

URBANISMO



- **Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. nº 102, de 29 de abril de 2006)**

Por medio de esta Ley, se incorpora al ordenamiento jurídico español, la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación y efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y lo que pretende es integrar los aspectos medioambientales en la elaboración y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

LABORALES



- **Resolución de 11 de abril de 2006, de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sobre el Libro de Visitas de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social (B.O.E. nº 93, de 19 de abril de 2006).**

La Resolución comentada se dicta con objeto de adecuar el modelo de Libro de Visitas de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social a la normativa vigente y permitir la utilización y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos. Desde el 1 de junio de 2006, los Libros de Visitas deberán responder al modelo oficial que se establece en el anexo de la citada Resolución.

- **Resolución de 13 de marzo de 2006, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Empleo y Mujer, sobre registro, depósito y publicación del convenio colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, suscrito por AECOM, FECOMA-CC.OO y MCA-UGT (B.O.C.M. nº 100, de 28 de abril de 2006).**

Como indica el título de la Resolución aprobada, se acuerda inscribir en el Registro Especial de Convenios Colectivos de la Dirección General de Trabajo y publicar en el Boletín de la Comunidad de Madrid, el convenio colectivo del Sector de la Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, suscrito por AECOM, FECOMA-CC.OO y MCA-UGT el día 3 de febrero de 2006.

- **Real Decreto-Ley 5/2006, de 9 de junio, para la mejora del crecimiento y del empleo (B.O.E. nº 41, de 14 de junio de 2006).**

Se aprueba la citada norma para dar urgente ejecución a aquellas medidas contenidas en el Acuerdo que con el mismo nombre se firmó el pasado 9 de mayo por parte del Gobierno, CEOE, CEPYME, CCOO y UTG.

Consta de tres capítulos:

El primero incluye las medidas de impulso de la contratación indefinida y, entre ellas, el nuevo Programa de Fomento del Empleo, el estímulo de la conversión de contratos temporales en indefinidos y la reducción de cotizaciones empresariales. Del nuevo Programa de Fomento del Empleo destaca el impulso la utilización de la contratación indefinida inicial por parte de las empresas, modificando el sistema de incentivos a la contratación indefinida.

El segundo capítulo recoge diversas modificaciones de la legislación laboral para mejorar la utilización de la contra-

tación temporal, la transparencia en la subcontratación de obras y servicios y su delimitación respecto de la cesión ilegal de trabajadores y las prestaciones del Fondo de Garantía Salarial.

Y el tercero, las mejoras de la protección por desempleo para colectivos específicos.

JURIDICOS



- **Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, sobre protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido (B.O.E. nº 60, de 11 de marzo de 2006)**

El mencionado Real Decreto transpone al Derecho Español la Directiva Europea 2003/10/CE, que restringe los niveles de exposición al ruido y tiene por objeto establecer una serie de disposiciones mínimas para la protección de los trabajadores contra los riesgos para su seguridad y su salud derivados o que puedan derivarse de la exposición al ruido, en particular los riesgos para la audición.

Para ello, la norma regula las disposiciones encaminadas a evitar o a reducir la exposición al ruido e incluye la obligación empresarial de establecer y ejecutar un programa de medidas técnicas y organizativas destinadas a reducir la exposición al ruido cuando se sobrepasen los valores superiores de exposición que dan lugar a una acción.

- **Ley 7/2006, de 24 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TRLSA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre (B.O.E. nº 98, de 25 de abril de 2006).**

» En concreto, la Ley aprobada introduce dos nuevos apartados " cuarto " en los artículos 181 y 190 del TRLSA, según los cuales, las sociedades cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea no podrán formular balance abreviado (art. 181.4 TRLSA) ni cuenta de pérdidas y ganancias abreviada (art. 190.4 TRLSA).

El objeto de la modificación introducida en el TRLSA es trasponer correctamente la Directiva 2003/51/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2003 y, según se afirma en la Exposición de Motivos, que las empresas españolas cuenten con unas normas contables técnicamente preparadas para permitir comparar su información económico-financiera con la de las empresas de los restantes Estados miembros de la Unión Europea.

● **Real Decreto 604/2006, de 19 de mayo, por el que se modifican el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción (B.O.E. nº 127, de 29 de mayo de 2006).**

La citada norma pretende reforzar la necesidad de integrar la prevención de riesgos laborales en los sistemas de gestión de la empresa, y su desarrollo a través de la implantación y aplicación del plan de prevención con el asesoramiento y apoyo de los servicios de prevención y contando con los adecuados instrumentos de participación de los trabajadores y sus representantes.

Otra de las medidas incluidas en la forma, con el mismo objetivo general,

es la instauración de la presencia de recursos preventivos del empresario en el centro de trabajo cuando concurren una serie de circunstancias y situaciones de especial riesgo y peligrosidad.

Finalmente, destacan las medidas incluidas para reforzar el control del cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales y combatir el cumplimiento meramente formal o documental de esas obligaciones, estableciéndose nuevas redacciones de los tipos infractores contenidos en el texto refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social (Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto).

