

RECENSIONES Y RESEÑAS

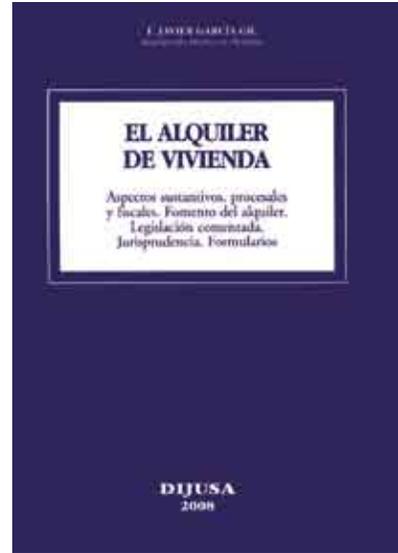
El alquiler de vivienda.
Aspectos sustantivos,
procesales y fiscales.
Fomento del alquiler.
Legislación comentada.
Jurisprudencia. Formularios

F. Javier García Gil

Ed. Ediciones Jurídicas DIJUSA, S.L.
Madrid, 2008
ISBN 13-978-84-95748-99-7

Los arrendamientos urbanos se encuentran en la actualidad regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en sustitución de la Ley 40/1964 y se aplica a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 1995. Los contratos realizados con anterioridad a esta fecha se rigen por diversas disposiciones legales que han sido modificadas por la ley vigente.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto inter vivos como mortis causa, favorable a los intereses del arrendatario convirtiendo al arrendamiento en una alternativa poco atractiva frente a la de la adquisición en propiedad en relación con la solución al problema de la vivienda.



Por ello, la finalidad que persigue la Ley 29/1994 es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47 de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La consecución de este objetivo exigía una modificación normativa que permitiera establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca.

La nueva ley ha prestado una especial atención a la clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son subs-

tancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos distintos que se hagan eco de esa diferencia y además, la ley contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos en vigor hasta ese momento.

Centrándonos en la obra, nos encontramos ante un manual que analiza el arrendamiento de vivienda desde diferentes perspectivas: los arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, los arrendamientos sujetos a la Ley de 24 de diciembre de 1964, los aspectos procesales del arrendamiento de vivienda, los aspectos fiscales del arrendamiento de vivienda y el fomento del alquiler de vivienda.

Así, en la primera parte se analizan los arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, con particular atención a aspectos tan importantes como el de la renta, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario o inquilino, el subarriendo, la duración del contrato de arrendamiento y a su resolución y extinción, considerándose también las distintas modalidades del mismo según las situaciones en que puede encontrarse la vivienda: arrendamiento de vivienda de ajena pertenencia, en condominio, en construcción o proyecto, en edificio en régimen de propiedad horizontal, usufructuada, hipotecada, embargada.

En la segunda parte se examinan los arrendamientos sujetos a la Ley de 24 de diciembre de 1964, tanto los celebrados a partir de 9-5-1985, como los concertados

con anterioridad al 9-5-1985, objeto de un tratamiento legal específico.

La tercera parte de la obra se dedica a los aspectos procesales del arrendamiento de vivienda, estudiándose los distintos cauces arbitrados por el legislador para el ejercicio de las acciones arrendaticias: juicio ordinario, juicio verbal, especialidades del procedimiento de desahucio y desahucio por precario.

En la cuarta parte se estudian los distintos impuestos que, de una forma u otra, inciden en el arrendamiento de vivienda (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre el Patrimonio, etc.), dedicándose la quinta parte a la normativa sobre fomento del alquiler de viviendas, en especial, la relativa a subvenciones a inquilinos.

Para mayor utilidad, se incluye un apartado de Formularios, que facilitarán la redacción de contratos, de escritos y comunicaciones que los inquilinos deben hacer al arrendador, etc., y un Anexo normativo, a fin de tener a mano las disposiciones básicas sobre la materia.

