecto estado para el uso a que se destina y presto para ser ocupado.-----

Quinta.- Los servicios de agua, gas, electricidad y teléfono, serán de cuenta y cargo del arrendatario, que deberá contratarlos a su costa con las empresas suministradoras.-----

Sexta.- El arrendatario deberá respetar y cumplir en todo momento las normas por la que se rige la Comunidad de Propietarios de la que forma parte el piso arrendado.-----

Séptima.- El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en plazo más breve posible, las reparaciones que fuere necesario realizar con objeto de poder mantener la vivienda y sus accesorios en las condiciones de habitabilidad.-----

Octava.- Para todas las cuestiones que puedan suscitarse en relación con la interpretación y ejecución del presente contrato, las partes con renuncia al fuero que les pudiese corresponder, y se someten a los Juzgados y Tribunales de Valladolid.-----

Y en prueba de conformidad con todo lo hasta ahora expuesto, ambas partes firman el presente documento, por duplicado y en todas sus hojas, en el lugar y fecha a los que en el encabezamiento se ha hecho referencia.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

INTERNET **(Páginas recomendables)**

www.europa.eu Es la gran entrada a la Unión Europea. Actividades, instituciones, documentos y servicios son sus cuatro grandes apartados. Contiene información muy interesante para los ciudadanos acerca de sus derechos y oportunidades en la Unión Europea y en su mercado interior, con información práctica para las empresas europeas y los empresarios con actividades transfronterizas.

Valoración 8 sobre 10.

www.esplaya.com Esta página acerca a los internautas a todas las playas de España. A través de un mapa interactivo de fácil manejo, se puede acceder a videos de las costas españolas y fichas con información y valoración de cada playa de nuestro país. Dispone asimismo de una amplia oferta de viajes y de la posibilidad de realizar reservas on line.

Valoración 7 sobre 10.

www.tribunalconstitucional.es Esta web nos permite conocer en profundidad la composición y normas de funcionamiento del citado Tribunal. Contiene asimismo, una interesantísima base de Jurisprudencia Constitucional que permite consultar las últimas Resoluciones dictadas y la posibilidad de acceder a las Sentencias y Autos dictadas por el mismo, desde el año 2002.

Valoración 8 sobre 10.

www.todocoleccion.net Este portal dedicado al coleccionismo, cuenta con una sección de anuncios para la compra, venta e intercambio de todo tipo de productos. Lo más destacado es su catálogo on line, que dispone de más de dos mil seiscientos lotes con fotografías, agrupados en sesenta categorías.

Valoración 7 sobre 10.



- Arquitectura y Urbanismo
- Tasaciones y Peritaciones
- Relaciones con Seguros y Aseguradoras
- Valoraciones médicas
- Análisis de Productividad y Rendimientos
- Estudios de Organización y Análisis financiero



- & Derecho Empresarial (Mercantil-Laboral-Urbanismo-Administrativo)
- & Derecho Penal Empresarial
- & Derecho de Familia y Sucesiones
- & Viabilidad y "crisis" empresariales- Suspensión de Pagos y quiebras
- & Reclamaciones, contratos y negociaciones civiles
- & Comunidades de Propietarios
- & Propiedad Industrial e Intelectual

**C/ Santiago nº 13 – 5º A
47001 Valladolid**

email: nogues@vasertel.es

Teléfonos: 983 – 35 65 88 / 983 – 35 91 53; Fax: 983 – 34 27 54

URGENCIAS : 626 983 910