

CONSULTORIO
LABORALPRESTACIÓN
DE SERVICIOS
PÚBLICOS

? Qué pasa si una administración pública decide hacerse cargo de un servicio, previamente descentralizado, para prestarlo de forma directa con su propia plantilla y con sus propios materiales?

El criterio general es que la extinción de la contrata y la asunción con trabajadores propios de la actividad antes descentralizada no constituye, por sí misma, un supuesto de subrogación empresarial. Este criterio general resulta inaplicable cuando la empresa que venía llevando a cabo el servicio mediante sucesivas contrataciones con diferentes compañías decide asumir la actividad (considerada esta como un conjunto de elementos organizados) y que pase a realizarla por sí misma, pero haciéndose cargo del personal de la empresa contratista, supuesto en el cual puede decirse que se ha producido una sucesión de empresa del art. 44 del ET.

Para el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, no hay duda de la aplicación de la directiva cuando en un supuesto de reversión de contrata, la reasunción de la actividad por parte de la Administración vaya acompañada de la transmisión de los elementos necesarios para desarrollar la actividad, entendidos tales elementos en un sentido amplio, de manera que incluya los activos materiales, inmateriales, la clientela y siempre que haya una analogía o similitud de la actividad desarrollada. Además, la circunstancia de que los elementos materiales asumidos por el nuevo empresario no pertenecieran a su antecesor, sino que simplemente fueran puestos a su disposición por la entidad contratante, no puede excluir la existencia de una transmisión de empresa en el sentido de la Directiva 2001/23/CEE.

Es determinante que en la operación de reversión del servicio contratado se produzca la entrega de los elementos patrimoniales que resultan inevitables para la continuidad de la actividad, lo que revela la transmisión de un conjunto de medios que conforman una determinada actividad económica que mantiene su identidad tras la reasunción del servicio por parte de la Administración.

! **CATARINA CAPEÁNS AMENEDO** es socia de Vento Abogados y Asesores. www.vento.es

El parador de Muxía se viste con maderas de la firma Estelar

● La carpintería de A Estrada fabrica **ventanas de castaño con mecanismos propios del aluminio** ● Trabajó en edificios emblemáticos de toda España

● **Javier Benito**

Los panelados de las habitaciones y los espacios comunes del parador de Muxía, ya en la recta final de su construcción, tienen sello de A Estrada. Chapa de bambú fue la elección para la decoración interior del edificio, donde también lucirán más de 200 puertas con singularidades térmicas y acústicas fabricadas por carpintería Estelar. La empresa nacida en el 2005 en la capital del mueble gallego de la mano de Manuel Mosteiro vivió un fuerte impulso tecnológico y de diversificación, que le permitió ampliar su cartera de servicios, además de trabajar en edificios emblemáticos jalonados por toda España.

La firma, radicada en Os Bolos (A Estrada), está inmersa en la actualidad en la renovación de toda la carpintería exterior del complejo administrativo de la Xunta en San Caetano. Deben sustituir 1.400 ventanas para mejorar la eficiencia energética, con un presupuesto de dos millones de euros. Madera de castaño asturiano y gallego en lugar de aluminio, con mejor comportamiento térmico que la carpintería metálica, además de una mejora estética significativa y de sostenibilidad ambiental.

La madera empleada para estas ventanas procede de bosques sostenibles, de perfil europeo y con dis-



Carpintería Estelar cuenta en A Estrada con 60 trabajadores. | ROBER AMADO

tintos sistemas de apertura, como las más habituales de aluminio o PVC. Pueden soportar vientos de hasta 170 kilómetros a la hora. En Estelar se fabrican a diario en torno a 15 ventanas para San Caetano. Un encargo importante que se sumó al del parador de Muxía en los últimos tiempos. Como explica el director técnico, Toño Sanmartín, ahora están también inmersos en un proyecto hotelero en Madrid para elaborar toda la carpintería exterior.