Plan de vivienda

● **Orden 1672/2006, de 12 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se**



CONSULTAS LEGALES

Consultas Legales* es una sección enfocada a publicar un resumen de alguna de las consultas de interés que han formulado los propios asociados a la asesoría jurídica de **Asprima** durante el último trimestre.

¿Qué plazo tiene la FLC para exigir las aportaciones de forma obligatoria tiene que realizar una empresa inmobiliaria sujeta al Convenio Colectivo de la Construcción?

La respuesta la encontramos en la sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 16 de diciembre de 2003, que desestima un recurso de suplicación interpuesto por una empresa inmobiliaria.

En la citada sentencia la Sala de lo Social declara que no son aplicables a los créditos reclamados por la Fundación Laboral de la Construcción el plazo de prescripción de un año previsto en el artículo 59 del Estatuto de los Trabajadores, por ser dichos créditos de naturaleza distinta de los salariales o indemnizatorios, ni procede su asimilación a las cuotas establecidas en la Ley General de Seguridad Social, por lo que según la citada sentencia procede aplicar el plazo de prescripción general de prescripción previsto en el artículo 1966.3 del Código Civil.

¿Puede una promotora entregar una vivienda vendida sobre plano antes del plazo contractualmente previsto?

En principio el plazo de entrega se considera establecido en beneficio de las dos partes, por lo que aun cuando la vivienda esté concluida, si al vendedor no le interesa, no podría exigírsele la entrega anticipada y viceversa, si al comprador, por los motivos que sean (fiscales, de financiación, etc...) no le conviene formalizar la venta en escritura pública y proceder al pago del resto del precio también podría negarse.

Sin embargo, al menos en este segundo caso, no es esta la posición de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2002 que dice literalmente:

"(...)cuando el art. 5.5 RD 515/1989 establece la exigencia de que en los contratos de compraventa de viviendas en construcción se ha de hacer constar "con toda claridad la fecha de entrega", no está imponiendo la obligatoriedad de que la entrega haya de hacerse precisamente en el día señalado sin posibilidad de que, estando terminada la obra, esa entrega se produzca con anterioridad a la fecha señalada. La finalidad protectora del comprador consumidor se cumple al producirse la mora del vendedor con el incumplimiento de la

aprueba para el ejercicio 2006 la convocatoria de las subvenciones previstas en la Orden 1148/2006, de 29 de marzo (B.O.C.M. nº 127, de 30 de mayo de 2006)

Mediante la presente Orden se aprueba para el presente año 2006 la convocatoria de las subvenciones previstas en la Orden 1148/2006, la cual establecía las bases reguladoras y el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 en territorio autonómico de la Comunidad de Madrid.

Tales subvenciones van destinadas a las actuaciones protegidas de:

- Arrendamiento de viviendas protegidas.
- Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta básica y de VPO de régimen es-

pecial en arrendamiento.

-Promoción de actuaciones protegidas en materia de suelo.

-Promoción de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

● **Resolución de 10 de mayo de 2006 de la Subsecretaría por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Ministros, de 7 de abril de 2006, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los programas 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 1998-2001 y Plan de Vivienda 2002-2005 (B.O.E. nº 119, de 19 de mayo de 2006)**

Esta Resolución revisa los tipos de interés efectivos anuales aplicables a las actuaciones protegidas beneficiarias de financiación cualificada al amparo de:

-El Programa 1997, Plan de Vivienda 1996-1999: El tipo de interés anual efectivo revisado aplicable se ha fijado en el 3,02% (Hasta ahora era el 4,33%).

-Plan de Vivienda 1998-2001: El tipo de interés anual efectivo se ha mantenido en el 2,92%.

-Plan de Vivienda 2002-2005: El tipo de interés anual efectivo revisado aplicable se ha fijado en el 3,21% (Hasta ahora era el 3,07%).

● **Resolución de 10 de mayo de 2006 de la Subsecretaría por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Ministros, de 7 de abril de 2006, por el que se fija el tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos convenidos que se concedan en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 (B.O.E. nº 119, de 19 de mayo de 2006)**

obligación de entrega en la fecha prevista; no se entiende cómo puede quedar desprotegido el interés del comprador por una entrega anterior, es decir, mediante la satisfacción de su necesidad de vivienda con anterioridad a la fecha prevista".

🔗 **Una empresa está promoviendo para la venta una promoción de viviendas con protección pública en la que se encuentran afectas varias viviendas que hay que adaptarlas para personas con movilidad reducida permanente. Sin embargo, una vez obtenida la calificación provisional no se encuentran demandantes de ese colectivo. ¿Qué pasos tiene que seguir esa empresa para vender a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda protegida?**

El artículo 9.5 de la Orden de 13 de marzo de 2001, modificado por la Orden de 24 de octubre de 2003, disponía que para que el promotor pudiera alterar el proyecto inicialmente aprobado para la no realización de obras de adaptación de las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida, debía esperar unos determinados meses desde la fecha de la calificación provisional (seis, nueve o doce, dependiendo del número de viviendas adaptadas). Transcurrido dicho tiempo, si resultaba que la oferta de viviendas adaptadas era superior al número de solicitudes, el promotor podía instar la modificación.

El vigente Reglamento de Viviendas con Protección Públi-

ca de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, ha derogado expresamente ese apartado quinto del artículo 9 de la Orden de 13 de marzo de 2001, por lo que desde la entrada en vigor del citado Reglamento resultaría en principio de aplicación lo dispuesto en su artículo 22, según el cual, habría que solicitar autorización para modificar el proyecto a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda justificando la ausencia de demanda de viviendas por parte de ese colectivo. La administración tiene un plazo de 3 meses para contestar transcurrido el cual se considerará aprobada la modificación solicitada a todos los efectos.

🔗 **¿Me puede afectar a la hora de exigir responsabilidad a una UTE los pactos sobre distribución de responsabilidad que las empresas integrantes de dicha UTE hayan acordado?**

La respuesta a la cuestión planteada nos la da el Tribunal Supremo, en sentencia de fecha 29 de julio de 2004, en la que afirma rotundamente que la existencia de pactos internos entre los miembros de una Unión Temporal de Empresas que establezcan la responsabilidad en el pago de deudas de la UTE a uno sólo de sus miembros no puede invocarse frente a terceros, respecto de los cuales, tal y como establece la Ley 18/1982, responden solidaria e ilimitadamente todos los miembros de la UTE.

La presente Resolución fija el tipo de interés efectivo anual aplicable a las actuaciones protegidas beneficiarias de financiación convenida al amparo del Programa 2006 del Plan de Vivienda Estatal 2005-2008.

Dicho tipo de interés se ha fijado en el 3,14% efectivo anual, superior al vigente en el anterior Programa 2005, que era el 2,95% anual.

- Orden VIV/1516/2006, de 20 de abril, del Ministerio de Vivienda, "por la que se fija el volumen máximo de préstamos convenidos a conceder para el programa 2006 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 (B.O.E. nº 118, de 18 de mayo de 2006)

En esta Orden el Ministerio de Vivienda determina el volumen máximo de préstamos convenidos para el Programa 2006 y modifica la fecha de finalización del Programa 2005 de financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal 2005-2008.

Se dispone de una cuantía máxima territorializada de 5.877.874.934 €, de los cuales corresponden a la Comunidad de Madrid 704.894.573 €. Por otra parte, a partir del 1 de octubre de 2006 las entidades que hayan convenido con el Ministerio podrán disponer de una reserva no territorializada (la conocida como "barra libre") de 1.959.291.645 €.



- Orden 1369/2006, de 21 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por la que se aprueban los criterios para obtener la consideración de Vivienda con Protección Pública de carácter sostenible (B.O.C.M. nº 104, de 3 de mayo de 2006)

Mediante la presente Orden, y conforme se establecía en Decreto 12/2005, regulador del Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid, se determinan los criterios de sostenibilidad que han de tener las viviendas con protección pública, para que el promotor de las mismas pueda obtener la subvención denominada "Cheque Vivienda

Sostenible", fijada en un 1% del precio máximo total de venta de la vivienda sostenible, con el límite de 2.400 € por vivienda.

Igualmente, se establece el procedimiento para la tramitación de dicha ayuda en el marco del proceso general de tramitación regulado por la Orden 1148/2006, de 29 de marzo del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- Orden VIV/1266/2006, de 31 de marzo, por la que se declaran para 2006 los ámbitos

territoriales de precio máximo superior a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2006, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (B.O.E. nº 102, de 29 de abril de 2006)

En esta Orden, el Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas, establece los municipios declarados ámbitos territoriales de precio máximo superior de los grupos A, B y C, a efectos de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas.

En el caso de la Comunidad de Madrid, no se produce alteración alguna respecto de la anterior declaración de municipios singulares de los grupos A, B y C. 📍

📍 **Tiene derecho un trabajador que no tiene un contrato indefinido a que le sea concedida una excedencia voluntaria? En caso afirmativo, al acabarse la excedencia ¿con qué categoría se reintegra el trabajador?**

En general, el hecho de que un trabajador tenga un contrato temporal no impide que pueda ejercitar el derecho de que se le reconozca la posibilidad de situarse en excedencia voluntaria por un plazo superior a dos años y menor a cinco.

El único requisito es que el trabajador tenga una antigüedad en la empresa de al menos un año y, salvo pacto en contrario, la excedencia sólo se podrá reconocer hasta la fecha en la que estuviera prevista la finalización del contrato, en la cual quedará extinguida la relación laboral.

En cuanto a la segunda pregunta, durante el primer año de

excedencia tendrá derecho a la reserva de su puesto de trabajo. Transcurrido dicho plazo la reserva quedará referida a un puesto de trabajo del mismo grupo profesional o categoría equivalente.

Todo lo anterior viene regulado en el artículo 46 del Estatuto de los Trabajadores, si bien el trabajador y el empresario, de mutuo acuerdo, pueden pactar una excedencia con efectos distintos a los previstos en dicho artículo o en el respectivo convenio colectivo de aplicación.

(*) Ni Asprima ni su Asesoría Jurídica se responsabilizan de las consecuencias de la utilización del contenido de las contestaciones a las consultas, al basar las mismas en criterios opinables que se someten a cualquier otro mejor fundado en Derecho.