

MERCANIL



Luis Güell Cancela
 SOCIO CUATRECASAS ABOGADOS S R L.
 Tel. 986 449 300 - luis.guell@cuatrecasas.com

LA TORMENTA PERFECTA

A finales de mayo, el diario El Periódico publicaba el artículo *La economía española se prepara para aguantar la tormenta perfecta*, empleando el argumento de la película del mismo título (*La Tormenta Perfecta*) para explicar la situación económica española actual. Para aquellos que no hayan visto el film, nos cuenta la historia de un pequeño barco pesquero, el *Andrea Gail*, que se ve en medio de un huracán y dos borrascas que desencadenan la llamada tormenta perfecta.

La acertada comparación de este artículo me parece aplicable a la situación en la que en estos momentos se encuentra sumergido el sector inmobiliario. Al igual que en la película, el *Andrea Gail inmobiliario* navegaba y faenaba hasta no hace mucho en un mar calmo, con unas condiciones climáticas idóneas y con unas capturas de pescado que los propios pescadores de nuestro *barco* no recordaban iguales, por su calidad y abundancia.

Pero el horizonte comenzó a nublarse y nuestro *Andrea Gail* se ha visto atrapado en medio de una serie de fenómenos que han concurrido en el espacio y en el tiempo, desencadenando la particular tormenta perfecta que en estos momentos afecta al sector. Así, por un lado tenemos las tan famosas *hipotecas subprime*. Como ya es sabido, estas hipotecas de alto riesgo tuvieron su auge con el boom inmobiliario norteamericano, estallando todo por los aires en el momento en que Norteamérica se sumergió en la crisis inmobiliaria, haciendo tambalearse el sistema bancario americano y, por supuesto, el europeo. Todo ello ha derivado en una crisis financiera internacional que también ha afectado a España, en forma de lo que los expertos denominan crisis de liquidez y crisis de confianza. Si esto lo aderezamos con la abundante oferta de viviendas, los altos precios de las mismas y las subidas de los tipos de interés, que no se recordaban iguales desde hace años (con el consiguiente endurecimiento de las condiciones de concesión de los préstamos hipotecarios tanto a promotores como a consumidores) nos encontramos con esta tormenta que ha provocado un frenazo en la demanda de viviendas, el consiguiente parón en la construcción de las mismas, la quiebra (o concurso), en cuestión de días, de importantes compañías inmobiliarias y, por si todo ello fuera poco, está colocando al borde del hundimiento a muchos de los que ya estaban embarcados en la aventura de la hipoteca y que ahora malamente pueden hacer frente a la misma, sin perjuicio de los daños y efectos propios de una crisis que afecta a uno de los motores de nuestra economía. A todo ello, hay que sumar circunstancias tales como el incremento desbocado del petróleo y otras materias primas, la crisis de los mercados financieros, y otras "pequeñas" circunstancias, que no hacen sino avivar nuestras borrascas.

En la referida película se describía la tormenta perfecta como la más aterradora que nadie pudiera imaginar. Confiemos que en este caso nuestra tormenta no llegue a alcanzar tales dimensiones y el final sea bien distinto al de la película, en la que nunca más se supo del *Andrea Gail*.

Muchas de nuestras empresas están en grave riesgo de naufragio, y sus capitanes están tomando las más variadas decisiones; desde capear la tormenta, reducir la marcha e intentar "correr" el temporal, seguir navegando e ignorando lo que se les viene encima, e incluso buscando en el concurso de acreedores su necesaria balsa de salvación. El concurso, tan de moda en estos días, puede, efectivamente, ser la solución más acertada, pero si los pasos que se dan no se hacen con pericia adecuada nos pueden llevar al desastre, por lo que revisemos bien el estado de nuestra compañía y fijemos unos objetivos claros antes de tomar cualquier decisión.

SEGURIDAD Y SALUD



Antonio Carballo Couñago
 ARQUITECTO TÉCNICO · COORDINADOR DE MANTENIMIENTO
 Y SEGURIDAD DEL C.O.A.A.T. DE PONTEVEDRA
 Tel. 986 225 384 - acarballo@coaapo.es

LISOS

Con la intención de insistir, una vez más, en que las responsabilidades del promotor no terminan en la elección de sus técnicos y contratistas, he considerado conveniente traer a colación la LISOS que no es otra cosa que el acrónimo con el que se denomina a la por otra parte poco conocida, Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, la cual fue actualizada como consecuencia de la promulgación, entre otras, de la Ley 52/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.

Dicho texto legislativo trata de las infracciones administrativas en el orden social y de las omisiones de los distintos sujetos responsables, tipificadas y sancionadas en la referida Ley, la cual contiene un apartado específico en materia de prevención de riesgos laborales dirigido de una forma concreta a empresarios (promotores y contratistas) y trabajadores por cuenta propia.

De tal modo que han de conocer que, podrán ser consideradas como infracciones graves, en materia de prevención de riesgos laborales, en el ámbito del RD. 1627/97, imputables al promotor, entre otras las siguientes omisiones o incumplimientos:

No designar al/los coordinador/es en materia de seguridad y salud cuando ello sea preceptivo.

Incumplir la obligación de que se elabore el estudio de seguridad y salud, con el alcance y contenido establecido en la normativa de prevención de riesgos laborales, o bien que el contenido del mismo presente carencias o deficiencias significativas.

No adoptar las medidas necesarias para garantizar que los empresarios que desarrollan actividades en la obra reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia. Esto puede alcanzar la consideración de infracción muy grave cuando se trate de actividades reglamentariamente consideradas como peligrosas o con riesgos especiales según el Anexo II del RD. 1627/97. La información habrá de facilitarse antes del inicio de las actividades así como cuando se produzca algún cambio en los riesgos propios del centro de trabajo que sea significativo a efectos preventivos.

No cumplir los coordinadores en materia de seguridad y salud tanto, las obligaciones establecidas en el artículo 9 del RD. 1627/97 como consecuencia de su falta de presencia, dedicación o actividad en la obra, como otras distintas de las anteriores, que tengan o puedan llegar a tener repercusión grave en relación con la seguridad y salud en la obra.

La suscripción de pactos con los contratistas que tengan por objeto la elusión, en fraude de ley, de las responsabilidades establecidas por la Ley que nos ocupa, concretamente en el apartado 3 del artículo 42 de la misma.

Se trata de sanciones que oscilan entre 1.502,53 y 30.050,61 euros, para las infracciones calificadas como graves y entre 30.050,61 y 601.012,10 euros, para las calificadas como muy graves. Sanciones que, en todo caso, deberán ir precedidas de la instrucción del oportuno expediente, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin que esto signifique la exención respecto de responsabilidades de otro orden que pudiesen concurrir.