Galicia representa el fuerte de es-

ta firma estradense que ofrece un producto diferenciado en ventanas de madera, con escasa competencia en el mercado. Con 60 empleados, no vive ajeno a la evolución en los últimos tiempos para este sector, con una creciente importancia del diseño y la tecnología. «Si antes había un jefe y como mucho un administrativo, además de los operarios, nosotros por ejemplo tenemos 10 personas solo entre delineantes, ingenieros, diseñadores... Supone más coste, pero buscamos calidad y durabilidad del

producto, que las alineaciones por muy complejas que resulten sean perfectas, al milímetro, como todo a nivel técnico», argumenta Toño Sanmartín.

Las exigencias de los planeamientos urbanísticos en Galicia, donde se debe emplear madera en los cascos históricos, junto a la obligación de usar este material en el Camino de Santiago, supone un mercado importante para Estelar. La restauración de pazos o casas señoriales figura en su cartera de clientes, junto con edificios de relevancia arquitectónica.

PROYECTOS CON PREMIO

Esta firma estradense trabajó para la rehabilitación del edificio del antiguo Banco de España de Vitoria, ahora sede de la Asociación de Víctimas del Terrorismo, así como en la vieja cárcel de Lugo, reconvertida en centro cultural. La carpintería interior de la sede de Norvento o la de Finsa en Santiago tienen actuaciones de Estelar. Muchos de estos proyectos recibieron recientemente premios a su diseño y arquitectura. Hoteles, guarderías, geriátricos... el sello de esta firma estradense figura en múltiples edificios, tanto en su carpintería exterior e interior y fachadas ventiladas de madera como en la fabricación de muebles a medida, sobre todo, a firmas de moda o joyería.

CONSULTORIO FISCAL

NOVEDADES EN EL CONTRATO DE ALQUILER

La regulación en materia de vivienda y alquiler vive una época convulsa. Finalmente, después de la escasa vigencia del último real decreto publicado sobre esta materia, el 6 de marzo entró en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler. Esta norma habrá de ser ratificada en el plazo de un mes, por lo que, de no contar con el apoyo suficiente, correrá la misma suerte que su predecesora. No obstante, las principales modificaciones de la citada norma son las siguientes: **Plazos más amplios.** Se amplía el plazo de prórroga obligatoria (duración mínima del vínculo entre las partes) para los contratos de alquiler para uso de vivienda de 3 a 5 años, y hasta siete años si el arrendador es una persona jurí-

? Soy propietario de una vivienda y estoy pensando en alquilarla. ¿Qué cambios se producen con respecto al contrato de arrendamiento a raíz de las últimas modificaciones normativas en materia de vivienda y arrendamiento?

dica. Del mismo modo, se amplía el plazo denominado prórroga tácita (prevista si las partes no notifican su voluntad de no renovar vencido el contrato o su prórroga legal) de uno a tres años. La norma también aumenta el plazo mínimo de preaviso para comunicar la voluntad de no renovar el contrato de alquiler y que, por tanto, no opere esta prórroga tácita, disponiendo ahora el arrendador de un plazo mínimo de cuatro meses para efectuar dicha notificación y el arrendatario de dos meses. **Recuperación de vivienda por el arrendador por causa de ne-**

cesidad. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando este contenga de forma expresa la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente, para sí mismo o sus familiares. **Garantías.** Limitación de las garantías adicionales a la fianza para los contratos de alquiler de vivienda, fijando su cuantía máxima en 2 mensualidades de renta. **Gastos de gestión inmobiliaria y formalización.** Corresponderán al arrendador, siempre que este sea persona jurídica.

Publicidad del contrato. No será necesario inscribir el contrato de alquiler de vivienda en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros durante el período de duración mínimo del contrato previsto legalmente. **Límites a la actualización de renta.** La actualización de renta ha de pactarse en el contrato, y los incrementos de renta no podrán exceder de la variación porcentual anual del IPC. En caso de fallecimiento del arrendatario, el familiar con el que este estuviese conviviendo podrá continuar en la vivienda arrendada cuando se dé una situación de vulnerabilidad.

! **CARUNCHO, TOMÉ & JUDEL.** Abogados y asesores fiscales. Miembro de HISPAPURIS. www.caruncho-tome-judel.es