Podemos concluir resumiendo que norma, comentario y jurisprudencia han sido aunadas en una completísima publicación en la que abogados y juristas, administradores de fincas, agentes y expertos inmobiliarios podrán encontrar la solución a la variada problemática suscitada por el arrendamiento de una vivienda en sus diversas facetas, a la luz de los más recientes criterios de la jurisprudencia. ■

La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica

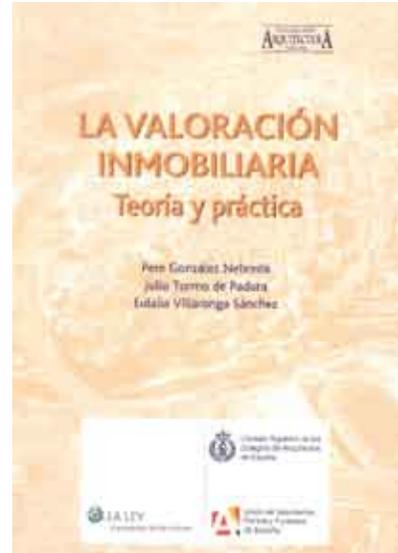
Pere González Nebreda
Julio Turmo de Padura
Eulalia Villaronga Sánchez

Ed. La Ley
Colección *Arquitectura Legal*
Madrid, 2006
ISBN 84-9725-650-6

La valoración inmobiliaria ha cambiado mucho. Ha sido un camino largo y con dificultades hasta poder disponer de los instrumentos para estudiar y analizar las valoraciones inmobiliarias desde diversos ángulos y objetivos. Los autores consideran este libro como un instrumento muy importante para quien quiere practicar un oficio como es el de valorar una vivienda. A simple vista podría considerarse como algo sencillo: se busca su superficie, se aplica un valor unitario y se multiplica. Pero la realidad es muchísimo más compleja y sofisticada. Hay muchos factores que influyen sobre el valor de la vivienda como es su situación, antigüedad, si esta bien o mal distribuida, si esta bien o mal conservada, la falta o el exceso de viviendas en la zona y el factor más importante, el mercado.

Además, hoy se dispone de instrumentos más sofisticados, que aunque tienen que aplicarse con dosis de criterio y de práctica, ayudan a ser mucho más ordenados, a no dejarse ninguna pregunta en el tintero, y permiten obtener resultados mucho más acertados y por lo tanto más justos o ajustados a la realidad que se demanda.

La valoración inmobiliaria tiene una importancia cada vez mayor en la actividad profesional de arquitectos, arquitectos



técnicos, abogados, ingenieros, economistas y profesionales inmobiliarios.

Este libro pretende contribuir tanto a la explicación de los conceptos teóricos como a su aplicación práctica en los numerosos ejemplos que se recogen en él. Su contenido es de gran interés, tanto para los profesionales que se inician en el mundo de la valoración inmobiliaria como para los profesionales experimentados en este campo.

Es de destacar el análisis profundo que se realiza de la aplicación matemática financiera, en la aplicación de las técnicas del cash-flow, necesarias para el análisis de las promociones inmobiliarias y valoraciones del suelo, y proporciona las herramientas necesarias para analizar, valorar y redactar el correspondiente informe de tasación de cualquier valoración, por difícil y compleja que sea.

El libro, editado por La Ley en colaboración con el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España y la Unión de Arquitectos Peritos y Forenses de España,

se ha estructurado en ocho amplios capítulos, el último de los cuales es un anexo normativo.

A través de los diferentes capítulos se analiza la valoración inmobiliaria en sus diversos aspectos (mercantil, hipotecario, urbanístico, expropiatorio y fiscal) y pretende contribuir, de una forma clara, a la explicación de los conceptos teóricos; así como de su aplicación práctica en los nu-

merosos ejemplos que se recogen en él. Se exponen los principios, criterios y métodos de valoración admitidos, que incluyen los métodos del coste, de la comparación, la actualización de las rentas y los residuales (estáticos y dinámicos).

También es un manual práctico, que con sus más de 100 ejemplos facilita una mejor comprensión de los conceptos teóricos expuestos. ■



Condiciones para la entrega de artículos a CT/CATASTRO

Los artículos que se remitan para su publicación se entregarán en soporte magnético, impresos a doble espacio y con una extensión máxima de 25-30 páginas. Deberá constar el título del trabajo, nombre del autor/es e institución a la que pertenece.

El texto que se desee aparezca en cursiva, deberá subrayarse en el original. Las notas al texto deberán ir numeradas correlativamente en el texto entre paréntesis y se localizarán en la página del texto con el que se corresponden. La bibliografía se presentará alfabéticamente al final del artículo bajo la reseña BIBLIOGRAFÍA, adaptándose al siguiente formato: APELLIDOS; inicial del nombre; año de publicación entre paréntesis; título del artículo o del libro; título de la revista precedido de la palabra En o editorial; lugar de publicación (solo para libros); número de páginas seguido de la abreviatura págs.

La parte gráfica que se editará en color –cuadros, gráficos, planos, etc.– se remitirá conjuntamente con el original del texto, indicándose en el mismo la ubicación exacta dentro del texto.

El pago de cada artículo será satisfecho a cargo del presupuesto del Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda, Centro que realiza tanto la edición como la gestión administrativa de la revista.

El plazo estimado de entrega de originales a partir de la aceptación del encargo realizado por la Redacción de CT/Catastro será de 30-40 días.

Los artículos deberán ser enviados a la coordinación técnica de la revista:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID

Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52
E-mail: adjunto.director@catastro.meh.es



Necessary conditions for sending articles to CT/CATASTRO

CT/Catastro is a magazine from the Spanish Directorate General for the Cadastre, with a four-monthly periodicity and it is specialized in cadastral management and real state tax establishing a fund of discussion and analysis of all problems derived from the mentioned management, it also deals with the interests of the local administration world which are directly related to the Cadastre.

The magazine is open to any person who wishes to collaborate. The articles that are sent to be published:

- Should be sent in a magnetic support, written at a double space and they should be not more than 25-30 pages long. It also should have title, author's name and organization's name to whom belongs.
- If a part of the text is wanted to be written in italics, it should be underlined in the original. Notes must be correlatively numerated in the text using brackets and will be located in the page of the text to which it corresponds. Bibliography shall be at the end of the article and must be alphabetically presented under the title BIBLIOGRAPHY, having the following format: SURNAME; name's initial; publication date in brackets; article's title or book's title; magazine's title preceded by the word In or Editorial; Place on publication (only for books); number of pages, followed by the abbreviation pgs.
- The graphic part will be printed in colours –diagrams, graphics, maps, etc.– should be sent all together with the original text, pointing the exact location inside it.

Articles should be sent to the technical coordination of the magazine:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52
E-mail: adjunto.director@catastro.meh.es



Pautas para la entrega de parte gráfica (figuras, planos, fotos, etc.) para la publicación de artículos en CT/Catastro.

Con carácter general los originales de la parte gráfica que se quiera reproducir serán enviados en papel -originales de planos, publicaciones, etc.-.

En el caso de que no se disponga de originales en papel, se ruega seguir las pautas siguientes:

A) ESCANER

Imágenes que tengan que ser escaneadas:

(Originales de un libro que no pueda ser enviado a CT, de un Archivo Histórico, etc.)

1. Escanear la imagen a 18/20 centímetros de ANCHO –como máximo– y en 300 pp (puntos por pulgada).
2. Guardar la imagen al escanear en: Opción RGB y en formato JPG.

B) INTERNET

Imagen directamente de Internet:

(pantallas completas o imágenes dentro de ellas)

1. Pinchar el icono que aparece en la imagen derecha de la pantalla (Acrobat); guardar la imagen como archivo PDF.
2. Adjuntar la dirección completa de la página web de donde se haya extraído la imagen, pantalla, etc. (para mayor seguridad).

Al elaborar las figuras y gráficos, se tendrá en cuenta que la revista, a partir del nº 59, abril 2007, se imprime a color.

Preferentemente, la parte gráfica se entregará en un CD aparte, que será enviado por correo a la siguiente dirección:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf.: 91 583 67 56

Boletín de suscripción



CENTRO DE PUBLICACIONES
Ministerio de Economía y Hacienda
Plaza Campillo del Mundo Nuevo, 3
28005 MADRID
Tel.: 91 506 37 41/48 • Fax: 91 468 45 61

Nombre
 Dirección
 C.P. Población Provincia.....
 Teléfono N.I.F.

REVISTA CT/CATASTRO

- Suscripción año 2009 (n.ºs 65, 66 y 67) 31,00 € (IVA incluido)
 Ejemplares sueltos 12,00 € (IVA incluido)

FORMA DE PAGO

- Transferencia Talón bancario
 Giro O.I.C. Giro Postal

Domiciliación bancaria

Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 20 dígitos para cursar la petición

Titular
 Entidad bancaria
 Dirección E.B.
 C.P. Población
 Provincia País.....

Envíen este boletín a:

Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda
 Plaza Campillo del Mundo Nuevo, 3
 28005 Madrid (España) • Teléfono 91 506 37 41/48 • Fax: 91 527 39 51 • Fax suscripciones: 91 468 45 61



Ejemplar para la entidad bancaria

Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 20 dígitos para cursar la petición

Titular
 Domicilio
 C.P. Población.....
 Entidad bancaria
 Dirección E.B.
 C.P. población

Distinguidos señores:

Les agradeceré que a partir de la fecha y hasta nueva orden, se sirvan atender con cargo a mi cuenta los recibos que a nombre de le presente el Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda. Atentamente,

Firma:

Fecha: