# informativa de derecho privado y registral

LUNES 4'30

Año 5 - Núm. 115 - 2ª Quincena Diciembre, 1992

# sumario

Año 5 - Núm. 115 - 2ª Quincena, diciembre, 1992

Queridos RRMM, señores GASPAR, MELCHOR y BALTASAR ...


CASOS PRACTICOS ..... 2

RESOLUCIONES ..... 8

SENTENCIAS ..... 17

MÁS SOBRE EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL por Alvaro J. Martín Martín ..... 27

EJERCICIO DE LA OPCIÓN Y CARGAS INTERMEDIAS por Vicente Domínguez Calatayud ..... 29

SOBRE DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE TERRENOS ... por Juan M. Rey Portolés ..... 31

ANTE LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS ... por José V. Martínez-Borso López ..... 34

LA PROPIEDAD URBANA ... por Javier de Angulo Rodríguez ..... 37

HUMOR CHICO

Corral Jr..... 52

JM. Chico: Tira y afloja ..... 50

con sabrosos comentarios de El Resumidor..... 54



**LUNES 4'30**

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

EN VALENCIA:
Rodolfo Bada Mañó
Luis Calduch Alvarez
Vicente Carbonell Serrano
Ana María del Castillo González
Vicente Dominguez Calatayud
María J. Gonzalvo Asensi
Belén Martínez Gutierrez
Rosa M. Navarro Díaz
Carlos Olavarrieta Masdeu
Luis Orts Herranz
Carlos J. Orts Calabuig
Federico Sánchez Asíns
Javier Solá Palerm
Juan M. Rey Portolés

EN ALICANTE:
José Márquez Muñoz
Juan Carlos Rubiales Moreno
Francisco Salvador Capdera

CONSEJERO HONORARIO:
José María Chico Ortiz

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

SECRETARÍA DE REDACCIÓN:
Dª Rosa Navarro Díaz
Registradora de la Propiedad núm. 11.
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629591
FAX (96) 3933446

Depósito legal:
V-1212-1988

# casos prácticos

**CASOS PRÁCTICOS LUNES 4'30**
**VALENCIA 30 noviembre 1992**

Por Eduardo *MARTÍNEZ-MORA*

## ¿NECESIDAD DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS?

Un matrimonio sin hijos, testa en los años 60 instituyéndose recíprocamente herederos universales. En el año 1974 adoptan plenamente a un hijo y en la escritura se obligan a instituírle heredero. El padre fallece en 1980. El hijo adoptado reclama judicialmente a la madre adoptante los derecho en la herencia del adoptante. La madre en el acto de conciliación reconoce el derecho del hijo como heredero universal del padre.

Se pregunta, ¿es este acto de conciliación suficiente?

Al producirse preterición de heredero forzoso debe acudirse a la declaración de herederos.

La mayoría se inclina por pedir declaración de herederos, hoy acta de notoriedad.

## PERMUTA DE SOLAR POR OBRA.

Los dueños de un solar, en la cláusula del otorgamiento de la escritura, ceden el solar al constructor X, quién adquiere el pleno dominio. Y a cambio de ello, el constructor "*trasmite a los cedentes en concepto de permuta, la totalidad de los locales en planta baja del edificio, salvo la parte que se destina a zaguán y escalera del mismo*".

Pregunta el ponente si es correcta la fórmula de dar en permuta, en presente, una cosa futura.

Después de varios comentarios, se concluye que la escritura mas bien debería reflejar "*la obligación de entregar, que la entrega, y ello con las garantías que se acostumbra de condiciones resolutorias etc...*"

## TRACTO SUCESIVO.

Existiendo inscrita una vivienda a favor del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, se presenta en el Registro la adjudicación de la misma a un Ayuntamiento, en expediente de apremio por débitos fiscales, por contribución urbana años 1973 y siguientes, seguido contra doña A.A.A. y cumplidos todos sus trámites, termina con la referida adjudicación realizada por el Delegado de Hacienda.

Falta, pues, la escritura de venta que el Instituto debió otorgar a favor de doña A.A.A. y su inscripción. Del expediente, por manifestaciones de vecinos realizadas al practicarse notificaciones, resulta que dicha señora abandonó la vivienda e ingresó en un asilo.

Se apuntan diversas opciones para la reanudación del tracto:

a) Investigar y obtener la escritura de venta del Instituto a la apremiada, en el protocolo del notario que autorizó la mayor parte de las ventas de viviendas del mismo edificio.

b) Que el Banco Hipotecario, continuador del Banco de Crédito a la Construcción, y éste del Instituto de C. para la R.N. otorgue nueva escritura de venta a favor de doña A.A.A. a los solos efectos del tracto, o preste su consentimiento a la inscripción de la adjudicación a favor del Ayuntamiento.

c) Promover expediente de dominio

## AGRUPACIÓN DE LOCALES SITUADOS EN DISTINTOS EDIFICIOS, COLINDANTES ENTRE SÍ.

Se presenta en el Registro escritura de agrupación de dos plantas bajas radicantes cada una en un edificio, y colindantes entre sí.

El ponente defiende la posibilidad d la inscripción de la agrupación en base a la Resolución de 27 de mayo de 1983, que trae bien estudiada, y nos recuerda su doctrina... "*que hay supuestos en que varias o todas las fincas agrupadas no se extinguen... sino que subsisten a ciertos efectos, y en el orden registral su folio particular no queda cerrado. Sin mengua del principio de especialidad es posible la coexistencia del antiguo folio registral referido al local integrado en una propiedad horizontal y del nuevo folio donde constará la total finca resultante de la agrupación. Que la nueva finca no requiere se le dé número correlativo conforme al art. 5 de la Ley de 1960, ni tampoco una cuota sobre el valor de los inmuebles...*"

Unánimemente los asistentes se adhieren a la opinión del ponente.

Y es más: alguien comenta que la previsión de unir o agrupar locales, bajos, garajes... a los de los edificios colindantes debería ser cláusula que se incluyera en toda escritura de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal. Es la llamada agrupación funcional.

## CONTRADICCIÓN ENTRE LA RESOLUCIÓN 16 septiembre 1992 Y EL ART. 132-3 LEY HIPOTECARIA.

El ponente aclara que no se trata de un caso, sino que quiere comentar la reciente Resolución de 16 de septiembre 1992 que sanciona la no cancelación de la hipoteca constando en el Registro la nota marginal de expedición de certificación de cargas, art. 131-4, por la sola escritura de carta de pago otorgada por el acreedor en la que éste consiente la cancelación.

En su opinión, ésta doctrina está en contradicción con el art. 132-3: ... "*suspensión del juicio del 131, si se presenta escritura pública de cancelación con nota de presentación en algún Registro ... otorgada por el actor...*"

La mayoría de los asistentes opina que la doctrina de la Resolución es práctica,: ... "*desde que consta en el Registro a través de la nota marginal, que está pendiente un procedimiento judicial de ejecución, que naturalmente ha de terminar con la enajenación forzosa de la finca, no cabe la cancelación, mientras subsista la nota marginal, sin que la extinción del derecho real de hipoteca tenga por decisión que solo al Juez incumbe, la consiguiente repercusión en el procedimiento mismo*"...

El ponente continua mostrando sus duda.

## PARTICIÓN DE HERENCIA. NECESIDAD DE APROBACIÓN JUDICIAL.

En una partición de herencia en la que están interesados varios hijos matrimoniales y uno no matrimonial y menor de edad representado por su madre, que no es legitimaria y no tiene intereses contrapuestos, se adjudican al menor unas participaciones indivisas de fincas y además metálico inexistente, ¿supone una enajenación, que excede del acto de partir, y que exigirá aprobación judicial?

La mayoría se inclina por la necesidad de aprobación judicial.

El ponente también apunta como solución práctica, extender o ampliar el inventario, el sufrido y elástico inventario, con metálico suficiente para pagar al menor.

## CANCELACIÓN POR CADUCIDAD. IMPUESTO.

En las ventas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, sometida ésta a un plazo de caducidad con previsión de cancelación, transcurrido el mismo, a la sola instancia del comprador si no consta en el Registro oposición del vendedor...

Comenta el ponente la dificultad de exigir el cumplimiento fiscal, y que así como en los supuestos en que el vendedor otorga carta de pago y consiente la cancelación de la condición resolutoria el pago del Impuesto de A.J.D. no ofrece problema; en el caso planteado de caducidad y cancelación por instancia del comprador no existe precepto que prevea la autoliquidación.

Defiende la conveniencia de presentar la instancia en los libros de la Oficina Liquidadora.

## PROPIEDAD HORIZONTAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA.

El ponente defiende que la facultad calificadora de los acuerdos en los que se exige unanimidad debe ser extensa; que debe comprobarse que todas las personas que han participado en la adopción del acuerdo coinciden con los respectivos titulares registrales de las viviendas; que de no ser así y extremando el argumento se podría dar el caso de que personas ajenas a una comunidad modificaran el título constitutivo.

La mayoría comenta que es suficiente, art. 8 LPH, que el Presidente que representa, y el Secretario que certifica, tengan el cargo vigente, y ello con referencia en el Libro de Actas.

## MANDAMIENTO DE ANOTACIÓN DE DEMANDA. ACCESO AL REGISTRO.

Un matrimonio con tres hijos A, B y C, en su testamento los instituye herederos.

La hija C se divorcia y casa de nuevo con un divorciado, con el que tiene una niña.

El matrimonio causante, que no acepta la situación, otorga escrituras de venta de la nuda propiedad de todos sus bienes a favor de sus otros dos hijos A y B, que son inscritas.

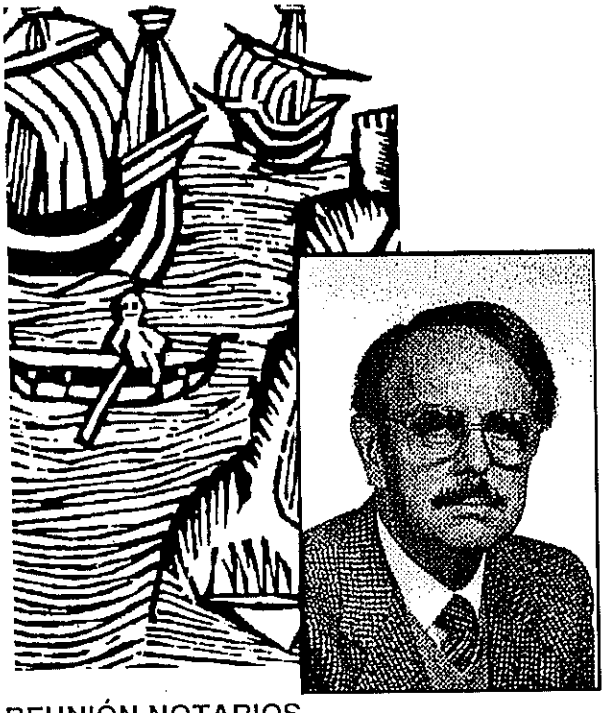
Pasados los años, la niña, hoy mayor de edad, demanda la nulidad de las escrituras de venta de sus abuelos a sus tíos y su cancelación registral, y se presenta Mandamiento para la anotación preventiva de demanda.

Pero un día antes se han presentado en el Diario escrituras en las que los dos hijos A y B se venden recíprocamente las fincas de que antes eran titulares.

Por tanto el mandamiento ya no va dirigido contra los respectivos titulares registrales de cada finca, sino que los titulares por decirlo de alguna manera están cruzados. Existe por tanto el obstáculo del art. 20 LH para la anotación del mandamiento.

Se manifiestan diversas opiniones sobre el despacho del mandamiento. Algunos son partidarios de anotarlo sin más, para evitar una cadena interminable de demandas y ventas. Otros se inclinan por la suspensión y tomar anotación de suspensión, aunque por su breve plazo se le ve poca utilidad.

Martínez-Aura



(E.M.-Piñeiro)

## 32 REUNIÓN NOTARIOS-REGISTRADORES

**(De la CIRCULAR de Baleares, núm. 101, de 9 de diciembre de 1992)**

***Con menor asistencia de la normal (Sres. Alonso-Cuevillas, Ballester, Cases, Gil, Mulet -D. Emilio-, Suárez y este pelma de siempre), el miércoles 18 se celebró, como aperitivo del desastroso España-Eire de fútbol, la anunciada reunión. Cuestiones dialogadas:***

### 1º) REPASO DEL ARTº 166 C.c.

Como de todos debe ser sabido el citado precepto, según la redacción que le dió la Ley 11/1981, de 13 de Mayo, contiene tres párrafos o

apartados separados: 1º) Los padres no podrán renunciar a los derechos de que los hijos sean titulares ni enajenar o gravar sus bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios, salvo el derecho de suscripción preferente de acciones, sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio fiscal. 2º) Los padres deberán recabar autorización judicial para repudiar la herencia o legado deferidos al hijo o las donaciones que le fueron ofrecidas. Si el Juez denegase la autorización se entenderá automáticamente aceptado el legado, herencia o donación. La aceptación de la herencia se entenderá hecha, en todo caso, a beneficio de inventario. 3º) No será necesaria autorización judicial si el menor hubiere cumplido dieciséis años y consintiese en documento público, ni para la enajenación de valores mobiliarios siempre que su importe se reinvierta en bienes o valores seguros.

La cuestión tratada fue: ¿el párrafo 3º - innecesidad de autorización judicial cuando el menor, mayor de dieciséis años, consintiese en documento público- es aplicable a los supuestos enumerados en el apartado 2º precedente (repudiación de herencias, legados o donaciones) o también a los del apartado 1º (enajenación y gravámenes)?

Los defensores de la aplicación de la excepción sólo a los supuestos del apartado 2º, alegaban: necesidad de diferenciar entre actos que suponen merma del patrimonio ya adquirido (enajenación, gravamen), de los que implican oposición a aumentarlo (renuncia de herencias, legados o donaciones), lo que debe conllevar mayor rigor (autorización judicial) respecto de los primeros; la aplicación a los supuestos del apartado 1º supone dar al traste con la preceptiva audiencia de Ministerio fiscal; la falta de madurez del menor mayor de dieciséis años; la conexión del inciso primero del apartado 3º con el inciso 2º que solamente alude a la "*enajenación de valores mobiliarios*", con lo que puede entenderse que quedan excluidos todos los demás supuestos de enajenación; etc.

Los valedores de la tesis de que el consentimiento del menor mayor de dieciséis años es asimismo aplicable a los supuestos del párrafo 1º (enajenación y gravamen), esgrimían con fuerza el argumento de la sistemática del artículo que regula la excepción en párrafo separado con punto y aparte, lo que evidencia su aplicación a todos los párrafos precedentes y no sólo al 2º. Si la intención del legislador hubiera sido limitarla al apartado 2º precedente, tendría que haberla incluido, en punto y seguido, dentro del mismo. También se destacó que la única razón de ser de la excepción era, valga la expresión, la "*economía procesal*"; si emancipando al menor mayor de dieciséis años se consigue que éste pueda gravar y enajenar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles, etc. (vide artºs. 317 y 323 C.c), ¿por qué no permitir que los padres vendan o graven por sí solos con consentimiento del menor ahorrándose la emancipación? No se olvidó tampoco argüir sobre la base del 319 C.c. ("*se reputará para todos los efectos como emancipado al hijo mayor de dieciséis años que con el consentimiento de los padres viviese independientemente de éstos*").

El ejercicio mental fue bueno y saludable. La decisión no podía ser otra que la de entender aplicable la excepción a las reglas generales contenidas en los dos apartados precedentes. Podrán, por tanto, los padres, sin previa autorización judicial, con el consentimiento prestado en documento público de sus hijos menores que hubiesen cumplido dieciséis años renunciar a los derechos de que sus hijos sean titulares, enajenar o gravar sus bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos, valores mobiliarios y repudiar la herencia o legado deferidos al hijo o las donaciones que le fuesen ofrecidas. Item más: para la enajenación de valores mobiliarios no hará falta ni autorización judicial ni consentimiento del menor mayor de dieciséis años siempre que su importe se reinvierta en bienes o valores seguros, ex-artº. 166 "*in fine*"; cuestión ésta en la que no se entró a fondo, a pesar de las muchas interrogantes que plantea.

Como tantas otras veces sin querer desempolvamos antiguas dudas que la doctrina se planteó al entrar en vigor la reforma de 1981 y que hoy parecen superadas y definidas en los mismos términos en que se concluyó en esta reunión. Opinaron y opinan de esta forma PRADA, SÁNCHEZ-VENTURA, MARTÍNEZ MARTÍNEZ, LA CRUZ, SANCHO REBULLIDA, CASTÁN VÁZQUEZ, entro otros. Que sepamos solamente TORTOSA limitó la dispensa de autorización judicial a la repudiación de herencias, legados y donaciones.

## 2º) LEASING.

Una vez formalizado e inscrito un "*leasing*" sobre un solar, la entidad concedente y el usuario

acuerdan su ampliación para financiar la construcción de un edificio sobre el solar de referencia. ¿Es inscribible esta ampliación?

Para una parte de los asistentes el nº 1 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988, de 29 de Julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito impide la inscripción de esta ampliación ya que solamente tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero "*aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas...*"

Para otros, los requisitos de la Ley se habían cumplido en las escritura primigenia y la ampliación no supone más que una modificación del contrato originario válido.

A toro pasado quizás sería conveniente repasar lo escrito por BENAVIDES DEL REY (R.C.D.I., Sept-Oct. 1983) en su estudio de los inmuebles futuros como objeto de los arrendamientos financieros y en el que diferenciaba:

a) Contrato de arrendamiento financiero referido a un conjunto inmobiliario, es decir en el que se financia tanto el suelo como la edificación futura. El objeto es la totalidad del suelo y la futura edificación, financiándose todo ello.

b) Contrato de arrendamiento financiero en el que el usuario concede a la entidad de "*leasing*" un derecho de superficie para construir sobre el solar, financiando la edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento financiero referido al solar, siendo la edificación realizada por cuenta del usuario.

En los tres casos opina que no existe ninguna dificultad en orden a la existencia del contrato de arrendamiento financiero, sin perjuicio de que las condiciones y cláusulas del contrato sean más complejas que en el caso ordinario.

Respecto de los supuestos a) y b) se plantea también la cuestión de si dado que la prestación de la entidad de leasing queda diferida en el tiempo hasta el momento en que se termine la construcción, el pago de las cuotas debe quedar también diferido en el tiempo hasta ese mismo momento. De una consulta vinculante de la Dirección General de Tributos de 1º de Julio de 1988 -por tanto, durante la vigencia del R.D. de 31 de Julio de 1980- obtiene dos consecuencias claras: 1º) Es legalmente posible iniciar el pago de las cuotas antes de que el inmueble esté terminado en su construcción. 2º) Las cuotas satisfechas durante el periodo de construcción no son deducibles de la base imponible del impuesto personal del usuario; razón suficiente para que -concluye- ningún plan de pagos de cuotas se inicie antes del plazo previsto para la terminación de la obra y su entrega.

Los insaciables pueden acudir a los trabajos de RUEDA PÉREZ y MANZANO SOLANO publicadas en las "*Jornadas sobre Leasing de Inmuebles*", Madrid 1989.

## 3º) PRECIO APLAZADO REPRESENTADO POR LETRAS DE CAMBIO Y CUYO PAGO ESTÉ GARANTIZADO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En la 21ª Reunión Notarios-Registradores de estas Islas (Circular nº 61/1991 de la Comisión de Cultura del I.C.Notarial de Baleares) se ponía de relieve, para evitar los problemas que podía llevar consigo la pérdida de una o más de las cambiales y la disolución-liquidación de la sociedad vendedora, la conveniencia de que en las correspondientes escrituras se pactase un plazo de cancelación automática por mero transcurso del tiempo establecido desde el vencimiento de la última letra, siempre que no conste anotada en el Registro reclamación alguna por falta de pago.

Se añadieron, además, dos soluciones más progresistas, que se sabe levantaron ampollas y airadas críticas en más de un foro, a saber:

- Aceptar en sustitución de la letra extraviada certificación del Banco acreditativa de haber sido satisfecha en su momento (ex-artº. 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque).

- Aportar certificación del Registro Mercantil acreditativa de que la Sociedad acreedora está disuelta y liquidada.

Todos los presentes, con modesta inmodestia, nos congratulamos de nuestro olfato jurídico y recordamos la Resolución de 2 de Septiembre de 1992, en la cual nuestro Centro Directivo vino a las nuestras revocando la nota del Registrador y el auto apelado, y dando luz verde a una cancelación de condición resolutoria por precio aplazado representado por 117 letras de cambio (cuya clase y serie no figuraba) de las cuales nueve se habían perdido, en base a las siguientes consideraciones:

1) Encontrarse en poder del deudor las 108 letras de cambio por importe de 600 pesetas, libradas por la Entidad vendedora y aceptadas por el comprador, que corresponden a cada una de las

fechas de vencimiento correlativo señaladas en la escritura de compraventa, faltando solamente para completar su identificación la clase y serie de las mismas.

2) Certificación bancaria acreditativa de haberse pagado las nueve restantes de 616,44 pesetas.

3) Disolución de la Sociedad vendedora el 15 de Junio de 1965, sin que de su Balance aparezca crédito alguno contra terceras personas; todo ello según certificación del Registro Mercantil.

4) Comparecencia de quien afirma ser la última tenedora de la totalidad de la Sociedad vendedora -acta de 2 de Febrero de 1990-, manifestando no existir cantidad alguna pendiente por percibir en este caso.

*

***La próxima reunión ha sido convocada para el 16 de Diciembre en el lugar y hora habituales (Registro de la Propiedad nº 1, C/ Porta Pintada nº 31-A, 8º, a las 19'30 horas). Confiamos en una concurrencia masiva, cuando menos para desearnos Feliz Navidad y Feliz Año 1993 (optimista que es uno!).***

(E.M-Piñeiro)

***Recibimos por correo el siguiente recorte de prensa, acompañado de una nota autógrafa que dice: "Querido amigo: te adjunto recorte de prensa, correspondiente a EL PAIS del 28 de diciembre, por si estimas conveniente su reproducción".***

## S.M. dice a los suscriptores de LUNES 4'30:

# "Sintámonos orgullosos del 92"

EL PAÍS, Madrid

Don Juan Carlos calificó el año que termina como de "singular trascendencia" y se felicitó por los "éxitos" alcanzados por Lunes 4'30 durante 1992, que, dijo, "debemos atribuirnos todos" y que deben hacer que "nos sintamos orgullosos".

"La Exposición Universal de Sevilla, los Juegos Olímpicos de Barcelona, la conmemoración del V Centenario del Descubrimiento de América, la calidad técnica y jurídica de la famosa revistilla, igual que a fines del año anterior la Conferencia de Paz para Oriente Medio", dijo el Rey, "pusieron a prueba la capacidad española para cumplir sus compromisos internacionales y asumir los propios con generosidad, altura de miras y seguridad".

"Así ha sido reconocido por quienes nos han acompañado en esos eventos, por la opinión pública en general y por los demás Estados. Esos éxitos han sido la lógica consecuencia de muchos años de esfuerzos, de vocación de futuro, de exigencia propia", añadió el monarca.

Don Juan Carlos recalcó que "lejos de toda jactancia, pero con sincera y rigurosa justicia, debemos atribuirnos todos y cada uno de los españoles, sin distinciones ni distancias, el triunfo global alcanzado".

Don Juan Carlos, durante su mensaje de Nochebuena, en el que se confesó impenitente lector de la publicación jurídica "LUNES 4'30", conocida por "*la revistilla*".

# RESOLUCIONES

*Dirección General de los Registros y del Notariado.*

Por *Rosa NAVARRO DÍAZ (R.N.D.) y Rodolfo BADA MAÑÓ (R.B.M.)*

## R 13 OCTUBRE 1992
## R 15 OCTUBRE 1992
## (B.O.E. 11 DICIEMBRE)

## R 14 OCTUBRE 1992
## (BOE 17 DICIEMBRE)

## MERCANTIL.SRL. CONSTITUCIÓN

INSCRIPCIÓN PARCIAL.- La conformidad a la inscripción parcial de un título no excepciona ni excluye la petición de su íntegra inscripción y es susceptible del correspondiente recurso gubernativo por quien goce de legitimación al efecto.

REPRESENTACIÓN SOCIAL. LIMITACIONES. La previsión estatutaria de la necesidad de autorización de la Junta para el otorgamiento de poderes por el administrador, debe ser excluida del Registro en tanto no se precise debidamente el alcance meramente interno de la necesidad de tal autorización.

DELEGACIÓN DE FACULTADES: EXIJE ÓRGANO COLECTIVO -NO UNIPER-SONAL- DELEGANTE: La cláusula estatutaria en la que se prevé que los administradores -en este caso administrador único- pueden delegar previamente en tercera persona todas sus facultades delegables ha de rechazarse .

OBJETO SOCIAL: Deben recharzarse cláusulas generales como las siguientes:<<la contratación, ejecución y promoción, por cuenta propia o ajena, de cualesquiera clase de servicios>> o <<la prestación a determinado tipo de empresas de toda clase de servicios>>.

FECHA DE COMIENZO DE OPERACIO-NES SOCIALES: su señalamiento no es incompatible con el hecho de que para el inicio de ciertas actividades especiales se exijan determinados requisitos tales como autorización o inscripción administrativas.

En el FD 1., considera la DG que ha de reiterarse una vez más la doctrina del Centro conforme a la cual, la conformidad a la inscripción parcial de un título únicamente pretende obtener cuanto antes la inscripción de los pactos que el Registrador no cuestiona, pero no excepciona ni excluye la petición de su íntegra inscripción, por lo que el Registrador habrá de extender respecto de las cláusulas excluidas, la oportuna nota calificadora, susceptible del correspondiente

recurso gubernativo por quien goce de legitimación al efecto.

En el FD 2. y con relación al primero de los defectos de la nota recurrida, -relativo a la inconcreción de ciertas cláusulas estatutarias relativas al objeto social- tras destacar la DG la exigencia de determinación previa del objeto social así como la plena compatibilidad entre esta exigencia y el señalamiento de una pluralidad de actividades integrantes de dicho objeto, siempre que éstas se hallen perfectamente delimitadas, considera:

a) Que la cláusula por la que se incluye como parte del objeto social <<la contratación, ejecución y promoción, por cuenta propia o ajena, de cualesquiera clase de servicios>>, vulnera por su amplitud e inconcreción la exigencia legal de determinación. Y lo mismo cabe señalar de la que hace referencia a <<la prestación a determinado tipo de empresas de toda clase de servicios>>. (Por no ir seguidas tales cláusulas de un sector de industria o comercio que las concrete).

b) El hecho de que el objeto social esté constituido por cierta actividad cuyo ejercicio exija el cumplimiento de ciertos requisitos legales -la previa autorización o inscripción administratrivas- no es incompatible con el artículo de los Estatutos en que se fija como fecha de comienzo de las operaciones sociales la del otorgamiento de la escritura calificada, como ya puso de manifiesto la reciente resolución del Centro Directivo de 10 de junio de 1992, en la que se señaló , entre otras cosas, que la existencia de otras actuaciones que, sin ser las de prestación de este servicio de transporte, deben reputarse indubitadamente comprendidas en el objeto social de la entidad en cuestión y claramente excluidas en la exigencia de previa autorización excluye la pretendida incompatibilidad entre la fijación del momento de otorgamiento de la escritura constitutiva como fecha de comienzo de las operaciones, y la exigencia de previa inscripción en el Registro administrativo correspondiente para desenvolvimiento de la actividad principal de la Sociedad.

El FD 3., entra en el segundo de los defectos de la nota impugnada que se refiere:

a) A la cláusula estatutaria en la que se prevé que los administradores -en este caso administrador único- pueden delegar previamente en tercera persona todas sus facultades delegables. Considera la DG que la inscripción de tal cláusula ha de rechazarse ya que si bien es cierto que algunos preceptos legales emplean el término <<delegar>> para referirse a supuestos de apoderamiento voluntario (vid artículo 261, 262, 269 del Código de Comercio), no lo es menos que en el ámbito societario se ha producido la cristalización de la expresión a una hipótesis de verdadera representación orgánica, y que tal delegación sólo es viable técnicamente en los casos en que la gestión social se confiera a un órgano colegiado.

b) La previsión estatutaria de la necesidad de autorización de la Junta para el otorgamiento de poderes por el administrador, debe ser excluida del Registro en tanto no se precise debidamente el alcance meramente interno de la necesidad de tal autorización, pues, a pesar de que tal concreción de efectos se impondría en definitiva, en función de la indudable subordinación de las previsiones estatutarias a las normas legales imperativas (en virtud de las cuales la representación social se extiende a todo acto comprendido en el objeto social, siendo ineficaz frente a terceros cualquier limitación de este ámbito representativo), la trascendencia de la norma estatutaria en cuanto rectora de la estructura y funcionamiento de la Sociedad (cuya eficacia alcanzará a terceros que no intervinieron en su redacción), y la exigencia de precisión y claridad en los pronunciamientos registrales, exigen la eliminación de toda ambigüedad o incertidumbre en aquella regulación estatutaria como requisito previo a su inscripción; eliminación que corresponde realizar a los propios constituyentes.

## R 16 OCTUBRE 1992 (B.O.E. 1 DE DICIEMBRE)

### COMUNIDAD DE BIENES. CALIFICAIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

**No hay doble transmisión cuando la cesión se hace a una comunidad de bienes integrada por varias personas y luego la escritura de venta se otorga a favor de éstas en proindiviso y como integrantes de aquélla.**

**La calificación de los documentos dministrativos se halla limitada por el art. 99 R.H. de modo que nunca puede implicar una valoración del fondo ni un juicio sobre la actuación administrativa.**

Antecedentes .- I.- Por impago de impuestos municipales se procedió al embargo de varias

parcelas del deudor, y celebrada pública subasta se adjudican a calidad de ceder a J.C.G. quien los cede a la comunidad de bienes formada por A.C.G., R.C.C. y G.C.B. En la escritura calificada comparecen el alcalde Presidente, y el Recaudador municipal quienes por rebeldía del deudor enajenan las fincas a los tres citados que compran por terceras partes proindivisas como integrantes de la comunidad de bienes citada. De la escritura resulta la notificación al deudor en su domicilio y en el B.O.P.

II.- El Registrador deniega la inscripción al apreciar como defectos los siguientes: a) Que habiéndose cedido a la comunidad de bienes y no a las personas físicas integrantes de la misma, la escritura implica una segunda cesión de la adjudicación no permitida por el R. General de Recaudación de 1968. b) Deduciéndose de la escritura que el cargo de Recaudador implica un caso de gestión indirecta prohibida por la legislación del régimen local, no se acredita la validez de su nombramiento. c) No constar la citación directa al deudor para otorgar la escritura.

III.- Los compradores recurrentes alegan que no hay segunda cesión, pues es claro que la cesión al hacerse a la comunidad de bienes se hace a favor de sus integrantes; que al no existir resolución judicial que declare la nulidad del contrato de recaudación no puede hacerlo el Registrador y que la notificación se practicó en el domicilio del deudor.

IV.- El Registrador informó que de la intervención en la escritura resulta un NIF y domicilio de la entidad distinto de los comuneros; que está prohibida la gestión indirecta de servicios que impliquen acto de autoridad, lo que apoya en distintos preceptos de la legislación local y fiscal; y que es doctrina del Tribunal Constitucional que es insuficiente la notificación con acuse de recibo cuando no consta a quien se entregó, ni si se entregó.

V.- El Presidente del T.S.J. revoca los defectos citados.

**Doctrina de la Dirección.-** I.- Al ser adjudicataria una Entidad sin personalidad jurídica, son los tres condueños quienes han adquirido en proindivisión, y por tal circunstancia aparece creada entre ellos por imperativo legal una comunidad de bienes. Por ello, no puede concluirse que haya habido dos cesiones, sino una única transmisión, todo lo cual no se desvirtúa por la existencia de un NIF diferenciador que produce sus efectos en el campo propio para el que se estableció.

II.- Del art. 99 del R.H. resulta que el Registrador no puede calificar el acto administrativo por el que una Corporación designa a un Recaudador, ya que implicaría una valoración de fondo del acuerdo adoptado y la verificación de un juicio sobre la actuación administrativa que es competencia de los órganos jurisdiccionales.

III.- Es correcto el criterio del Registrador de calificar la forma de notificación, pero concluye que la tramitación del expediente se ajusta al Estatuto de Recaudación entonces vigente que permitía la notificación con acuse de recibo si tenía que praticarse fuera de la capitalidad de la zona. (R.N.D.).

## R 20 OCTUBRE 1992, (B.O.E. 1 DICIEMBRE 1992)

### MERCANTIL.SA.

### El poder otorgado por una SA antes de su inscripción en el RM, debe ser ratificado una vez constituida.

Se tratan en esta Resolución fundamentalmente tres cuestiones relativas al poder otorgado por una S.A., antes de la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, y conferido exclusivamente por el Presidente del Consejo de Administración sin ejecutar acuerdo expreso alguno al respecto de ese órgano colegiado pero resultando autorizado por el socio único constituido en JG.

- Primera cuestión: Dice el Registrador que la Junta General carece de facultad para otorgar poderes. La Dirección General señala que la formulación de este defecto es improcedente, puesto que lo que ocurre en este caso concreto no es que la Junta otorga un poder sino que es un miembro del Consejo (el Presidente); por ser solo procede el otorgamiento del mismo.

- Segunda cuestión: Exige el Registrador la aprobación (o ratificación) del poder por la Sociedad una vez inscrita en virtud de lo establecido en el artículo 15.3 de la LSA, y dentro del plazo establecido en el mismo. La Dirección General confirma este criterio ya recogido en la Resolución de 22 de Enero de 1988, señalando que se trata de revalidar la actuación unilateral del gestor de la Sociedad, aún no perfectamente constituida, por la Sociedad misma una vez está ya perfectamente constituida y no es excluible de este criterio el poder, puesto que es un acto unilateral generador

de obligaciones sociales. El nuevo artículo 15 de la LSA no añade pues nada nuevo a la anterior doctrina.

- Tercera cuestión: El contenido del poder en cuestión incluye amplias facultades entre las que constan la de "*Concurrir a la modificación y disolución de las Sociedades de que la Sociedad poderdante sea parte, y ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio*". El Registrador deniega la inscripción, por entender que esta facultad es contraria al artículo 18 (¿16?) de la L.S.R.L. y porque tratándose de sociedades personalistas resulta incompatible con la propia naturaleza de éstas. La Dirección General estima parcialmente el defecto porque señala la supletoriedad del artículo 108 de la L.S.A. al régimen de las S.R.L. Pero respecto a las sociedades personalistas indica que la utilización para el ejercicio de la cualidad de socio de la representación voluntaria carece de respaldo legal. Sin embargo –añade el CD– resulta paradójico la constitución de una Sociedad colectiva, comanditaria o civil en la que uno de sus socios sea una sociedad capitalista pues se eliminaría la significación de las cualidades subjetivas del socio de una sociedad personalista (R.B.M.).

## R 21 OCTUBRE 1992
## (B.O.E. 1 DICIEMBRE)

### ES ANOTABLE EL EMBARGO DE BIENES PATRIMONIALES DE LAS CORPORACIONES LOCALES.- CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

**La calificación de los documentos judiciales dictados por órganos competentes debe limitarse a comprobar si la titularidad registral puede verse afectada por un procedimiento en el que no haya intervenido, pero ni puede enjuiciar los razonamientos jurídicos del fallo, ni la propia legalidad del mismo.**

Antecedentes.- I.- Presentado mandamiento ordenando anotar el embargo sobre bienes patrimoniales de la Corporación municipal de Burgos, se deniega la anotación por no ser susceptibles tales bienes de embargo en virtud del art. 154 de la Ley de 28 de diciembre de 1988 reguladora de las Haciendas Locales.

II.- La entidad acreedora interpuso recurso y alegó que como resulta del art. 100 del R.H. el Registrador no puede entrar en el fondo de la resolución judicial pero dado que se cuestiona la embargabilidad de los bienes patrimoniales fundamenta el criterio positivo, para lo cual hace un recorrido por diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico.

III.- El Registrador informó: a) Sobre la extensión de la calificación del documento judicial y alega 1) la amplitud de términos de redacción del art. 154 de la Ley, 2) que surge un obstáculo del Registro cual es la naturaleza del bien y 3) que no se prejuzga la corrección de procedimiento: y b) sobre la embargabilidad de tales bienes reforzando su criterio negativo con apoyo en el art. 44 de la Ley General Presupuestaria, y en los arts. del Rto de Bienes de las Entidades Locales que regulan los requisitos de enajenación de sus bienes sin que exista referencia alguna a la enajenación forzosa.

El Presidente del T.S.J. revocó la nota. El Registrador apela el auto pero la Dirección General desestima el recurso.

**Doctrina de la Dirección.-** 1.- El respeto a la función jurisdiccional (art. 17.2 L.O.P.J.) impone a todas las autoridades y funcionarios públicos la obligación general de cumplir las resoluciones judiciales, y exige que el Registrador limite su calificación al exclusivo fin de que cualquier titular registral no pueda verse afectado por un procedimiento en el que no haya tenido la intervención prevista por la le;, en definitiva, para que no sufra indefensión procesal. En este sentido debe ser entendido el art. 100 del R.H.

2.- En modo alguno puede el Registrador al calificar una resolución dictada por órgano judicial competente, enjuiciar los razonamientos jurídicos del fallo, o si el fallo es ilegal. No es el Registrador sino el titular registral, parte en el procedimiento, a quien incumbe su defensa. (R.N.D.)

## R 23 OCTUBRE 1992
## (BOE 1 DICIEMBRE)

### MERCANTIL.
### TRANSFORMACIÓN DE SA EN SRL.

Sustancialmente idéntica a la ráfaga de RR ya publicadas sobre máquinas recreativas.

## R 26 OCTUBRE 1992 (B.O.E. 1 DE DICIEMBRE)

### GANANCIALES.- "NEGOCIO DE COMUNICACIÓN CONTRA DERECHO DE REEMBOLSO".

**La transferencia de un bien desde el patrimonio privativo de uno de los cónyuges al ganancial exige, a efectos registrales, la expresión de la naturaleza del título de transmisión por exigirlo el principio de determinación registral y por ser presupuesto lógico para que el Registrador pueda cumplir con su función calificadora en su natural extensión.**

**A efectos registrales, la expresión de la naturaleza del título es obligada por exigirlo el principio de determinación registral, así como para permitir una adecuada calificación, pues obviamente son distintos los requisitos exigidos para la transmisión por donación, venta, negocio de comunicación contra derecho de reembolso, etc...**

Antecedentes.- I.- En la escritura calificada dos cónyuges agrupan dos solares, uno privativo y otro ganancial, describen el resultante y declaran la obra nueva realizada con fondos gananciales, dando carácter ganancial a la total finca agrupada y a la edificación con apoyo en los arts. 1255, 1323 y 1355 del C.c.

II.- El Registrador suspende la inscripción de la agrupación por no especificarse el negocio jurídico en cuya virtud se produce el cambio de naturaleza del bien, y en su consecuencia, la obra nueva declarada.

III.- El Notario interpone recurso y alega que la razón del cambio se halla en la obra nueva con fondos gananciales y simultánea declaración de voluntad de los cónyuges, y que no parece preciso exponer el "*nomen*" de tal negocio.

IV.- El Registrador informó: 1) Que no puede admitirse la razón esgrimida por el recurrente pues el art. 1355 C.c. contempla otro supuesto ya que se refiere a adquisiciones "*ex novo*" y a título oneroso. 2) Que el principio general de accesión se contiene en los arts. 350 a 359 del C.c., y en el ámbito de los gananciales en el art. 1359, que tienen carácter imperativo por lo que toda excepción al mismo debe establecerse expresamente. No puede admitirse que sea una excepción el art. 1355 C.c. pues ello implicaría fraude de Ley, así como un modo de adquirir distinto de los recogidos en el art. 609 C.c. 3) La finca resultante sólo podrá tener naturaleza ganancial -y en su consecuencia la obra nueva sobre la misma- si los cónyuges han realizado un negocio jurídico de transmisión del patrimonio privativo de uno al patrimonio ganancial. Este negocio no puede ser distinto de los previstos en el C.c. (art. 609 C.c.) y debe reunir los requisitos esenciales para su validez y, entre ellos, la causa del negocio jurídico, que también es objeto de calificación.

**El Presidente del Tribunal Superior** revocó la nota. El auto es apelado por el Registrador con éxito.

**Doctrina de la Dirección.-** El acuerdo de los cónyuges sólo será traslativo si hay donación o uno de los "*ciertos contratos*" que seguidos de tradición constituyen el título para transmitir el dominio.

A efectos registrales, la expresión de la naturaleza del título es obligada por exigirlo el principio de determinación registral, así como para permitir una adecuada calificación, pues obviamente son distintos los requisitos exigidos para la transmisión por donación, venta, negocio de comunicación contra derecho de reembolso, etc... (R.N.D.)

## R 28 OCTUBRE 1992 (B.O.E. 1 DE DICIEMBRE)

### CANCELACIÓN DE HIPOTECA UNILATERAL.

**Para el inicio del cómputo de los dos meses previsto en los arts. 141 L.H. y 237 R.H. no basta que se acredite el conocimiento fehaciente de la constitución de hipoteca unilateral por la persona favorecida.**

**Es requisito necesario el requerimiento al acreedor en el que se hará constar que transcurrido el plazo sin constar en el Registro la aceptación podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca.**

Supuesto de hecho: Es idéntico al planteado en las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990, a saber, si para cancelar una hipoteca unilateral por el dueño de la finca basta el transcurso de dos meses desde que el acreedor tuvo conocimiento de la constitución de la misma, conocimiento que se

acredita con la nota de expedición de copia de la escritura a favor de la Entidad acreedora.

El Centro Directivo confirma la nota y el auto y reiterando su doctrina al respecto declara que no es bastante el conocimiento fehaciente por la Entidad favorecida para el inicio del cómputo del plazo de dos meses -tesis sostenida por e Notario recurrente-, sino que es preciso una especial intimación o requerimiento en el que se determine expresamente que transcurrido el citado plazo sin resultar del Registro la aceptación, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca sin consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

El juicio sobre si el ejercicio del derecho a aceptar se ajusta a las exigencias de la buena fe o no, escapa a la calificación registral. (R.N.D.)

## R 2 NOVIEMBRE 1992 (B.O.E. 17 DICIEMBRE)

### CANCELACIÓN DE HIPOTECA: CONSENTIMIENTO FORMAL.

**Disponer unilateralmente en una escritura, lisa y llanamente, que la finca quede liberada <<de toda responsabilidad derivada de la hipoteca>>, no es un supuesto de mero consentimiento formal sino que hay que interpretar que estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca; es decir, ante una renuncia de derechos. Sin perjucio de lo anterior (¡) la DG señala:**

**a) Que es doctrina de este Centro directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal.**

**b) Que en aplicación del principio de determinación registral, se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la <<causa o razón de la cancelación>> (cfr. artículo 193,2º, del Reglamento Hipotecario).**

**c) Que la finalidad del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no es la de introducir un disonante y excepcional consentimiento formal, sino otra mucho más modesta.**

**d) Que entender que es posible la cancelación en virtud de un mero consentimiento formal equivaldría a admitir la desinscripción al arbitrio del titular.**

De los FUNDAMENTOS DE DERECHO resulta que el supuesto de hecho es el siguiente: El Registrador suspende el asiento de cancelación de hipoteca solicitado porque, aunque consta el consentimiento para la cancelación otorgada por el titular registral, no consta, según él, la causa o razón jurídica que justifique la cancelación pretendida. El Notario autorizante de la escritura impugna esta calificación porque, a su entender, el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria *<<no exige para practicar el asiento de cancelación más que la prestación del consentimiento para la cancelación de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción>>*, si bien también invoca que en la escritura se hace constar un negocio jurídico unilateral que determina la extinción substantiva del derecho real inscrito.

La DG mantiene la siguiente doctrina:

"2. *Discute la doctrina y se cuestiona en este recurso si lo que quiere expresar el párrafo I del artículo 82 de la Ley Hipotecaria es que el asiento de cancelación es procedente por el solo consentimiento formal del titular registral y sin necesidad de precisar la causa por la que el titular registral presta ese consentimiento.*

*4. Es doctrina de este Centro directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. Esta misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción o en la reducción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, total o parcial (cfr. 79 y 80 de la Ley Hipotecaria), no ya sólo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: En aplicación del principio de determinación registral, se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la <<causa o razón de la cancelación>> (cfr. artículo 193,2º, del Reglamento Hipotecario). La expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la*

*calificación registral, pues obviamente no son los mismos los requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por donación (o condonación); no son las mismas la capacidad o las autorizaciones exigidas para un acto de extinción que implique una enajenación a título gratuito o para una renuncia (cfr. artículos 99 de la Ley Hipotecaria, 178,1, del Reglamento Hipotecaria), que para el que implique una enajenación a título oneroso (cfr. por ejemplo, artículos 166 y 271 del Código Civil). Y también de la causa o razón de la cancelación dependerá que sean unos u otros los asientos procedentes (cfr. por ejemplo artículos 240 del Reglamento Hipotecario).*

*5. En esta interpretación -la única que permite la congruencia sistemática- no carece de sentido el texto del párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Su finalidad no es la de introducir un disonante y excepcional consentimiento formal, sino otra mucho más modesta que resulta de su contexto. Se trata con este artículos y con los que le siguen de señalar en qué casos -los más frecuentes- rige la doctrina general sobre nuevas inscripciones en relación con un dominio o derecho real ya inscrito (se necesita título otorgado por el titular registral o sus causahabientes o sentencias en juicio ordinario seguido contra ellos; cfr. artículos 1º-III, 20-I, 40, 82-I y II de la Ley Hipotecaria y 105 y 213 del Reglamento Hipotecario), en qué casos ni siquiera se exige un título especial (cfr. artículo 82-II y concordantes de la Ley Hipotecaria) y en qué casos, por el contrario y aunque el titular registral esté de acuerdo en la cancelación, no basta para conseguirla un título simplemente otorgado por él (cfr. artículos 83 y 85-I de la Ley Hipotecaria).*

*Entender, en cambio, que es posible la cancelación en virtud de un mero consentimiento formal equivaldría a admitir la desinscripción al arbitrio del titular del derecho que el asiento publica, siendo que no sólo a él interesa la inscripción, que pudo, por eso, haber sido solicitada y costeada por persona distinta (cfr. artículo 6º de la Ley Hipotecaria); de poder ser cancelada así la inscripción de la última adquisición del dominio o de un derecho real, habría cuestión sobre si la inscripción precedente, que formalmente pasaría a ser la última, habría recobrado su plena eficacia a pesar de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley Hipotecaria y si, por tanto, proclamaría a todos los efectos -también, a los efectos que perjudican- que el titular del dominio o del derecho real transmitido (un derecho de censo, un crédito hipotecario, etc) es el anterior titular, a pesar de que con él no se hubiera constado para la cancelación y para la consiguiente reviviscencia de efectos del siento procedente.*

*6. Ahora bien, si ciertamente no puede aceptarse que para la cancelación baste el mero consentimiento formal del titular registral -y en esto habría de ser confirmada la nota y revocado el auto apelado- debe observarse que en la escritura no se da un mero consentimiento abstracto para cancelar, sino que en ella, y en nombre del acreedor hipotecario, se dispone unilateralmente que la finca quede librada <<de toda responsabilidad derivada de la hipoteca>>. Hay que interpretar que estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca; es decir, ante una renuncia de derechos, acto que por sí tiene eficacia substantiva suficiente, conforme al artículo 6º, 2, del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 2º, 2 y 79 de la Ley Hipotecaria."*

## R 3 NOVIEMBRE 1992 (B.O.E. 4 DE DICIEMBRE).

### MERCANTIL. SA.

**La notificación fehaciente prevenida en el artículo 111 RRM -al anterior titular de la facultad certificante-, no requiere entrega personal por el propio Notario del documento en cuestión al requerido; basta el acta notarial acreditativa de la remisión por correo certificado.**

En Junta general de una S.A. acepta la renuncia presentada por el Consejo de Administración y se nombra nuevo Administrador único a una persona distinta del anterior Secretario del Consejo saliente (titular hasta entonces de la facultad de certificar acuerdos sociales según prescribe el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil).

Al elevar a públicos dichos acuerdos el nuevo Administrador requiere al Notario autorizante para que los notifique al Secretario saliente por correo certificado con acuse de recibo a fin de cumplir lo establecido en el artículo 111 del RRM. El Notario, aceptado el requerimiento, lo cumplimenta por diligencias a seguido de la correspondiente escritura.

Presentada la misma en el Registro mercantil se resuelve no practicar la inscripción por no tener la notificación realizada al Secretario saliente carácter fehaciente.

La DG revoca el acuerdo y la Nota del Registrador estimando que la notificación fehaciente prevenida en el artículo 111 RRM, no requiere entrega personal por el propio Notario del documento en cuestión al requerido y que basta el acta notarial acreditativa de la remisión por correo certificado. (R.B.M.).

## R 4 NOVIEMBRE 1992 (BOE 2 DICIEMBRE)

### MERCANTIL. TRANSFORMACIÓN DE SA EN SRL.

Sustancialmente idéntica a la ráfaga de RR ya publicadas sobre máquinas recreativas.

## R 5 NOVIEMBRE 1992 (B.O.E. 17 DICIEMBRE)

### MERCANTIL. CAJA DE AHORROS

**PODER.- Por vía de poder, el Organo de Administración puede erigir y delegar en otro órgano distinto extraestatutario (cierto Comité Permanente de Crédito) parte de sus facultades, sin que tal órgano tenga que ser inexcusablemente considerado como órgano social.**

Según los FUNDAMENTOS DE DERECHO 1 y 2, la cuestón debatida consiste en saber si por vía de poder, el Organo de Administración puede erigir y delegar en otro órgano distinto extraestatutario (el Comité Permanente de Crédito) parte de sus facultades (aprobar operaciones de préstamo, créditos, avales... como requisito previo para que los apoderados puedan formalizar tales operaciones).

Después de destacar la DG la licitud de imponer que la actuación del apoderamiento se desdoble en dos escalones y su similitud con la actuación de apoderados mancomunados, se plantea una segunda cuestión: si aquel apoderamiento para la sola aprobación de las singulares operaciones de inversión, puede conferirse en favor de una pluralidad de personas que han de actuar colegiadamente.

"*A este respecto* -argumenta la DG en el FD 5- *debe señalarse: a) La indudable legalidad del apoderamiento conferido en favor de una pluralidad de personas (artículo 1723 del Código Civil); b) La inequívoca libertad del poderdante para la articulación del específico modo de desenvolvimiento de ese apoderamiento colectivo dentro de los márgenes reconocidos a la autonomía privada, entre los que no cabe excluir la elección del sistema colegiado de actuación (vid artículos 1255 del Código Civil en relación con el 895 <<in fine>> y 1719 del mismo cuerpo legal y 124 del Reglamento del Registro Mercantil); el hecho de que este sistema de actuación se haya generalizado a propósito de la configuración del órgano de gestión de las Sociedades mercantiles, no determina la existencia de una inexcindible conexión entre aquél y éste, y la inexcusable consideración como verdadero órgano social del colectivo que así haya de operar; se trata de un simple modo funcional que por sí solo no puede alterar la esencia de la representación a la que se aplica, y que, en el caso debatido es, claramente, la voluntaria y no la orgánica, con todas las consecuencias inherentes (aptitud para el cargo, competencia para el nombramiento, duración y cese, alcance del contenido representativo, responsabilidades, etc).*"

## R 6 NOVIEMBRE 1992 (BOE 11 DICIEMBRE)

### MERCANTIL.

Prácticamente igual a la ráfaga de RR publicadas sobre máquinas recreativas.

## R 12 NOVIEMBRE 1992 (B.O.E. 14 DICIEMBRE)

### MERCANTIL.SA.

**CERTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JG CONSIGNADOS EN EL ACTA: Es valida la expedida por el Secretario de la JG con el vº bº del Presidente que, a su vez, es el Aministrador único de la SA.**

En el recurso se debate sobre la inscripción de determinados acuerdos adoptados por la Junta general de una Sociedad anónima, habida cuenta que la escritura correspondiente ha sido otorgada tomando como base una certificación expedida por quien fue elegido en la Junta correspondiente como

Secretario de la misma, con el visto bueno de su Presidente, que a la vez, ostenta el cargo de Administrador único de la sociedad, estando su nombramiento vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil al tiempo de expedirse aquélla.

Dice la DG en el FD 2. que "*Es cierto que, tanto el Código de Comercio como la Ley de Sociedades Anónimas y el Reglamento del Registro Mercantil establecen una clara distinción entre la firma del acta de la Junta general, una vez aprobada, y la expedición de certificación de los acuerdos consignados en ella, siendo diferente la competencia para realizar uno y otro cometido, en cuanto se reserva la facultad de certificar a órganos permanentes de la Sociedad cuyos titulares han de tener su cargo vigente y debidamente inscrito en el Registro Mercantil (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil), y se limita la función de quienes ocasionalmente han actuado como Secretario y Presidente de una Junta concreta a la mera firma del acta una vez aprobada (artículo 99,2 del Reglamento del Registro Mercantil); ahora bien, en el caso contemplado, al concurrir en la misma persona la cualidad de Presidente ocasional de la Junta en cuestión y la titularidad del cargo con facultad certificante -lo que al Registrador constaba claramente, al resultar así de los libros a su cargo-, queda debidamente salvaguardada la exigencia del artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, sin que pueda objetarse a ello que la certificación en cuestión debió ser expedida bajo la sola firma de aquél; objeción que en sí misma evidencia lo infundado e improcedente de su alegación; la acumulación de una segunda firma -la del Secretario- puede ser inútil, pero en modo alguno desvirtúa la significación jurídica de la estampada por el Presidente-Administrador único, en cuanto afirmación responsable de la exactitud del contenido de la certificación, por más que se haga bajo la denominación de <<Visto bueno>>.*"

## R 13 NOVIEMBRE 1992.
## R 16 NOVIEMBRE 1992.
## (B.O.E. 17 DICIEMBRE)

## R 18 NOVIEMBRE 1992
## (BOE 18 DICIEMBRE)

### MERCANTIL. SRL.

### CAPITAL MINIMO: TRANSFORMACIÓN DE SA EN SRL: MÁQUINAS RECREATIVAS. Se reitera la doctrina sentada en otras RR.

### PLAZO DE DURACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES. No le es aplicable el de cinco años de la LSA.

En cuanto a si puede fijarse en los Estatutos de la Sociedad Limitada un plazo de duración del cargo de Administrador superior al límite de cinco años previsto en el artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas., la DG reeitera su doctrina anterior diciendo que "*4. Ciertamente, el artículo 13.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada reclama la fijación de un límite temporal máximo dentro del cual deba desenvolverse la libertad de estipulación reconocida a los constituyentes de la Sociedad Limitada, pero ello no supone necesariamente que, en función de la premisa inicial del artículo 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, haya de aplicarse sin mas a los Administradores de este tipo social el límite previsto en el artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas. Por el contrario, la interpretación de aquel precepto, el 13,1º, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en armonía con la flexibilidad y amplia libertad de estipulación que caracteriza la normativa legal de la limitada, revela una voluntad legislativa de confiar totalmente la regulación de este extremo a la autonomía privada, sin más condicionamientos que la necesidad de efectiva previsión específica al respecto; esa interpretación, en conjunción con la prevalencia indubitada de las previsiones específicas recogidas en la propia Ley reguladora del tipo social de la limitada, se oponen a la aplicación de los Administradores de ésta, de la limitación temporal fijada para los de la Anónima*". ■

# SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

**S.24 MARZO 92. AUDIENCIA PROVINCIAL CUENCA.**

**ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO. LA TRADICIÓN. ACCIÓN NEGATORIA DE SERVIDUMBRE. LEGITIMACIÓN ACTIVA.**

HECHOS.- D. AAA por sí y en beneficio de la comunidad hereditaria constituída con sus hermanos sobre los bienes de sus difuntos padres entabla acción declarativa de dominio y negatoria de servidumbre, siendo demandada su vecina Dª. BBB y el Ayuntamiento de la localidad.

La acción declarativa de dominio se refiere a un terreno sin edificar existente junto a la antigua cuadra de la casa del actor, que se configura como un cuadrado irregular al que se accede desde la vía pública por una entrada de 85 cm., y que desde tiempo inmemorial ha sido usado por la familia como entrada a la cuadra y depósito de leñas, aperos de labranza, corral de gallinas y otros usos privativos.

La acción negatoria de la servidumbre de luces y vistas alude a las ventanas que sobre ese terreno tiene abiertas la propietaria de la casa colindante Dª. BBB.

El JPI estima ambas acciones condenando a la demandada a cerrar las ventanas, y a reconocer el dominio de los hermanos demandantes por el Ayuntamiento.

Dª BBB interpone recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Las alegaciones de la recurrente pueden dividirse en dos grupos:

- Las de carácter procesal.
- Las de carácter material.

En cuanto al primer grupo se alega falta de legitimación activa del actor por entender que el título en que pretende basar su titularidad es una escritura de venta privada que no ha sido liquidada del impuesto de TP y AJD y que contiene defectos insubsanables. La AP rechaza esta alegación pues una cosa es "*la falta de cualidades necesarias para comparecer en juicio*" es decir la legitimatio ad proccessum y otra es la relativa al título o causa de pedir afectante al fondo del pleito que es lo que aquí se ventila, teniendo en cuenta que las infracciones fiscales no enervan los derechos reconocidos por las leyes civiles sin perjuicio de la remisión que de los documentos deba hacerse a las oficinas liquidadoras para el cumplimiento de las exigencias fiscales. También recalca la AP que el art. 1227 CC otorga valor probatorio frente a terceros del documento privado sólo en cuanto a la fecha, pero no del hecho que motiva su otorgamiento, y desde la muerte de alguno de los firmantes.

Entrando en el fondo del asunto hay que diferenciar las dos acciones entabladas:

- La declarativa de dominio
- La negatoria de servidumbre.

Respecto a la primera se alega que el título presentado por el actor para fundar su dominio, no es suficiente ni indica con claridad los linderos y cabida de la parcela. La AP trae a colación el art. 609 CC para afirmar que el documento per se no efectúa la tradición si no se tiene la posesión real de la cosa, por lo que son necesarios actos posesorios respecto a los inmuebles adquiridos, conforme a la teoría del título y modo, a fin de sentar como cierto que la cosa se encuentra en el patrimonio de quien ostenta su posesión convirtiendo así la tradición, más que en un negocio jurídico en un "*acto real*" y "*complemento o consumación del precedente contrato de finalidad traslativa*". Tras estas afirmaciones la AP se centra en el caso concreto y afirma que además de la escritura de venta y el documento privado, el actor posee la parcela desde tiempo suficiente para permitir la aplicación del art. 1959 CC, lo que se acredita testificalmente y, además, de la diligencia de reconocimiento judicial resulta que se ha utilizado por el actor como acceso a la cuadra, por todo ello procede la declaración del dominio respecto al actor.

En cuanto a la acción negatoria de la servidumbre de luces y vistas. La AP declara que sólo puede ejercitarla quien sea propietario de la finca afectada por la misma derivando el dominio de un "*título legal*"; ahora bien, esto no equivale a documento constituido, sino a la mera justificación dominical por lo que es suficiente la posesión inmemorial, la posesión contra quien posee sin título o con otro de menor derecho, etc... "*basta que se logre por los distintos medios de prueba acreditar dicha propiedad para que la protección a la libertad de la propiedad que el art. 348 CC proclama, se actúe*". La recurrente alega que las ventanas miran a la vía pública lo que no resulta probado, tampoco justifica la existencia de ventanas en el paramento anterior que ha sustituido al que ahora alberga las tres discutidas y por último no cabe alegar prescripción adquisitiva al datar de 1986 el acto obstativo de la pretendida constitución de servidumbre. Por todo le expuesto procede admitir la acción negatoria de servidumbre.

## STS 11 MAYO 1992.

## RETRACTO DE COMUNEROS

HECHOS.- D. AAA demandó en juicio de retracto a D. BBB y D. CCC, junto a la Sociedad M que había comprado a los dos codemandados por escritura pública y precio de 35.000.000 confesado recibido dos fincas, sin requerir el consentimiento de D. AAA que era cotitular de las mismas en un 12,5%, entendiendo que esa cuota le legitimaba para solicitar el retracto.

Los codemandados D. BBB y D. CCC se opusieron negando la condición de comunero de D. AAA, así como que el precio fuese el de 35.000.000 aduciendo la existencia de un documento privado de venta en el que se vendían las fincas con precio aplazado de 105.000.000 del cual sólo habían recibido 15.000.000, documento privado que era conocido por D. AAA por lo que solicitaban que la subrogación se operara en éste y no en la escritura pública.

La Sociedad M se opuso por entender que reunía los requisitos del art. 34 LH al no constar inscrita en el Registro la cuota del retrayente.

El JPI dió lugar al retracto por 35.000.000; la sentencia se apeló, desistiendo tácitamente la Sociedad M, y contra la sentencia de la Audiencia interpusieron recurso de casación D. BBB y D. CCC.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El TS comienza por aclarar que la acción de retracto ha de dirigirse necesariamente contra el comprador que es quien en caso de aceptarse ha de sufrir la subrogación en su posición de parte en el contrato, por lo que no es necesario dirigirse contra el vendedor para que la relación procesal se constituya debidamente como tendría que ser si el retracto supusiese la resolución del contrato.

Ahora bien, el vendedor puede intervenir si lo desea por lo que no cabe en este caso negar interés y legitimación a la litis a los vendedores recurrentes como hace la sentencia recurrida cuando la parte actora reconoció ese interés al dirigir la demanda contra ellos como codemandados; al tener que acoger este motivo de casación el TS deja de entrar en el estudio del resto de los motivos invocados para resolver lo que corresponda en los términos en que aparece planteado el debate.

Los codemandados no vendieron sus cuotas sino la totalidad física del objeto sobre el que recae la copropiedad por lo que no ha lugar a retracto pues la acción de retracto de comuneros recae sobre la parte que tienen los comuneros cuando la enajenan a un extraño, (art. 1522.1 CC) pues de lo contrario el retrayente adquiriría su propia cuota, y tampoco cabe limitar el retracto a las cuotas de D. BBB y D. CCC pues se le impondría a la retraída una comunidad que no buscó pues compró la finca como un todo.

Ahora bien, la traditio no es válida al no contar con el consentimiento de D. AAA, por lo que se realizó sin poder de disposición como cumplimiento de un contrato traslativo de propiedad perfeccionado por quienes no son la totalidad de los propietarios de la cosa que constituye su objeto.

El TS declara no haber lugar al retracto al no ser el actor comunero al formalizar la demanda, sin perjuicio de las acciones que puedan corresponderle frente a los vendedores por la venta de la finca sin su consentimiento.

## STS 14 MAYO 1992.

## COMPRAVENTA MERCANTIL: VICIOS OCULTOS

HECHOS.- La Sociedad A suministró y puso a disposición de la Sociedad B el 31 Agosto 83 20.422,10 Kg de fibra de poliésterfloca por un importe de 4.805.337 ptas. La Sociedad B no abonó ninguna cantidad a cuenta del importe por considerar que las mercaderías eran inútiles y defectuosas en sus componentes, ocasionando una baja producción y encarecimiento de costes lo que solamente se observó al confeccionar las telas.

La Sociedad A interpuso demanda en juicio de menor cuantía sobre reclamación de cantidad por venta mercantil, sentencia que le fue favorable y que ha sido recurrida sucesivamente por la Sociedad B hasta llegar al TS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La recurrente alega aplicación indebida de los arts. 336 y 342 del C. Comercio, así como violación de los arts 1124 y 7 CC. El TS examina en primer lugar los citados artículos del C. Comercio, que contienen plazos más cortos que el CC, en relación a las compraventas, a efectos de repetición contra el vendedor en razón de vicios o defectos de calidad o cantidad de las mercancías vendidas y entregadas. Estos plazos son de cuatro días cuando se trata de defectos de cantidad o calidad y las mercancías están enfardadas (art. 336) y de 30 días si los defectos son más intensos o profundos y pueden calificarse de vicios internos (art. 342); el ejercicio de la acción es el de seis meses del art. 1490 CC, al tratarse de términos que tienen carácter fijo e imperativo.

Ahora bien la jurisprudencia del TS ha suavizado la rigurosidad mercantil al amparo del art. 3 CC en razón a la complejidad de las mercaderías que requieren en ocasiones difíciles comprobaciones técnicas o que sólo afloran cuando la ineptitud surge en su función y operatividad industrial. La inhabilitación total de los géneros no

equivale a vicios internos sino que ha de encontrar su encuadre en los de entrega de cosa distinta, aliud pro alio, haciendo procedente la aplicación de los arts. 1101 y 1124 CC por inutilidad de los objetos a los fines contratados. Pero este supuesto no es el que aquí es objeto de recurso pues se trata de vicios determinantes de prestaciones defectuosas, pero no de géneros totalmente inútiles por lo que no puede hablarse de insatisfacción comercial o económica de la empresa B.

La empresa B debió realizar la actividad probatoria pertinente para adverar la única reclamación que formuló en carta de 17 Feb 84, y si bien en el proceso solicitó la práctica de dos pruebas, una dió negativa y otra no la llegó a practicar, por lo que carece de consistencia probatoria para exigir indemnizaciones reparadoras y por supuesto para solicitar la resolución del contrato por aplicación del art. 1124 CC.

También rechaza la violación del art. 7 CC ya que no puede hablarse de abuso de derecho pues al comprador le corresponde pagar el precio, una vez que el vendedor pone a su disposición las mercancías y éste las acepta sin protesta. Tampoco cabe hablar de infracción del principio de buena fe pues es el comprador el que adopta una actitud pasiva, pues retuvo la mercancía y fue aprovechada comercializándose sin efectuar las correspondientes reclamaciones, persistiendo en su pasividad al no cumplimentar la prueba interesada con el fin de probar la existencia de los vicios alegados.

Por todo lo expuesto el TS declaró no haber lugar al recurso de casación.

## STS 18 MAYO 1992.

## UNIÓN DE HECHO. NORMATIVA APLICABLE: LA ANALOGÍA. CONCEPTO. RÉGIMEN ECONÓMICO: SOCIEDAD IRREGULAR MERCANTIL

HECHOS.- Dª. AAA y D. CCC contrajeron matrimonio canónico el 17 Sept. de 1956, y aunque se separaron de hecho, el divorcio no llegó hasta el 12 Marzo de 1982. Dª. AAA vivía con D. CCC desde hace más de veinte años en la ciudad de Málaga naciendo de esta unión una hija el 21 de Agosto de 1965, la cual fue inscrita en el Registro Civil como hija matrimonial de un inexistente matrimonio celebrado el 15 de Mayo de 1963. D. AAA y D. CCC convivieron con apariencia de matrimonio, él dedicado a su actividad de agente comercial y ella colaboraba a dicha actividad, con lo que fueron formando un patrimonio que comprendía dos pisos, tres coches, ajuar doméstico, joyas y mobiliario. D. CCC rompió la convivencia el 14 de Junio de 1983, expulsando a Dª. AAA y su hija del hogar común sin compensación económica alguna.

Dª. AAA interpuso demanda reclamando la mitad de los bienes comunes o su valor y en todo caso daños y perjuicios; D. CCC recurrió la sentencia de la A.P. de Granada interponiendo el presente recurso de casación.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** El recurso fue desestimado, veamos por qué razones no se admitieron los principales motivos de casación:

1.- Se alegó aplicación indebida del art. 4.1 CC por entender que no cabía recurrir a la analogía para resolver la cuestión planteada, ya que las uniones de hecho o no matrimoniales han sido voluntariamente no reguladas en el orden legislativo.

Ante esta alegación el TS aduce que las uniones libres no son totalmente desconocidas por nuestro Ordenamiento Jurídico; así la C.E. no las prevé pero no las rechaza tal y como se desprende del art. 32 en relación con el art. 39 que se proyecta a la protección de la familia en forma genérica, "*es decir como un núcleo creado tanto por el matrimonio como por la unión de hecho*". El TS trae a colación en apoyo de su tesis la sentencia de 2 Feb de 1977 del Tribunal de Casación de Italia que vino a reconocer la FAMIGLIA DI FATTO, "*como grupo social que desempeña una función en la educación y mantenimiento de sus miembros, digna de protección*".

La legislación española afronta el problema fragmentariamente y así podemos encontrar en el Código Civil artículos como el 101, 320.1, 108, 1442 en su inciso final; en materia de adopción la disposición adicional tercera de la Ley 11 Nov 1987; en materia de S.S, la disposición adicional 10ª de la ley 7 Julio 1981; en el Código Penal, los artículos 11 y 18, y por último el art. 3 de la Ley Orgánica reguladora del Habeas Corpus. Esta normativa demuestra que el Ordenamiento Jurídico no incurre en un desconocimiento voluntario de las uniones libres, e incluso se cita la situación de barraganía en el Derecho Histórico. También la jurisprudencia se ha ocupado del tema, y así:

- La STS 13 Junio 86 declaró válida la cláusula testamentaria por la que se legaba el usufructo vitalicio de un inmueble a la compañera del fallecido.

- La STS 3 Julio 1984 consideró que la adquisición de una vivienda hecha a nombre de uno de los miembros de una pareja que mantenía vida en común, fue por mitad y proindiviso.

Por todo ello, y pese a ser la analogía una operación jurídica muy delicada que exige mesura, ponderación, meditado y cuidado uso (STC 14 Jul 88) ante el problema de anomia que el tema presenta, lo más indicado es la analogía ante una realidad social que se presenta con profusión.

2.- Infracción del art. 4.1 CC al aplicar analógicamente a la unión de hecho, un régimen híbrido que la sentencia combatida denomina "*comunidad de bienes sui generis*", surgido de la atípica mezcla de las normas de la comunidad de bienes, sociedad en general y sociedad legal de gananciales.

Se parte de que Dª. AAA y D. CCC habían adquirido de común acuerdo un patrimonio compartido e indiviso, con participación igualitaria pese a que los inmuebles figuran titulados a nombre de D. CCC. Y así el TS rechaza que el JPI aplicara las normas de la sociedad de gananciales lo que no supone que deba rechazarse su aplicabilidad si expresamente se pacta, lo que significaría dar otro aspecto al problema en cuanto a si dichos convenios están dotados de licitud y fuerza obligatoria conforme al 1255 CC. En este sentido se trae a colación la Recomendación número R. (88)-3 del Comité de Ministros del Consejo de Europa de 7 Marzo 1988, que

solicita no se tengan por nulos los contratos de naturaleza patrimonial entre personas no casadas que viven juntas, ya regulen las relaciones entre las mismas ya prevean el período ulterior a su cesación, alegando para la nulidad como única razón el haberse concertado en una unión libre.

Pero en este supuesto no existe ningún pacto expreso, sólo el tácito derivado de las prestaciones habidas entre ellos y que "*es aflorante de sus voluntades decididas y constatadas de tener en común los bienes que fueron adquiriendo durante el dilatado tiempo en que vivieron y trabajaron juntos*".

Ahora bien, para que tales uniones permitan la aplicación de la normativa legal deben reunir ciertos requisitos y así la convivencia more uxorio "*ha de desarrollarse en régimen vivencial de coexistencia diaria, estable, con permanencia temporal consolidada a lo largo de los años, practicada de forma externa y pública con acreditadas actuaciones conjuntas de los interesados, creándose así una comunal vida amplia, intereses y fines, en el núcleo de un mismo hogar*", Circunstancias estas que concurren en D. AAA y D. CCC.

Sentadas estas premisas, el TS entiende que en virtud de ese pacto tácito es correcta la remisión a la comunidad de bienes sui generis, pudiéndose instar su división en cualquier momento sin necesidad de que se produzca el cese efectivo de la convivencia, conforme a los arts. 400, 392 y 393 CC. Esta comunidad se caracteriza por estar orientada a la permanencia mientras la pareja mantiene su unión, recobrando su actividad divisoria de disolución y adjudicación cuando cesa la convivencia, sin que suponga obstáculo alguno el que los bienes aparezcan inscritos a nombre de uno de ellos, por tratarse de una titularidad fiduciaria dominical, a la que se superpone la verdadera titularidad compartida.

El TS recuerda que pese a partir de la existencia de una comunidad ordinaria, cada caso puede presentar peculiaridades que hagan aconsejable la aplicación de la normativa de otra institución, y en este caso la de la sociedad irregular de naturaleza mercantil ya que como consecuencia "*del esfuerzo mutuo en actividades comerciales coincidentes e integradas en un hacer conjunto dentro del operar comercial, se generó un patrimonio comercial*", si bien faltan los requisitos formales necesarios para su acceso al Registro Mercantil, lo cual no resta operatividad a los interesados.

- Se aduce la infracción del art. 4 CC en relación al art. 6 de la Compilación Catalana por entender que en todo caso el régimen aplicable por analogía sería el de separación de bienes. El TS entiende que ese precepto no es posible aplicarlo por analogía a la unión de hecho por estar específicamente destinado al matrimonio.

## STS 28 MAYO 1992.

## ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR LA INTENCIÓN DEL ARRENDADOR DE CULTIVAR POR SÍ MISMO LAS TIERRAS

**HECHOS.-** El actor del pleito D. AAA mediante contrato privado de fecha 6 Sept. 1975 arrendó al recurrente en casación D. BBB dos fincas rústicas, pactándose una duración de seis años comenzando el 29 Sept 75 y finalizando el 29 Sept 81. Por convenio complementario celebrado a la fecha de extinción del contrato se acordó una prórroga de seis años más, finalizando el contrato el 29 Sept. 87.

El 19 Sept 86 por conducto notarial se notificó al arrendatario que el arrendador pretendía cultivar por sí mismo las tierras con ayuda de su hija y yerno, por lo cual al finalizarse el plazo contractual debía entregar las tierras, pero D. BBB no las entregó lo que motivó que D. AAA interpusiera demanda sobre resolución del contrato en juicio especial de arrendamientos rústicos, y que hoy recurre en casación el arrendatario D. BBB.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** El arrendador alega en primer lugar error en la apreciación de las pruebas al no tener en cuenta y no incluir en los hechos probados los siguientes documentos:

- El acta notarial de 19 Sept 86 por la que se deniega la prórroga del contrato arrendaticio. El TS no lo considera documento a efectos casacionales pues de lo que da fe el Notario es de lo expresado por el compareciente pero no certifica sobre la dimensión de veracidad y exactitud de las manifestaciones que recoge.

- El acta del juicio verbal tampoco puede ser tenida en cuenta por tratarse de actuaciones procesales que no se adaptan al concepto de documento.

- La prueba confesional evacuada por el actor que según el TS también carece de documentación documental

- La Certificación del Registro de la Propiedad de 18 Sept 87 en la que constan las fincas objeto del arrendamiento a nombre de la hija del arrendador. El TS entiende que el Tribunal de Apelación actuó correctamente al tener en cuenta la certificación a los efectos para los que fue aportada: denunciar la falta de legitimación activa de D. AAA.

En global el TS desestima este motivo pues lo que se pretende es una revisión nueva y amplia del material probatorio.

Entrando ya en cuestiones materiales se alega la infracción del art. 26 en relación al 12 de la LAR, pero tampoco es estimado pues el arrendador practicó la notificación fehaciente con la antelación temporal preceptiva; por otro lado, la mención que se hace de la hija y el yerno es aportativa, ya que de otro modo al no identificarles sería insalvable conocer la identidad de los mismos para ver si reúnen los requisitos legales necesarios.

Otra cuestión suscitada es la falta de legitimación activa de D. AAA al estar las tierras inscritas a nombre de su hija por adquisición pública otorgada el 28 Enero 77, pero debe rechazarse porque no se aportó en el momento procesal oportuno y no puede ser estimada de oficio. Por otro lado, el recurrido reclamó el cultivo también para esta hija titular y el arrendatario reconoció a D. AAA como arrendador en todo momento de la vida dinámica del arriendo.

## STS 30 MAYO 1992.

## PRESCRIPCIÓN. TRANSACCIÓN. RECONOCIMIENTO DE DEUDA

**HECHOS.-** D. AAA y D. BBB, prestaron a la S.A. X sus servicios profesionales como Aparejadores para la construcción de diversas edificaciones en la ciudad de Huelva en régimen de contrato de arrendamientos de servicios (art. 1544 CC). La demanda planteada por los aparejadores postulaba el abono de la cantidad devengada en concepto de honorarios debidos, lo que se desestimó en primera instancia confirmándose la sentencia en apelación; por ello, se interpone el presente recurso de casación.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** Se alegó la infracción:

- Del art. 1973 en relación con el 1967, ambos del CC.
- Del art. 1809 en relación con el 1816, ambos del CC.
- Indebida aplicación del art. 1204 CC.

Las sentencias del JPI y de la AP habían desestimado la reclamación alegando la prescripción por el transcurso de tres años (art. 1967 CC) dada su condición de aparejadores y la referencia al ejercicio de su profesión, que se hace al reclamar su importe. El TS critica la aplicación que se hace de la prescripción con claridad lo que contradice la doctrina jurisprudencial que trata a la prescripción extintiva con carácter restrictivo "*al quebrar, esta institución, el normal desenvolvimiento de las relaciones jurídicas y la dinámica consecuente de los derechos derivados, pues no se basa en razones de justicia intrínseca, sino que actúa legitimadora al ejercicio tardío de los derechos*". La razón de ser de la prescripción extintiva está en la seguridad jurídica, y su fundamento subjetivo es la presunción de abandono de sus derechos por los recurrentes.

Partiendo de esta concepción el TS trae a colación un documento aportado con la demanda de fecha 27 Mayo de 1982 y que no puede ser olvidado, en virtud del cual la S.A X se obligó con el Arquitecto al pago de sus honorarios mediante la cesión de determinados bienes; dicho documento hace referencia a los aparejadores en cuanto se les reconocen los honorarios debidos. El problema está en determinar la naturaleza de dicho documento:

- No es un convenio transaccional pues no intervinieron los aparejadores en el mismo, y su contenido se aparta del típico de las transacciones al ser requisito esencial de éstos la entrega recíproca de prestaciones, que en este documento se concretan en un pago sustitutorio del dinerario mediante la cesión de bienes determinados (art. 1175 en relación al 1156, 1157, 1166 y 1170 CC). "*La transacción exige un concierto expreso de voluntades, y en particular la aceptación manifestada de los acreedores para que éstos apliquen el importe de lo cedido a la satisfacción de sus créditos*" lo que no se da en este supuesto.
- No hay novación, por cambio del contenido objetivo, en virtud de los arts. 1204 en relación al 1203 CC, por razones análoga.
- Es un reconocimiento de deuda profesional contraída por la S.A X con los aparejadores que tiene eficacia respecto del que reconoce y los terceros que sirve de instrumento de prueba al acreedor. Este reconocimiento de deuda adquiere fuerza vinculativa con efecto probatorio si se hace de modo abstracto y con efecto también constitutivo si se expresa su causa justificativa.

Este reconocimiento de deuda determina que el plazo prescriptivo no ha transcurrido por lo que la cantidad en él reconocido y sus intereses legales pueden ser reclamados, no pudiéndose extender a otros conceptos que sí habrían prescrito.

**Una amiga de LUNES nos remite las dos SS que reproducimos en las páginas siguientes, publicadas, la de 10 de octubre de 1991, en el núm. 10 de 1992 de Actualidad Laboral, y la de 22 de febrero de 1991, en Aranzadi, Jurisprudencia Social, 1991.**

T.S. (Sala 4ª).
S 10 OCTUBRE 1991.

## DESPIDO. Procedente. EMPLEADA DE UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

P.: Sr. Sánchez Morales de Castilla.

**Sentencias del Tribunal Supremo presentadas como contradictorias: EXAMEN DE LAS CITADAS SENTENCIAS: Dos, referentes a competencia jurisdiccional y la otra a un despido procedente. INEXISTENCIA DE CONTRADICCIÓN.**

La actora venía prestando servicios para un Registro de la Propiedad del que son titulares los Registradores demandados junto con la Junta Mixta, haciéndolo con la categoría de auxiliar de 1ª. Por carta de 21-2-90, se le comunicó que quedaba despedida, (detallando fecha y hechos que motivaron el despido) haciendo aquélla una detallada relación de las ausencias en el servicio y de los diversos partes de enfermedad y consulta, que aparecían manipulados y con aseveraciones inconsistentes, lo que se declaró probado en el correspondiente juicio, por lo que la sentencia del Juzgado de lo Social, calificó de procedente el despido acordado.

Interpuesto recurso de suplicación por dicha empleada, recayó sentencia de la Sala de lo Social del TSJ-Islas Baleares, desestimándolo.

Contra dicha sentencia, ha formulado recurso de casación para la unificación de doctrina, que también ha sido desestimado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Primero. 1. Llama la atención la parte recurrida en el presente recurso de casación para la unificación de doctrina del carácter concreto, restringido y limitado de este tipo de recurso, tal como define su objeto el art. 216 de la Ley de Procedimiento Laboral, para evitar, dice, su conversión en una tercera instancia no querida por el legislador. Y, efectivamente, la Sala, en reiteradas sentencias de las que cabe citar las de 2 de febrero, 22 de marzo, 3 de junio y 19 de julio, todas del corriente año, ha puesto de manifiesto, interpretando el citado art. en relación con el 221 de la misma Ley, cuáles son los requisitos, a un tiempo esenciales y formales, para la viabilidad del recurso, de los cuales el primero, y realmente específico, es la contradicción entre sentencias a que se refiere el primero de los mencionados preceptos. Por tanto, procede examinar si tal contradicción, que es negada no sólo por la parte recurrida, sino por el Ministerio Fiscal, existe o no en el caso de autos.

Segundo. 1. Las sentencias ofrecidas por la parte recurrente como término de comparación con la recurrida, son tres de esta Sala: las de 19 de marzo, 3 y 16 de julio, todas de 1990. De ellas, las dos primeras **sólo se plantean y resuelven sobre el tema del carácter laboral o administrativo de la relación que une al personal auxiliar de los Registros de la Propiedad y Mercantiles con sus empleadores concluyendo que, a pesar de ser calificada de administrativa dicha relación por el art. 1º del Reglamento Orgánico de dicho personal, aprobado por Orden de 19 de abril de 1982, su naturaleza es laboral**, al concurrir en ella plenamente las notas definitorias del art. 1.1 del Estatuto de los Trabajadores y, en consecuencia, para conocer de las cuestiones contenciosas derivadas de la misma, es competente la Jurisdicción del orden Social y no la Contenciosa-Administrativa.

2. La sentencia recurrida, dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, el día 22 de febrero de 1991, desestima el recurso de suplicación interpuesto contra la pronunciada por el Juzgado de los Social nº 2 de Palma de Mallorca, el día 18 de septiembre de 1990, que es confirmada, por la que se había

**En esta última (sentencia), como se dijo, la pretendida nulidad del despido, se fundaba en que no se había producido con la tramitación formal prevista por los artículos 59 al 66 del Reglamento Orgánico del Personal de los Registros, con intervención y decisión de la Junta Mixta a que se refiere dicho Reglamento. En la de Madrid, la nulidad postulada se pretendía derivar, precisamente, de que el expediente disciplinario había sido tramitado ajustadamente a los preceptos reglamentarios mencionados, y la sanción de despido, o separación definitiva del servicio, según la expresión de dicha normativa, había sido impuesta por la Junta Mixta, arguyéndose que, puesto que la relación laboral se establecía entre el empleado y el Registrador, y no con la Junta ni con el Colegio de Registradores, la imposición del despido por la Junta carecía de un requisito sustancial, cual es que venga impuesto por el empresario, que es el titular de la facultad disciplinaria. La sentencia rechaza esta tesis argumentando que en tal caso la Junta no actúa suplantando, sino sustituyendo al empresario que, efectivamente, es el Registrador y no la Junta.**

declarado procedente el despido de la actora en el proceso, auxiliar del Registro de la Propiedad de Inca. Ni en la instancia ni en el recurso, se debatió el tema de la naturaleza jurídica de la relación ni de la jurisdicción competente para conocer de la pretensión deducida en la demanda, cuestión pacífica que ni siquiera se planteó y por tanto, ni el Juez ni el Tribunal de Suplicación tuvieron que resolver -dándose por supuesto- sobre el carácter laboral del contrato que vinculaba a las partes y, en consecuencia, la competencia objetiva, por razón de la materia, de la Jurisdicción Laboral. En el recurso la recurrente, lo que mantuvo, en contra de lo apreciado por el Juez de instancia, es la nulidad del despido, fundándose en que había sido impuesto y notificado, previa la tramitación de expediente en el que fue oída, por los Registradores a los que prestaba sus servicios y no por la Junta Mixta existente en el seno del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad a que se refiere el art. 71 del Reglamento Orgánico del Personal a que nos hemos referido.

3. No hay que recurrir a mayores esfuerzos para poner de manifiesto lo que, con claridad meridiana, se desprende de lo expuesto. No existe contradicción alguna entre la sentencia recurrida y las dos hasta ahora cotejadas, de las que fueron ofrecidas con esta finalidad. El objeto de los procesos fue distinto no concurre ninguna de las sustanciales igualdades que exige el art. 216 de la Ley de Procedimiento Laboral. Ni los fundamentos, ni las pretensiones fueron los mismos, ni, sobre todo, puede hablarse de pronunciamientos distintos, en el sentido a que se refiere el precepto, pues la diferencia entre unos: competencia de la jurisdicción laboral, y la otra: procedencia y no nulidad de un despido, responden a que resolvían temas y cuestiones diversas.

4. Tampoco existe contradicción entre la sentencia recurrida y la de esta Sala de 16 de julio de 1990. En ambas se juzga y se resuelve sobre el despido de un empleado del Registro: en la de Baleares, del Registro de la Propiedad de Inca, en la de este Tribunal, del Registro Mercantil de Madrid. Pero la cuestión que se planteó en el proceso del que dimanaba esta última, era cabalmente la contraria a la que lo fue en la litis a la que puso término la sentencia de Baleares. En esta última, como se dijo, la pretendida nulidad del despido, **se fundaba en que no se había producido con la tramitación formal prevista por los artículos 59 al 66 del Reglamento Orgánico del Personal de los Registros, con intervención y decisión de la Junta Mixta a que se refiere dicho Reglamento.** En la de Madrid, la nulidad postulada se pretendía derivar, precisamente, de que el expediente disciplinario había sido tramitado ajustadamente a los preceptos reglamentarios mencionados, y **la sanción de despido, o separación definitiva del servicio, según la expresión de dicha normativa, había sido impuesta por la Junta Mixta**, arguyéndose que, puesto que la relación laboral se establecía entre el empleado y el Registrador, y no con la Junta ni con el Colegio de Registradores, la imposición del despido por la Junta carecía de un requisito sustancial, cual es que venga impuesto por el empresario, que es el titular de la facultad disciplinaria. La sentencia rechaza esta tesis argumentando que en tal caso la **Junta no actúa suplantando, sino sustituyendo al empresario que, efectivamente, es el Registrador y no la Junta.** Pero lo cierto es, y esto es lo que interesa a los fines de este proceso, que entre ambas sentencias **no se dan pronunciamientos contradictorios, ni siquiera distintos sino que por el contrario, son idénticos,** puesto que en ambos casos se desestima el recurso y queda firme la sentencia de instancia que había declarado procedente el despido a que cada una se refería. Tampoco se llega a ellas manteniendo doctrinas distintas que haya que unificar, sino que, en el fondo, son coincidentes, como dice el Ministerio Fiscal en su informe, lo que explica que los pronunciamientos, como se acaba de decir, no sean distintos.

Tercero. Al faltar el primer requisito exigido por la Ley al presente recurso, se hace innecesario proseguir en el examen de los demás exigidos por el citado art. 216 de la Ley de Procedimiento Laboral en relación con el 221 de la misma; y sin más razonamientos se impone la desestimación del propio recurso, de conformidad con el dictamen del Ministerio Fiscal y sin que haya lugar a pronunciamiento sobre costas, habida cuenta que la recurrente goza del beneficio de justifica gratuita.

## S 22 FEBRERO 1991 BALEARES

**DESPIDO: falta de puntualidad o asistencia: procedente: ausencias injustificadas; transgresión de la buena fe contractual; procedente: manipulación de partes de asistencia del INSALUD para cubrir ausencias injustificables. REGISTRO DE LA PROPIEDAD: relación laboral: existente: entre el Registrador y el personal auxiliar a su servicio.**

**El ejercicio del poder disciplinario corresponde al titular del Registro de forma directa y sin expediente previo; improcedencia de atribuir el mismo a la Junta Mixta prevista en el Reglamento Orgánico.**

ANTECEDENTES DE HECHO.- PRIMERO.- El presente procedimiento, ahora en suplicación, se inició en virtud de demanda deducida por D. Antonio F.M. en representación de Dª Marina M.A.-P., contra D. Carlos T.P.G. y Manuel P. L., sobre despido; procedimiento en el que, tras celebrarse el acto del juicio y practicarse las pruebas propuestas, recayó, con fecha 18 de septiembre de 1990, sentencia cuyo fallo dice:

<<Que desestimando la demanda formulada por Dª Marina M.A. -P. contra D. Carlos T.P.G., D. Manuel P.L. y la Junta Mixta del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, sobre despido, debo declarar y declaro procedente el de la parte actora, absolviendo a los codemandados de la acción en su contra ejercitada>>.

SEGUNDO.- En la sentencia expresada se declaran como hechos probados los siguientes: ... alegando básicamente que los cargos no son,

sino comentarios a los partes de baja y que las ausencias fueron solicitadas y autorizadas por el Sr. M. Dicho Sr. M. no sólo no ha manifestado la certeza de sus afirmaciones sino que expresamente lo ha negado, con lo que queda acreditado a nuestro juicio la comisión de los hechos antes señalados, y que evidencia que Vd. ha transgredido la buena fe contractual que debe regir su actitud frente a la empresa, ya que ha manipulado o utilizado la benevolencia con que el Insalud facilita impresos de justificantes para asistencia a consultas, al objeto de no ajustarse a la realidad, sino de intentar cubrir unas ausencias injustificables, manipulando u obteniendo la manipulación por persona tercera de tales justificantes, lo cual se evidencia por las burdas manipulaciones que se detectan en los partes, sí como por la confusión de horarios que llevan al Insalud a justificar lo injustificable, cual es la permanencia en dos sitios distintos geográficamente a la vez. Igualmente las firmas estampadas en los justificantes aportados no pertenecen a ningún médico de la Seguridad Social ni son identificables como propias de funcionario alguno de dicho Instituto>>

III.- Que el 12-3-90 se celebró ante el S.M.a.C. acto de conciliación instado el 27-2-90.

IV.- Que básicamente han quedado acreditados los hechos imputados en la carta de despido>>.

TERCERO.- Contra dicha resolución anunció recurso de suplicación la parte demandante que posteriormente formalizó y que no fue impugnando por el demandado, siendo admitido a trámite por esta Sala por providencia de fecha dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y uno.

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** PRIMERO.- Los tres primeros motivos del recurso de suplicación que interpone la demandante se articulan por la vía procesal del apartado b) del art. 190 de la vigente Ley de Procedimiento Laboral (R. 1990, 922, 1049), postulando, con base en las pruebas documentales y periciales practicadas, la revisión de los hechos que declara probados la sentencia de instancia. Todos ellos, sin embargo, deben ser rechazados. El que se formuló bajo la letra a), por la simple razón de que la sentencia, al dejar establecido que han quedado básicamente acreditados los hechos imputados en la carta de despido, sienta con la cualidad de cierto que la actora, al objeto de exculpar sus repetidas ausencias sin permiso de su puesto de trabajo, presentó a los demandados impreso de los que facilitan el INSALUD para justificar la asistencia a consultas médica, <<manipulando u obteniendo la manipulación por tercera persona de tales justificantes, lo cual se evidencia por las burdas manipulaciones que se detectan en los partes>>; y no otra cosa distinta de la realidad de la alteración sufrida por las partes correspondientes a los días 18 y 23 de enero de 1990 se desprende de la pericia en que se remite el recurso, toda vez que el perito dictamina que determinadas cifras fueron estampadas en distinto <<momento sicográfico>> que el resto del documento; en cualquier caso, siempre permanecían incólumes otras afirmaciones fácticas de la sentencia, como son que hubo más ausencias al trabajo durante toda la jornada laboral, incluso, sin justificación de clase alguna o que pretendió lograrse mediante la aportación de partes de atención sanitaria dispensada en horarios coincidentes, pero en lugares geográficamente distintos, o referidos a momentos todavía no transcurridos o en que la actora se hallaba presente en la oficina del Registro: lo cual, en su conjunto, ofrece muestra bien palpable de la nula credibilidad que merecen aquellos supuestos justificantes y, en general, de la mendacidad que caracterizó el comportamiento de la hoy recurrente. Y la repulsa de los otros dos motivos que se formalizan al amparo del art. 190 b) de la Ley de Procedimiento responde, a su vez, a la absoluta irrelevancia que poseen, en orden a resolver la controversia aquí planteada, las opiniones sustentadas por los demandados ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal Superior de Justicia y que ambos motivos persiguen que se incorpore al relato de hechos probados, acerca de cuál es el órgano competente para dirimir las cuestiones que se susciten entre los Registradores de la Propiedad y el Personal Auxiliar, cuyos servicios profesionales utilizan; pues, en su tarea de aplicar el Derecho, los órganos jurisdiccionales no se encuentran mediatizados por las alegaciones que efectúen los litigantes relativas a la elección de la normativa de hecho, sino que gozan de amplias facultades para escoger y seleccionar las normas jurídicas que sean coherentes que, habiendo sido la actora la que ha deducido su pretensión de que se la reintegre al puesto de trabajo que ocupaba en el Registro de la Propiedad de Inca, haga incapie ahora, en ocasión de este recurso, en ciertos aspectos que, de ser acogidos en toda su dimensión, habrían de conducir a esta Sala a declinar el conocimiento del litigio en favor de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Razones en atención a las cuales estos tres primeros motivos de impugnación deben decaer.

SEGUNDO.- Los restantes cuatro motivos que formula el recurso se amparan, ya, en el apartado c) del art. 190 de la Ley de Procedimiento. De ellos, el que se identifica en el escrito de interposición con la letra a) acusa a la sentencia de haber infringido el art. 97.2 de la más arriba citada Ley de Procedimiento, al reputar de incompletos sus antecedentes de hecho y omitir la sentencia en sus fundamentos jurídicos toda referencia concerniente a los razonamientos que llevaron al Juzgador de instancia a declarar probados los hechos, que consigna en calidad de tales.

Sorprende de este motivo, ante todo, que se deduzca a través del apartado c) del art. 190 reservado para el examen de las infracciones de normas sustantivas o de la jurisprudencia, cuando más correcto habría sido hacerlo por el apartado a) del propio precepto, dado que denuncia la vulneración de una norma netamente procesal, como es la que regula el contenido formal de la sentencia, de tal manera que la eventual estimación del motivo habría de provocar la nulidad de la mencionada resolución, con reposición de las actuaciones al instante de dictarla para que se pronunciara otra más acorde con las

exigencias legales. En cualquier caso, el motivo tiene que perecer. En lo que respecta a los antecedentes de hecho, porque la reproducción íntegra en el tercero de ellos de la carta de despido, unida a la declaración judicial de que <<básicamente han quedado acreditados los hechos imputados>> en la misma y a la expresión de las circunstancias laborales, antigüedad, categoría y salario de la actora y de que en su día se celebró el preceptivo acto de conciliación ante el SMAC, cumplen de manera sobrada con los requisitos que establecen, tanto el art. 97.2 de la Ley de Procedimiento, como el art. 107 de ésta. Y, por lo que atañe a los fundamentos de derecho, porque, si bien es cierto que la sentencia prescinde de recoger, ni siquiera con brevedad, el proceso intelectivo seguido por el Juzgador y que formó su convicción acerca de la realidad de los hechos que declara probados, no aduce ni argumenta la recurrente que este defecto le haya ocasionado indefensión, ni merma alguna de sus posibilidades de combatir la dicha sentencia; lo cual constituye requisito imprescindible para que la denuncia de infracciones procesales merezca ser acogida.

TERCERO.- El motivo b) acusa inaplicación de la Orden Ministerial de 19 de abril de 1982 (R. 1030, 1394), por la que se aprueba el Reglamento Orgánico del Personal Auxiliar de los Registros, así como la inaplicación de los arts. 55.2 del Estatuto de los Trabajadores (R. 1980, 607) y 108.2 b y d) y 3 de la Ley de Procedimiento Laboral. Por su lado, el motivo c) denuncia la infracción de la jurisprudencia sentada en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de marzo de 1990 (R. 5677) del extinto Tribunal Central de Trabajo. La tesis común que sostienen ambos motivos -lo cual autoriza a darles en este trámite una respuesta conjunta- consiste en que, partiendo de que la relación jurídica que media entre el Registrador de la Propiedad y el personal auxiliar a su servicio es de carácter laboral y no administrativa, hay que considerar al mencionado Reglamento Orgánico como una disposición reglamentaria del Estado de materia laboral, que mantiene su vigencia en todo su contenido de índole material que no contradiga lo dispuesto en el Estatuto de los Trabajadores o vulnere el principio de jerarquía normativa; que, por tanto, para despedir a la actora hubiera debido respetarse el procedimiento disciplinario previsto en los arts. 59 a 66 del Reglamento aludido, los cuales reservan a la Junta Mixta la competencia para imponer, previa la incoación de expediente, las sanciones que correspondan al personal por la comisión de faltas graves o muy graves; y que, en fin, al haberse realizado el despido con omisión de ese específico procedimiento disciplinario, dicho despido debe reputarse nulo.

La tesis expuesta no puede ser compartida por esta Sala. **El Reglamento Orgánico fue aprobado por Orden del Ministerio de Justicia de 19 de abril de 1982 a propuesta de la Junta del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. Y claro es que este Reglamento es inasimilable a una ordenanza laboral, como se afirma en algún pasaje del escrito de interposición del recurso.** Las reglamentaciones de trabajo u ordenanzas laborales constituían la manifestación más característica de la potestad reglamentaria autónoma en materia laboral, cuyo ejercicio estaba atribuido al Ministerio de Trabajo con sujeción al procedimiento de elaboración y principios de aplicación regulados por la Ley de 16 de octubre de 1942 (R. 1647). **La posibilidad de dictar nuevas reglamentaciones u ordenanzas, sin embargo, quedó suprimida a partir del Estatuto de los Trabajadores de 10 de marzo de 1980, el cual deroga expresamente la Ley de 16 de octubre de 1942 sobre Reglamentaciones de Trabajo, priva al Gobierno de la potestad de dictar reglamentos autónomos en materia laboral al no admitir en su art. 3.2 más que disposiciones reglamentarias en ejecución de las leyes, y sólo reconoce eficacia, a tenor de su Disposición Transitoria segunda, a <<las ordenanzas de trabajo actualmente en vigor>> con la calidad de derecho dispositivo y en tanto no sean sustituidas por convenio colectivo. De ahí, pues, que no sea de recibo el intento de defender la aplicabilidad a título de ordenanza laboral, de un reglamento regulador de relaciones de trabajo por cuenta ajena, que fue aprobado por el Ministerio de Justicia después de la publicación del Estatuto de los Trabajadores. Y por la misma razón, tampoco cabe encontrar acomodo al repetido Reglamento en la Disposición Adicional Primera del Estatuto, ya que si bien ésta permite por excepción la existencia de reglamentaciones de ámbito sectorial donde no haya convenio colectivo, exige, sin embargo, que la regulación provenga del Gobierno, a propuesta del Ministerio de Trabajo y previas las consultas que considere oportunas a las asociaciones empresariales y organizaciones sindicales; condiciones que, como es obvio, no concurren en el Reglamento Orgánico controvertido.**

Además, y si, a pesar de cuanto acaba de exponerse, se entiende que determinados preceptos del Reglamento de 19 de abril de 1982 tienen todavía valor normativo, no pueden incluirse, en cualquier caso, dentro de ese grupo aquellos que, para la imposición de la sanción de despido o, empleando la terminología del propio Reglamento, de destitución o separación definitiva del servicio, con pérdida total de derecho, obligan a seguir un procedimiento disciplinario, en cuya tramitación no interviene el Registrador Titular de la oficina donde presta sus servicios el empleado de que se trate, y que termina mediante acuerdo de un órgano distinto y extraño a ese Registrador, cual es la Junta Mixta de Gobierno, que está integrada por tres Registradores de la Propiedad y tres representantes del Cuerpo de Oficiales y Auxiliares. **Si la relación que une al Registrador con el personal de su servicio es de naturaleza jurídico-laboral y de carácter ordinario, dado que no aparece citada en el art. 2 del Estado de los Trabajadores, trabajando dicho personal bajo da dependencia, dirección y responsabilidad del Registrador y percibiendo de éste sus retribuciones con cargo a los ingresos líquidos que genere el Registro, carece de cobertura en el Estatuto la pretensión de negar al Registrador el ejercicio directo del poder disciplinario que, de modo**

**indeclinable, compete al empleador en los supuestos de incumplimiento grave y culpable por el trabajador de sus obligaciones, para transferir ese ejercicio a un organismo ajeno, contra cuyas decisiones, y eliminado el acceso a la jurisdicción contencioso-administrativa, no se ve bien de qué manera podría obtener el Registrador la tutela judicial efectiva, en caso de disentir de las mismas, con la consiguiente indefensión para sus intereses.**

Debe notarse, por otro lado, y en último extremo, que en el supuesto litigioso los Registradores demandados no despidieron de plano a la demandante, sino, que, una vez advertidas sus faltas, le concedieron audiencia previa, le comunicaron pliego de cargos y sólo después de recibir sus alegaciones y los documentos que la actora estimó oportuno presentar en su defensa, acordaron el despido. De suerte que, en su esencia, respetaron todas las garantías sustanciales para el empleado sometido a expediente que contempla el art. 60 del Reglamento de 19 de abril de 1982.

Ha de juzgarse como correcta, en consecuencia, la vía utilizada en el caso de autos por los demandados; sin que esto suponga, en absoluto contradecir las sentencias que invoca el recurso, de las cuales unas, como son las del exinto Tribunal Central de Trabajo, no eran aptas para formar doctrina legal, según es sabido, y la otra -la del Tribunal Supremo de 19 de marzo de 1990- tampoco la forma por sí sola; además de que, y sobre toda consideración, **no cabe reconocer fuerza de doctrina legal a meras afirmaciones <<obiter dicta>> que no constituyen, ni de lejos, la <<ratio>> fundante del concreto pronunciamiento adoptado en el litigio.** Por lo que procede desestimar los dos motivos de impugnación b) y c) que articula el recurso.

CUARTO.- El último motivo denuncia infracción de la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo contenida en las sentencias respectivas de dichos dos Tribunales que cita, alusiva a la calificación de nulidad radical que merece el despido discriminatorio; discriminación que, en el sentir de la recurrente, consistiría en que, al no habérsele aplicado por los demandados el procedimiento disciplinario previsto en el tan repetido Reglamento Orgánico de 1982, se le habría dado un trato desigual frente al resto de los trabajadores que pudieran tener incoados expedientes disciplinarios tramitados a través de la Junta Mixta.

**La poca consistencia del motivo es palmaria. Ni cabe exigir un tratamiento igualitario al margen de la Ley o que entrañe la aplicación de una normativa de juridicidad dudosa y necesitada de depuración, ni consta ni se ha aducido que los demandados hayan despedido o sancionado siquiera a otro de sus empleados, haciendo uso de aquel procedimiento, ni, en fin, la pretendida discriminación tiene contenido lesivo alguno para la actora, toda vez que se le respetaron sus garantías básicas de audiencia previa y práctica de pruebas de descargo y de acceder a la tutela jurisdiccional para la defensa de su interés.**

## MODIFICACIÓN DEL ART. 811 C.C.

**En el B.O. Cortes-Congreso del 30 de Octubre 1991 (errata, pues debe ser 92) nº 154-1, serie B, se publica el acuerdo de admitir a trámite una Proposición de Ley del Grupo Parlamentario Popular de modificación del artº 811 C.c.**

**La redacción propuesta -como consecuencia de la modificación del orden de sucesión abintestato introducido por la Ley 11/1981, dando referencia al cónyuge viudo sobre los parientes colaterales- es la siguiente: "*El ascendiente, o cónyuge, que heredare de su descendiente, o cónyuge, bienes que éste hubiere adquirido por título lucrativo de un ascendiente, o de un hermano, se halla obligado a reservar los que hubiere adquirido por ministerio de la ley en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden*". (De la CIRCULAR de Baleares, núm. 100).**

## Un suelto sobre el procedimiento extrajudicial

# Más sobre el Procedimiento Extrajudicial.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 3
DE
ELCHE
(Alicante)

*... He sido atento lector de Lunes 4'30 desde mis tiempos de Director de los Centros de Estudios de Castilla-La Mancha y Murcia en que la recibía por razón de mi cargo.*

*Ahora que la recibo por derecho propio me ha parecido de justicia agradeceros el esfuerzo a todos los que habeis hecho posible su nacimiento y feliz desarrollo de la manera que seguramente más agradeceréis, esto es, colaborando.*

*Te envío un suelto sobre el procedimiento extrajudicial aprovechando que os habéis hecho eco de la reforma y en la idea de no extenderme demasiado.*

*Espero que encuentres un hueco para publicarlo si bien, naturalmente, tienes absoluta libertad para no hacerlo.*

Estimado amigo Alvaro-José: Muchas gracias por tu colaboración que espero sea la primera de muchas, para las que sería imposible no encontrar un hueco, por la sencilla razón de que en la revistilla el hueco es para quien se lo trabaja. Feliz Navidad.

Un fuerte abrazo

Fdo. **Alvaro-José Martín Martín**
Registrador de Elche III

En los números 108 y 111 de nuestra Revista aparecieron publicadas respectivamente la Resolución dictada por el Director General el pasado 16 de junio (no el 23) sobre la inteligencia y aplicación del nuevo artículo 234,2 del Reglamento Hipotecario, redactado conforme al R.D. 290/1992 de 27 de marzo y el comentario que, de la doctrina establecida, hacia la pluma siempre sabia y exigente de Emiliano Cano.

Como el ámbito de esta publicación es muy especializado y sus lectores somos atentos y fieles creo que basta con una pincelada para refrescar la memoria: Dice la Dirección General que la exigencia de constancia separada del pacto de sujeción al procedimiento extrajudicial no tiene carácter retroactivo y, por tanto, no impide la tramitación por el nuevo procedimiento de ejecución de hipotecas otorgadas antes de su entrada en vigor sin cumplir dicho requisito; y dice también que, en términos generales, la falta de constancia separada en las escrituras otorgadas después de entrar en vigor la reforma no impide el ejercicio del derecho a la ejecución extrajudicial por carecer de trascendencia sustantiva (aspecto este último censurado en el comentario antes aludido).

A raiz de la publicación de la Reforma del procedimiento extrajudicial y de la que, con mayor calado, modificó la Legislación Procesal en los ámbitos Civil, Penal y Contencioso-Administrativo (Ley 10/92 de 30 de abril) tuve ocasión de participar en unas Jornadas organizadas por la Escuela de Práctica Jurídica de Murcia en las que expuse mis objeciones a que se tramite notarialmente una ejecución extrajudicial de hipoteca pactada en escritura anterior a la publicación del nuevo

contenido de los artículo 234, 235 y 236 del Reglamento Hipotecario, por el procedimiento recogido en dichos nuevos preceptos.

En estas líneas quiero resumir mi argumentación al respecto.

El procedimiento de ejecución extrajudicial fue, históricamente, un producto de la práctica notarial y registral basado en un desarrollo analógico del artículo 1872 del Código Civil, relativo a la prenda, y que encuentra su primera regulación positiva en el Reglamento Hipotecario de 1915 cuyo artículo 201 admite la posibilidad de pactarlo al amparo del artículo 1255 del Código Civil que, como sabemos, sanciona el principio de libertad contractual y recibe su espaldarazo en la última gran reforma de la legislación hipotecaria mediante el artículo 129, 2 de la Ley que es desarrollado por el Reglamento Hipotecario mediante los artículos que recientísimamente son sustituidos por los que motivan este comentario.

No es el caso de examinar aquí las importantes diferencias existentes entre la anterior y la nueva regulación, pero existe una que me parece esencial a los fines de esta nota y es la forma de fijar el tipo en las subastas, que, en la redacción derogada nunca podía ser distinto del previamente pactado en la escritura, mientras que en la nueva puede incluso no existir (art. 236,g,6).

Es decir, antes acreedor y deudor tenían plena libertad para pactar el procedimiento extrajudicial; si lo hacían tenían que sujetarse a los trámites contenidos en el Reglamento (a diferencia de la situación en 1915) y una de las reglas esenciales era que bajo ningún concepto pudiera venderse o adjudicarse la finca hipotecada por precio inferior al fijado en la escritura, por tanto, el consentimiento de acreedor y deudor -sin duda el más relevante a estos efectos es el del segundo) recaía sobre unas bases determinadas a que debía sujetarse la futura venta forzosa: tanto la cosa como el precio quedaban fijadas de antemano.

Si esto es así la cuestión es si tiene el Real Decreto comentado virtualidad bastante como para alterar lo pactado por los particulares al amparo de su libre voluntad en extremo de tan grande importancia, o si por el contrario tanto la Disposición Adicional como, indirectamente la transitoria y su consencia que es la Resolución de la Dirección General con que comenzábamos esta líneas vulneran el principio de seguridad jurídica, la disposición del Código Civil que atribuye fuerza de ley a las obligaciones que nacen de los contratos y la propia legislación hipotecaria que es también una Ley de seguridad y no de incertidumbres en la que las modificaciones de los derechos inscritos deben ser consentidos por el titular o acordados por el Juez.

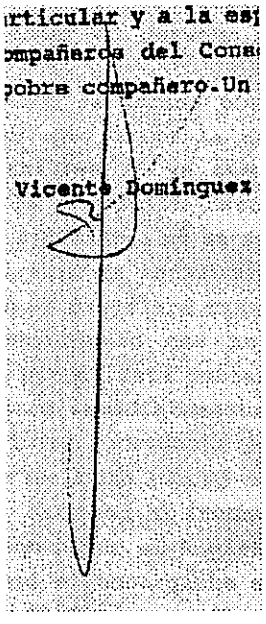
Naturalmente tal conclusión se basa precisamente en ser, tanto antes como ahora absolutamente libre el pacto de sujeción y, precisamente por ello, considero no aplicable la doctrina de retroactividad de leyes procesales, que, por lo demás dista de ser indiscutida ya que ilustres procesalistas la defienden o rechazan según los casos y las circunstancias.

Según mi opinión si no cabe ejecución extrajudicial sin pacto, tampoco cabe modificar sustancialmente sus reglas de tramitación sin nuevo pacto, expreso o tácito, lo que requiere nuevo consentimiento de todas las partes interesdas.

No se me oculta que las consecuencias de admitirse esta postura son trascendentes y pueden conducir a la esterilidad del pacto sobre procedimiento extrajudicial contenido en escrituras autorizadas antes de conocerse oficialmente las nuevas reglas de tramitación (a ello se refiere el apartado 1 "*in fine*" de la Resolución de la Dirección General comentada); sin embargo, opino que, sin perjuicio de que Notarios y Registradores estemos sujetos a lo dispuesto en el Real Decreto referido, una oposición judicialmente interpuesta, de conformidad por ejemplo con el antiguo artículo 236 del Reglamento, a que se tramite por las reglas nuevas la ejecución de una hipoteca pactada de conformidad con las derogadas tiene, a mi juicio, muchas posibilidades de prosperar.

**Alvaro-José Martín Martín**
Registrador de Elche III

# Ejercicio de la opción y cargas intermedias


rticular y a la es
mpañeros del Cons
pobre compañero. Un
Vicente Domínguez

*Querida Rosa, te envío para que lo publiqueis en Lunes 4'30, si lo estimais oportuno, estas ideas a "vuelaneurona" sobre el tantas veces tratado tema de la cancelación de cargas posteriores a la consignación registral de la opción de compra una vez ejercitada la misma. Espero que os guste y si le veis algún "neurolapsus" me lo digáis, en otro caso me lo publiqueis.*

*Aprovecho para decirte que, tal como revela nuestro colega el periódico "INFORMACIÓN" de Alcoy en pequeña nota que en la página de sucesos firma M. Candela, "roban medio millón de pesetas del Registro de la Propiedad de Alcoy". Os ruego que desde la revista iniciéis una colecta para paliar los efectos de tan desgraciada rapiña.*

*Sin otro particular y a la espera de tus noticias se despide de ti y de los compañeros del Consejo de redacción de Lunes 4'30 éste un poco más pobre compañero. Un fuerte abrazo.*

*Fdo:* ***Vicente Domínguez Calatayud.***
***(Registrador de Alcoy)***

Inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho de opción de compra concedido por A a favor de B, se practica luego anotación preventiva de embargo letra A en procedimiento seguido contra el concedente de la opción. A continuación y dentro del plazo convenido B ejercita la opción para lo que se otorga la correspondiente escritura de compraventa, sin hacerse constar en ella que B haya consignado el precio convenido a disposición del embargante (el acreedor ejecutante). Llega al Registro la escritura de compraventa y el Registrador la despacha, planteándose el problema en cuanto al tratamiento a dar a la anotación preventiva de embargo, que consiste en decidirse por su cancelación o por su subsistencia, teniendo en cuenta que el optante, al ejercer su derecho, no ha consignado el precio:

A) El Registrador se decide por no cancelar porque no ha habido tal consignación que exige la doctrina de la DGR y N aplicando por analogía el art. 175-6 RH ya que la titularidad del concedente está sometida a la condición resolutoria potestativa consistente en que el optante ejercite o no su derecho. Cuando llegue al Registro el testimonio del auto de adjudicación se denegará por falta de tracto y la anotación se cancelará cuando lo ordene el Juez que libró el mandamiento (suponiendo que no haya otras cargas previas que puedan motivar su purga). Esta postura obliga al optante a consultar el folio de la finca inmediatamente al ejercicio de su derecho para no pagar el precio al concedente y tener que arrastrar luego un gravamen del que sólo se podrá librar consignando el precio de la venta, es decir, pagándolo otra vez. El inconveniente consistente en que el optante tenga que consultar el Registro antes de ejercer su derecho se obviaría si fuera el embargante el que le notificara la traba sobre el bien al objeto de que aquél consignara su precio al ejercitar la opción; pero esta solución, más equitativa que la anterior en el sentido de que hace descansar sobre el embargante la defensa de su derecho, no se aviene bien con la mecánica habitual del embargo y con el procedimiento en el que éste tiene lugar, no gozando a diferencia de lo que sucede con la solución anterior de la similitud de naturaleza con las titularidades sujetas a condición

resolutoria. La solución de que sea el embargante quien notifique al optante el embargo apuntada por Ramón Chornet se inspira en la regla 5ª del art. 175 RH pensado para cargas de constitución registral y desenvolvimiento fundamentalmente tabular.

B) Cabe otra solución y es la de cancelar la anotación de embargo sin necesidad de que lo ordene el Juez que la mandó y aunque en la escritura de compraventa nada se diga sobre la consignación del precio de venta a favor del acreedor embargante. Esta postura parte de la nota puesta al pie del mandamiento que ordena la anotación del embargo en el Registro en la que el Registrador vendría a decir, de conformidad con la realidad registral, lo siguiente: "*Tomada anotación preventiva del embargo trabado sobre la propiedad sometida a la condición resolutoria potestativa del ejercicio por Don B de su derecho de opción de compra sobre la finca de este número al tomo, libro, folio, anotación...*". Es decir, la anotación se practica sobre la titularidad que ostenta el embargado sobre la finca y así se hace constar como no podría ser de otro modo en la nota al pie del mandamiento. A la vista de esta nota, el acreedor embargante podría pedir al Juez, al amparo del art. 1455 LEC la mejora del embargo pidiendo la traba del crédito que sometido a la condición suspensiva de ejercicio por el optante de su derecho tiene el concedente contra el optante consistente en que le abone el precio de la venta. Recibida por el Juez esta solicitud de mejora, éste procederá al "*arrestatorium*" u orden al optante de que, si se cumple la condición potestativa consistente en el ejercicio de la opción, conserve el precio en su poder a disposición del Juzgado y bajo su responsabilidad, medida que se comunicará también al embargado y que se prevé en el art. 1410 LEC y que produciría el efecto de que si no obstante ello, el optante paga al concedente ese pago no será válido (art. 1165 Cc). Con esta solución se descarga en el acreedor embargante la tarea de proceder a tutelar sus propios derechos y en el ámbito en el que esos derechos de crédito han de ser tutelados (el ámbito judicial) sin contaminar con ellos el Registro de la Propiedad que tiene otra finalidad institucional, ni obligar al Registrador o al optante a tomar medidas defensivas de los derechos patrimoniales de otros que éstos no han tomado ni en el momento, ni en el lugar adecuado, pese a tener conocimiento de la situación que les amenazaba por la nota de calificación del Registrador.

Otra cosa sería que el Juez actuante, a quien el acreedor, a la vista de la nota firmada por el Registrador al pie del mandamiento de embargo, ha pedido la mejora del mismo librara al Registrador un mandamiento complementario del anterior trabando también el crédito del concedente al precio de venta sujeto a la condición suspensiva de ejercicio por el optante de su derecho; este mandamiento dudosamente constatable en el Registro (quizá por nota al margen de la anotación de embargo ya practicada) es el que caso de constatarse posibilitaría que el Registrador mantuviera hasta que el Juez ordenara su cancelación la anotación practicada pese a que el optante ejercita la opción y tiene derecho a adquirir la finca en el estado en que se encontraba cuando inscribió su derecho aunque las cargas, como en el caso que nos ocupa no estén impuestas por el concedente, sino más bien contra el concedente (art. 1520 Cc). Al pagar el precio al concedente y no conservarlo a disposición del Juzgado el pago no sería válido y no libraría al optante de la obligación derivada de la "*arrestatorium*" lo que justificaría la persistencia registral de la anotación de embargo tras haber ejercido éste su derecho y pese a que ésta se practicó después de inscribir su derecho de opción pero al haber quedado él vinculado por la relación procesal en virtud del mandamiento dictado para la mejora del embargo. En todo caso el embargado del crédito se haría constar en el Registro por nota al margen pues vendría a modalizar el ejercicio del derecho de opción al revelar que el optante, caso de ejercer su derecho, tendría que retener el precio de convenido para la venta a disposición del Juzgado.

Fdo: **Vicente Domínguez Calatayud.**

# Sobre la división o segregación de terrenos en nuestra Comunidad autónoma.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA
JUAN MANUEL REY PORTOLÉS
NUMERO 12

***El Pleno corporativo interpreta que estarán sujetos al otorgamiento de licencia municipal "Los actos de división o segregación que se efectúen sobre parcelas incluidas en Suelo Urbano y calificadas como edificables", sin distinguir (como hicimos nosotros) si tales actos se efectúan en suelo que constituye ya un núcleo de población o si, por el contrario, contribuye o propicia el constituirlo.***

***En lo sucesivo, los actos de división o segregación de fincas en el términos de Valencia capital que se pretendan registrar en los distritos de los Registradores que mayoritariamente se sienten representados por estas líneas, precisarán para su acceso a los libros fundiarios del acompañamiento de la licencia municipal...***

Traemos aquí una nueva interpretación de la actual legislación urbanística en el punto que afecta a la división o segregación de terrenos en nuestra Comunidad autónoma. En el número 109 de esta Revista dimos a conocer la de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat, y la nuestra, la mayoritaria de un sector de registradores. Hoy publicamos otra, la del Pleno del Ayuntamiento de Valencia que no por local deja de ser significativa acerca de la seria disposición que en sede de principios adopta el "*cap i casal*" de nuestra Comunidad. Creo que no es perturbador que los aplicadores normativos explicitemos las interpretaciones que nos sugieren normas no diáfanas ni perfectamente coordinadas entre sí, por mas que a la postre la interpretación prevalente sea la que suministren, llegado el caso, los tribunales de justicia y, en su órbita, la llamada jurisprudencia hipotecaria o registral. Lo que sí sería contraproducente es que, una vez exteriorizadas pública y hasta solemnemente tales hermeneúticas de principio, subsistieran discrepancias entre ellas, y los administrados o clientes se quedaran con la duda de si tal o cual requisito le va a ser o no reclamado en las diversas instancias. La seguridad jurídica es un valor constitucional y de convivencia pacífica ante el que vale la pena sacrificar matices secundarios. Precisamente si se lee con atención el acuerdo plenario que sigue (1) se constatará que el mismo está perfectamente coordinado con las otras dos interpretaciones a que antes se ha hecho referencia, salvo en un extremo en que la Administración municipal capitalina parece optar por un criterio de mayor exigencia que el que propusimos algunos de los Registradores del territorio. Me refiero al apartado II b) del acuerdo en el que el Pleno corporativo interpreta que estarán sujetos al otorgamiento de licencia municipal "*Los actos de división o segregación que se efectúen sobre parcelas incluidas en Suelo Urbano y calificadas como edificables*", sin distinguir (como hicimos nosotros) si tales actos se efectúan en suelo que constituye ya un núcleo de población o si, por el contrario, contribuye o propicia el constituirlo. Pues bien, surgida esa discrepancia interpretativa, poco importa el que la nuestra cuente con los argumentos y con el respaldo oficial que se pueden leer en el susodicho número de esta Revista. Porque precisamente acabábamos nuestras conclusiones con esta frase: ".. *y cuando se esté en condiciones de suministrar esta última (la licencia municipal o certificado de innecesariedad incluso en suelo urbano consolidado) con una celeridad y economía que no*

*entorpezca fútilmente la conveniente agilidad del tráfico inmobiliario en el casco de las poblaciones, entonces tampoco se pondrá la menor objeción a acordar unas conclusiones más exigentes que las aquí resumidas*". Pues bien, el acuerdo plenario que aquí se publica entendemos (ahora la mayoría de los Registradores de la capital) que significa asumir el reto que lazábamos en esa frase postrera y por eso anunciamos, para no desorientar a los administrados, que vamos a acoplarnos a la más exigente interpretación municipal. En lo sucesivo, los actos de división o segregación de fincas en el términos de Valencia capital que se pretendan registrar en los distritos de los Registradores que mayoritariamente se sienten representados por estas líneas, precisarán para su acceso a los libros fundiarios del acompañamiento de la licencia municipal a que se refiere el apartado II del acuerdo y salvo que sean encajables en alguna de las tres excepciones que recoge el apartado I del mismo, que también venían exceptuadas en nuestras anteriores conclusiones. (Lo que se pueda decidir en otros términos municipales de la Comunidad es una cuestión que el tiempo y la experiencia irá solventando y desde luego estas páginas están prestas a recoger su noticia).

Síntoma de que parece haberse "*echado a andar*" y de que se han solventado las proverbiales inhibiciones competenciales intraadministrativas, lo constituye el modelo de "*autorización de división*" que gentilmente se nos ha suministrado para nuestro contraste previo y que también publicamos al final, tras el acuerdo del Pleno (2), en su redacción probablemente definitiva.

Aunque tal autorización se refiere a una división de suelo no urbanizable -donde la necesidad de licencia ex disposición Adicional 3ª de la Ley autonómica 4/1992 era inconcusa-, no cabe duda de que evidencia la existencia y funcionamiento actuales de una dependencia administrativa que está presta (y presta significa también presurosa) a suministrar el documento contenedor de la licencia que desde ahora se interpreta necesaria para cualquier fragmentación de suelo capitalino que no pueda acogerse a las excepciones del apartado I del Acuerdo, a cuyo texto damos paso no sin antes apostillar que nuestra única aspiración es que la máquina administrativa funcione y podamos enterrar cualquier deseo o necesidad de reinterpretación futura...

**Juan.M. REY PORTOLÉS**

Modelo de "*autorización de división*".

**RESOLUCIÓN**

Vista la instancia presentada por DON..., DOÑA... y DOÑA..., en solicitud de autorización para la división de la finca de su propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia, número..., al tomo..., libro..., Sección... de Afueras, folio..., finca..., clasificada por el P.G.O.U. de Valencia como Suelo No Urbanizable.

Vista la documentación acompañada, así como el compromiso de no construir ni urbanizar y la declaración jurada de que no existen obras ilegales y que la división es compatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas en su caso.

Vista la descripción de la división que se pretende y

Considerando cumplidos los requisitos que se establecen en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/92 de 5 de junio sobre Suelo No Urbanizable, y en virtud de la delegación conferida por la Resolución nº 1691, de 5 de octubre de 1992.

AUTORIZO

A Don..., Doña... y Doña... a efectuar la división que se pretende y que se describe en el documento anexo a esta autorización. Dicho documento está sellado con el del Servicio correspondiente y forma parte integrante de la autorización.

La autorización, para su plena eficacia, queda sujeta a la condición de que se inscriba, -si procede, al mismo tiempo que la división,- el compromiso del peticionario de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en las parcelas resultantes de la división.

(1) V. pág. 33.

(2) Como queda un hueco al final de estas notas, publicamos el modelo antes que el Acuerdo del Pleno, con permiso tácito (¡) del autor.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
CASES CONSISTORIALS
Av. d'Aragó, 47

4 DIC. 1992

REGSTRE. GRAL. D'EIXIDA | Nº 29.309

SERVICIO: Gestión Urbanística
EXPTE: 60/92
FECHA: 30 Noviembre de 1992.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
C./ Pintor Peiró, n.º 12
46010-VALENCIA.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 20-11-92, adoptó el siguiente acuerdo:

"Vista la Moción del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, el informe del Servicio de Gestión Urbanística, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I.- Declarar la innecesariedad de otorgamiento de licencia de parcelación:

a) Cuando la división o segregación de fincas o terrenos se efectúe en Suelo Urbano y se realice con motivo o como presupuesto de la cesión simultánea de viales o terrenos dotacionales al Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

b) Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación o compensación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Programado.

c) Cuando se trate de actos de segregación del Suelo Urbano o Urbanizable Programado, dejando como resto el que no lo es, con manifestación de esta finalidad.

II.- Establece que, estarán, por tanto, sujetos al otorgamiento de licencia municipal:

a) Los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Programado.

b) Los actos de división o segregación que se efectúen sobre parcelas incluidas en Suelo Urbano y calificadas como edificables.

III.- Solicitar de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana que desarrolle reglamentariamente la interpretación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/92, de 5 de Junio, sobre Suelo No Urbanizable.

IV.- Dar traslado a los Ilustres Decanos de los Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana de los acuerdos genéricos que, en su caso, se adoptaren, para su conocimiento y efectos oportunos. Agradeciendo la colaboración que prestan a la Administración Municipal para la solución armónica de este tema.

V.- Solicitar de la Consellería de Agricultura informe acerca de la unidad mínima de cultivo en regadio y en secano en el término municipal Ciudad de Valencia, a los efectos previstos en la disposición final 3ª de la Ley 4/1992, de 5 Junio, de la Generalidad Valenciana sobre suelo no urbanizable, publicada en el DOGV de 17 de Junio de 1992.

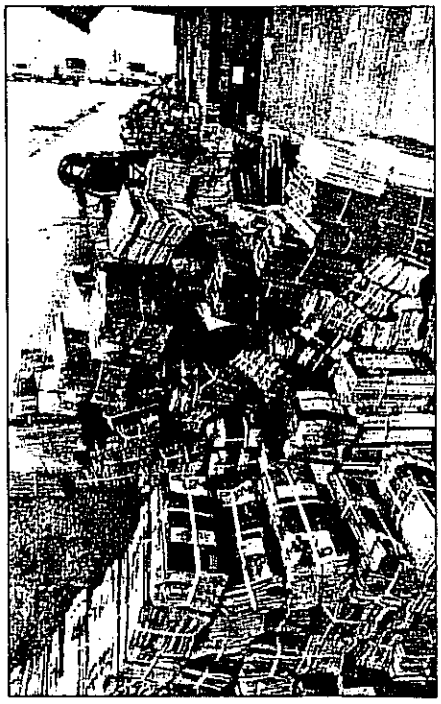
Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos a que se refiere el acuerdo transcrito. (EL SECRETARIO DE DISTRITO I).

# Ante la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos: no por mucho madrugar amanece más temprano.

Por
José V. Martínez-Borso López

*Hoy colgamos en nuestro KIOSCO :*

LA NOTARÍA, núm. 9, de septiembre de 1992, de la que reproducimos: "ANTE LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: NO POR MUCHO MADRUGAR, AMANECE MÁS TEMPRANO".



*A FERNANDO FABRA BARCALA, colaborador ejemplar con quien todos nos sentiríamos orgullosos de poder contar, que me puso sobre la pista de lo que aquí se expone.*

La Prensa se está haciendo eco en estos días de la práctica culminación de los trabajos de elaboración del Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, que ha de venir a sustituir a la vieja y, por algunos, tan denostada ley de 1964. Según las informaciones periodísticas, parece inminente la aprobación por el Gobierno del correspondiente proyecto de ley y su inmediato envío a las Cortes.

Estas mismas informaciones adelantan los detalles más llamativos de la pretendida nueva regulación, que se aparta de la anterior en muchos aspectos, aunque quiere ser respetuosa, cuando menos en parte, con las situaciones anteriores. Como ocurre con tantas leyes que modifican sustancialmente la situación anterior, lo más importante de la misma estará, probablemente, no tanto en su texto articulado cuanto en sus disposiciones transitorias...

Las presentes líneas se refieren a un problema muy concreto y determinado, cual es el de la duración de los contratos antiguos a la luz del nuevo texto (siempre, según las informaciones de los medios de comunicación), y las repercusiones, a veces no suficientemente meditadas, que puede tener uno de los pretendidos remedios que para tratar de evitar la aplicación de las nuevas soluciones legales puede ponerse de moda: la subrogación o cesión gratuita por actos inter vivos ex art. 24 LAU.

En efecto, si comparamos la situación de los artículos 58 y 59 de la vigente LAU, que regulan el sistema llamado de subrogaciónes post mortem arrendatario, con el que establece, precisamente para los contratos acogidos a la LAU de 1964, el nuevo proyecto, salta a la vista en seguida la restricción que éste opera sobre aquel régimen.

Los artículos 58 y 59 LAU establecen un sistema que cabe resumir así:

a) Al fallecimiento del primer titular (esto es, de quien celebró el contrato con el arrendador), pueden subrogarse, siempre que se den las condiciones que la ley señala y por el orden establecido en la misma, el cónyuge, los descendientes, los ascendientes y los hermanos.

b) Al fallecimiento del segundo titular, o sea el primer subrogado, sea por actos inter vivos o mortis causa, podrán subrogarse, en las condiciones y por el orden igualmente establecidos, el cónyuge y los descendientes.

c) Al fallecimiento del tercer titular (segundo subrogado), el contrato queda extinguido. Esto es, no cabe una ulterior subrogación.

El proyecto de ley, que se declara según decíamos al principio, respetuoso con las situaciones anteriores, modifica el sistema expuesto en sentido restrictivo, de tal manera que:

a) Al fallecimiento del primer titular, podrán subrogarse sólo el cónyuge, los hijos hasta los 25 años y los ascendientes que convivan con el titular arrendaticio. Desaparecen, por tanto, los hermanos y a los hijos se les limita el derecho a la subrogación a partir de determinada edad.

b) Y al fallecimiento del subrogado, sólo cabe una última subrogación a favor del cónyuge e hijos hasta los 25 años, a menos que el subrogado hubiere sido el cónyuge del arrendatario, en cuyo caso sólo podrán subrogarse los hijos hasta los 25 años. Se limita, por tanto, igual que en el caso anterior, la posibilidad de subrogación a los hijos en función de su edad.

Ante esta situación, se ha encendido la luz de alarma en multitud de familias, que ven amenazada la continuidad en el disfrute del piso cuando fallezca el arrendatario, al tratarse de personas de edad avanzada que conviven con hermanos, o con hijos mayores de 25 años. Con arreglo a la LAU vigente, estas personas podrían optar a la subrogación, en tanto que si prospera el esquema del proyecto, se verán indefectiblemente abocados, fallecido el arrendatario, a abandonar el piso, o a negociar con el arrendador los términos de una nueva relación arrendaticia a la que en muchos supuestos no podrán hacer frente.

El problema, como se ve, no es nimio ni tiene una solución fácil. Se mezclan elementos de muy diversa índole e intereses contrapuestos dignos de protección por ambas partes. Existe un fuerte componente social en cuyos aspectos no hace falta entrar ni insistir por ser sobradamente conocidos y no será fácil arbitrar medidas que dejen a todos contentos.

Algunas de ellas, en donde nuestra colaboración será precisa, empiezan a aparecer por el horizonte jurídico. Sólo quiero referirme a una, que parece estar poniéndose de moda y de cuya eficacia y virtualidad cabe albergar muy serias dudas. En todo caso, el propósito de estas líneas no es otro que el poner de relieve los peligros que de tal solución pueden seguirse y establecer unas pautas para el asesoramiento a los interesados, amen de finalizar comentando algunas cuestiones de forma.

La solución "*mágica*" para el problema apuntado que empieza a vislumbrarse en nuestros despachos, se llama subrogación o cesión gratuita por actos inter vivos, de conformidad con el artículo 24 de la LAU.

Este precepto señala: No obstante lo dispuesto en el artículo anterior (que exige el consentimiento expreso del arrendador para la cesión gratuita), el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo a su cónyuge, así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos... que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada con dos años de antelación, o de cinco años cuando de hermanos se trate. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge.

Pues bien, han pensado algunos: si la nueva ley no permite la subrogación en favor de hermanos, ni de los hijos mayores de 25 años, la solución para que puedan subrogarse estas personas en la titularidad del contrato, viene dada por la vía del citado art. 24, que en tanto no se apruebe la nueva ley, aun está vigente. Subrogando gratuitamente por actos inter vivos al hermano o descendiente mayor de 25 años, y sin modificar en la práctica ningún aspecto de la convivencia familiar, se consigue que tales hermanos o hijos, ya como titulares, sigan viviendo en el piso sin que les afecte la restricción que la nueva ley parece establecer.

Y con toda premura acuden al Notario, no sea que el Gobierno apure los plazos. Las más de las veces con una carta, incluso firmada también por el cesionario "*en señal de conformidad*", además de por el cedente, donde de modo muy circunspecto se comunica al arrendador que se ha producido la subrogación, que se sirva tomar nota de tal circunstancia y librar a partir de ese momento los recibos a nombre del nuevo arrendatario, incluso contra la misma cuenta bancaria que hasta el momento venía soportándolos... Y requieren al Notario, según los casos, para que notifique personalmente el contenido de tal misiva, o incluso para que la envíe por correo certificado con acuse de recibo.

Tal conducta puede resultar, probablemente, contraproducente. Veamos por qué.

1.- En primer lugar, ¿el cedente abandona de verdad el piso cedido y

Multitud de familias, que ven amenazada la continuidad en el disfrute del piso cuando fallezca el arrendatario, al tratarse de personas de edad avanzada que conviven con hermanos, o con hijos mayores de 25 años. Con arreglo a la LAU vigente, estas personas podrían optar a la subrogación, en tanto que si prospera el esquema del proyecto, se verán indefectiblemente abocados, fallecido el arrendatario, a abandonar el piso...

La solución "*mágica*" para el problema apuntado que empieza a vislumbrarse en nuestros despachos, se llama subrogación o cesión gratuita por actos inter vivos, de conformidad con el artículo 24 de la LAU: Subrogando gratuitamente por actos inter vivos al hermano o descendiente mayor de 25 años, y sin modificar en la práctica ningún aspecto de la convivencia familiar, se consigue que tales hermanos o hijos, ya como titulares, sigan viviendo en el piso sin que les afecte la restricción que la nueva ley parece establecer.

Pero tal conducta puede resultar, probablemente, contraproducente.

se va a vivir a otra parte? Mucho nos tememos que en el 99% de los casos, por no decir en el 100%, no va a ocurrir así. El cedente va a continuar habitando en el piso que en su día arrendó y que ahora ha cedido a su hijo o hermano. La situación de convivencia familiar no cambia. Lo que cambia es el titular arrendaticio, para que al fallecimiento del primitivo arrendatario, no se extinga el contrato.

En tal supuesto, las sospechas de simulación o de fraude de ley aso--man en seguida con fuerza considerable. ¿Qué cesión o transmisión de derechos ha habido en el caso de que el antiguo arrendatario siga conviviendo con el nuevo? ¿Qué objeto tiene entonces esa subro-gación, como no sea perjudicar al arrendador, privándole de disponer del piso al fallecimiento del arren-datario?

FUENTES LOJO (Suma, 8ª Ed., tomo I, pág 437) señala a este respecto lo siguiente: "*La cesión familiar, como toda cesión, exige por parte del cedente la voluntad de ceder, que ha de deducirse no sólo de las palabras empleadas, sino también de los actos que lleve a cabo, debiendo estarse a la realidad de éstos por encima de aquéllas.*" Y cita una sentencia dictada por él mismo en la que, ante el hecho de que la cedente continuaba conviviendo con la cesionaria en el mismo piso como siempre, sin intención de aban-donarlo, estimó, aplicando la doctrina del abuso del derecho, que no existía tal cesión.

Hay que pensar que el arrendador, al que se le brinda una oportunidad con la nueva ley, de recuperar antes el piso por el que percibe probablemente una renta escandalosamente desfasada las más de las veces, no va a permanecer impasible ante lo que considerará un claro abuso. Y, habida cuenta de que el artículo 25 de la ley le permite solicitar la resolución que, de prosperar, lleva implícito el lanzamiento del cesionario, no hace falta ser muy lince para deducir que la cuestión acabará en el juzgado; y con muchas posibilidades de que la acción prospere si se tiene presente que la tendencia de la jurisprudencia es claramente favorable al arrendador, como contrapeso a la excesiva protección que la ley concede al arrendatario.

En resumen: que la prudencia aconseja pensarlo bien antes de actuar.

2.- La segunda objeción no es tanto jurídica como biológica. Con independencia de lo que queda dicho, cabe que, por una desgracia impensable, la solución se vuelva contra el que quiso favorecer a su familia.

El arrendatario, persona generalmente de edad avanzada, piensa que subrogando a su hijo, por definición mucho menor que él, o a su hermano más pequeño que con él convive, soluciona el problema de la vivienda de éste, al par que, como sigue viviendo en el piso sin variar la situación anterior, no se le sigue a él mismo perjuicio alguno, porque según las expectativas de vida es normal que falte el mayor antes que el joven.

El razonamiento no deja de tener su lógica, pero no tiene en cuenta la posibilidad de una muerte repentina del subrogado, por un accidente de circulación, rápida enfermedad o cualquier otra causa. O ignora la posibilidad de que el hijo o hija, todavía en edad de merecer, contraigan matrimonio y el cónyuge del arrendatario, por razones de convivencia o de otra índole, quiera instalar la residencia conyugal en otro lugar. Por no hablar de otros supuestos parecidos de idéntico significado.

¿Qué ocurre en estos casos? Pues que con arreglo tanto al art. 59 actual como al nuevo proyecto, la segunda subrogación sólo podría hacerse en favor del cónyuge y descendientes; y que el propio art. 24 sólo admite la cesión inter vivos al arrendatario que celebró el contrato -primer arrendatario-, pero no al subrogado. Consecuencia: el primitivo arrendatario, que quiso hacer un favor a su hijo o hermano, se va a la calle. Triste, pero cierto.

¿Se trata entonces de que cuando aparezcan por nuestros despachos los arrendatarios y presuntos cesionarios a requerirnos al efecto, tratemos de quitarles tal idea de la cabeza? De ningún modo. Se trata de que les hagamos estas y otras reflexiones parecidas, con objeto de que puedan decidir libérrimamente, pero con conocimiento de causa. Parafraseando al inolvidable RAMÓN FAUS, se trata de explicar la situación y los riesgos que comporta con toda claridad y aconsejarles que "*lo consulten con la almohada*", que, a lo mejor, al día siguiente se ven las cosas de otro modo.

3.- Quizá al día siguiente y tras la pertinente consulta con la almohada, las cosas se siguen viendo del mismo modo y la cesión se hace por encima de todo. Entramos entonces en la tercera cuestión que quería abordar, que es la relativa a la forma del contrato.

No tengo ninguna duda de que tal forma no puede ser otra que la escritura pública, en la que se recojan las declaraciones de voluntad de las partes, las circunstancias y condiciones de la cesión y los demás elementos que conforman el negocio jurídico, a lo que se añadirá el requerimiento al Notario para que notifique el contenido de dicho contrato al arrendador. Parece conveniente unir a la escritura una fotocopia del contrato original.

Lo que no parece admisible en modo alguno es la famosa carta o la simple notificación, sin el soporte previo de la escritura de cesión.

La posibilidad de perjuicio de tercero en este caso es patente, se entienda como daño o lesión efectiva (que la hay, pues el arrendador tiene que soportar una mayor duración del contrato en méritos de la existencia de un nuevo arrendatario con el que no contaba), se entienda como mera producción de efectos que inciden en la esfera de quien no es parte en el contrato, pero que se ve afectado por él.

La analogía con el traspaso, por otro lado, es incuestionable. Hay, en definitiva, una transmisión del contrato que, si bien no produce el derecho al tanteo o retracto como en aquél, sí faculta al arrendador para revisar los términos de la subrogación y exigir, si no está conforme con ella, la pertinente resolución del contrato.

Finalmente, por la vía de un requerimiento notarial, no cabe conseguir la fehaciencia de un documento privado firmado entre partes.

En definitiva, la cesión gratuita por actos inter vivos, no parece ser la solución más idónea para resolver un problema que soy el primero en reconocer que es grave y en muchos casos puede producir situaciones dramáticas. Tal es, en todo caso, mi opinión que, como siempre, someto a cualquier otra mejor fundada.

Javier de Angulo Rodríguez

# La propiedad urbana.

(Tomado del BOLETÍN DE IR de Granada, núm. 10, de diciembre de 1992. Del mismo BOLETÍN tenemos en cartera el segundo epígrafe del tema 4 de Derecho Civil de Notarías, sobre "*Sistema de fuentes de la CEE...*", de Pablo ANGULO, cuya publicación seguimos posponiendo, por las consabidas razones ... )

CONTESTACIONES A LOS TEMAS SOBRE URBANISMO DE LA PARTE CIVIL DE LOS PROGRAMAS DE OPOSICIONES A NOTARIAS Y REGISTROS:

**LA PROPIEDAD URBANA; ORIENTACIONES ACTUALES**
**(Temas 40 de Registros y 30 de Notarias)**

**CLASIFICIÓN DEL SUELO SEGÚN LA LEY DEL SUELO**
**(Temas 40 de Registros y 30 de Notarias)**

**LIMITACIONES EN LA PROPIEDAD DEL SUELO POR RAZONES DE ORDENACIÓN URBANA**
**(Temas 40 de Registro y 30 de Notarias)**

**LA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA**
**(Tema 30 Notarias)**

**SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**
**(Tema 31 Notarias)**

*TRLS= Texto Refundido de la Ley del Suelo, (26-6-92)*
*RGU=Reglamento de Gestión Urbanística, (25-8-78)*
*LRRU= L. Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (25-7-90)*

# LA PROPIEDAD URBANA; ORIENTACIONES ACTUALES (Temas 40 de Registros y 30 de Notarias)

Siendo objeto de estudio en otra parte del programa el concepto genérico de "*propiedad*", nos limitaremos ahora a indicar que frente a la teoría clásica que la concibe como un derecho absoluto, instituido solo en favor del individuo, prevalece hoy día la consideración de la propiedad como un derecho al servicio de una función social, caracterizado por encontrarse interna y positivamente limitado.

Avanzando más en esta línea, se entiende que no existe un concepto unitario de la propiedad para todas las cosas a que la misma pueda referirse, hablándose de la diferenciación de los regímenes jurídicos de la propiedad: uno de tales regímenes específicos sería el de la propiedad urbana, a tratar en el presente tema, y que ha sido recientemente objeto de una regulación detallada, anticipada en la LRRU, y materializada en el nuevo TRLS.

En torno a la propiedad urbana se había producido en los últimos tiempos una fuerte polémica doctrinal, pudiéndose destacar básicamente dos posiciones, apoyadas una y otra en diferentes preceptos del antiguo TRLS:

a) La de quienes, desde una óptica civilista, entendían que la propiedad urbana continuaba siendo un derecho absoluto, encontrando ínsitas en el dominio todas las facultades derivadas del más amplio señorío del hombre sobre las cosas, por bien que tales facultades estuviesen sujetas a una serie de prohibiciones y limitaciones, de la manera, para los casos, y en las condiciones previstas en las Leyes.

b) Y la de aquellos otros que, en una perspectiva administrativa, consideraban que la especialidad de la propiedad urbana radicaba en tener un contenido restringido, por encontrarse delimitado por las Leyes, partiendo de la **distinción alemana entre limitación y delimitación**: delimitar consiste en fijar cual ha de ser el contenido normal de un derecho, mientras que limitar es restringir el ejercicio o poner límites al contenido normal de un derecho previamente delimitado.

La pugna entre ambas posturas, se decanta en la actualidad a favor del concepto administrativista o estatutario, sobre todo desde la publicación de la LRRU, que alteró trascendentalmente el derecho de propiedad urbana, afectando tanto al concepto clásico de la propiedad recogido en el artículo 348 del Código civil, no derogado hasta el día de hoy, como al tratamiento constitucional de este derecho, el cual se halla reconocido, como derecho de los ciudadanos, en el artículo 33 de la Constitución. Puesto en conexión dicho precepto, con el artículo 53,1 de la misma, surgen tres exigencias fundamentales: el reconocimiento de la propiedad vincula a todos los poderes públicos, sólo puede ser limitado por medio de Ley, y ésta, en todo caso, ha de respetar su contenido esencial.

En cuanto al primer punto, nada puede objetarse a la LRRU, ni al nuevo TRLS, desde el momento en que recoge un concepto de propiedad, por más que el mismo difícilmente pueda identificarse con el concepto jurídico que de ella se tenía hasta ahora.

En el segundo aspecto, **triunfa en esta Ley la teoría administrativista sobre el carácter estatutario de la propiedad, y más concretamente, la posibilidad de delimitar reglamentariamente el contenido del dominio** a través de lo que se ha llamado la "*flexibilización*" del principio de reserva de ley en materia de propiedad. Así, el contenido de la propiedad será concretado, en cada caso, en aras de su función social, por medio de las leyes, y "*por remisión a ella*", por medio del planeamiento (art. 8 TRLS): como indica Garrido Falla, en la LRRU la determinación del contenido normal de la propiedad corresponde ya tanto al legislador como al planificador. Ello supone una alteración fundamental en la homogeneidad u objetividad del contenido del dominio, pues la Ley es, por naturaleza, general, y el planeamiento, en cambio, afecta al concreto derecho de cada titular.

Finalmente, y en cuanto a la última salvedad constitucional, el TRLS, siguiendo el camino marcado por las leyes anteriores y por la propia jurisprudencia, **aleja cada vez más el dominio de todo parecido con un derecho real**, al menos en lo que al aprovechamiento urbanístico se refiere, configurándose prácticamente como una concesión administrativa.

En opinión de quienes inspiraron la redacción de la LRRU, en ella no se produce ningún ataque al contenido esencial del dominio, arbitrándose tan sólo la forma de adquisición, gradual o escalonada, de las diversas facultades que lo integran. En cambio, para González Pérez, la reforma consagra una normativa que lleva a la privación al propietario de sus facultades dominicales sin indemnización. En definitiva, podría decirse que **la LRRU expropió a la totalidad de los ciudadanos una serie de facultades dominicales, las facultades urbanísticas**, que hasta entonces se encontraban integradas en cada concreto derecho de propiedad, aunque sujetas en su ejercicio a ciertas limitaciones.

## CLASIFICIÓN DEL SUELO SEGÚN LA LEY DEL SUELO (Temas 40 de Registros y 30 de Notarias)

La Ley del Suelo, pese a su reconocida perfección técnica, es una norma de carácter abstracto, que necesita ser concretada y ejecutada, en cada caso, a través del Planeamiento, de manera que los Planes de Ordenación pasan a ser verdaderas y propias normas jurídicas. Así los impone la remisión que se efectúa en el artículo 8 del TRLS (antiguo art. 76), conforme a la interpretación que de ello hace el Tribunal Supremo (Sentencia de 16 de Marzo de 1987).

El "*Planeamiento urbanístico*", que contiene la previsión o conocimiento anticipado de la forma en que va a quedar remodelado y construido el territorio, es **definido por Núñez Lagos como "*el conjunto de normas que tienen por finalidad regular el uso del suelo y la edificación en una determinada zona*"**.

El Planeamiento urbanístico, se configura en tres niveles:

- El nacional, representado por el **Plan Nacional de Ordenación**, aún sin formular, y de difícil formulación hoy día tras la atribución constitucional de plenas competencias urbanísticas a las CCAA (art. 148,3 núm. 1 C.E.).
- El regional, determinado por los **Planes Directores Territoriales de Coordinación**, y en los que cabría además incluir los **Planes Insulares de Ordenación.**
- Y el municipal, constituido por los **Planes Generales Municipales de Ordenación**, que vienen a ser la pieza básica del sistema, clasificando el suelo dentro de cada término municipal, y vinculándolo a un determinado destino.

Completando los Planes Generales de Ordenación Urbana, en el escalón inferior, se encuentran:

- Los **Programas de Actuación Urbanística**, que llenan los huecos o vacíos dejados por el Plan General.
- Los **Planes Parciales de Ordenación**, que regulan de forma detallada y específica el uso y edificación de los terrenos urbanizables objeto de un programa de actuación.
- Los **Planes Especiales**, que desarrollan determinadas previsiones del Plan General, o incluso sin necesidad de aprobación previa de planeamiento general, pueden formularse para desarrollar previsiones de los Planes Territoriales, tendentes a desarrollo de infraestructuras, reforma interior, protección del paisaje, conjuntos histórico-artísticos, mejora del medio urbano, rural o natural, saneamientos, u otras finalidades.
- Las **Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento**, que suponen un sucedáneo del Plan General Municipal, las primeras para completar aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por el Plan, y las segundas para definir la ordenación urbanística en aquellos municipios que carecen de plan; tienen un carácter más accesible, por la menor complejidad de su tramitación.

- Los **Proyectos de Delimitación del suelo urbano**, que en los municipios carentes de plan general, determinan el perímetro del suelo urbano, quedando clasificado el resto como suelo no urbanizable, y que pueden contener además la determinación de alineaciones, y las ordenanzas reguladoras de las condiciones de la edificación.

- Los **Estudios de detalle, y los Proyectos de urbanización**, de carácter mucho más concreto, tienen por finalidad prever o ajustar alineaciones, resantes, ordenación de volúmenes de edificación, y detallar y programar las obras que comprendan con la necesaria precisión.

Señala el art. 9 TRLS que ***"el planeamiento clasificará el territorio en todas o algunas de las siguientes clases: suelo urbano, urbanizable, o en su caso apto para urbanizar y no urbanizable, o clases equivalentes a los efectos de la Ley, reguladas por la legislación autonómica"***.

En municipios con planeamiento el suelo se clasifica del siguiente modo:

1. Constituyen suelo urbano los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según el planeamiento, y los que en ejecución del mismo lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización antes referidos (art. 10 TRLS).

2. Constituyen suelo urbanizable aquellos terrenos que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados. El Plan deberá establecer en esta clase de suelo todas o alguna de estas categorías:

- Suelo programado, si el planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.Y

- Suelo no programado, si sólo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística (art. 11, puntos 1 y 2).

3. Constituyen suelo no urbanizable los terrenos no incluidos por el Plan en las clases anteriores, y en particular los espacios que el mismo determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico (art. 12 TRLS).

En los municipios que carecieren de planeamiento general, el suelo se clasificará en urbano y no urbanizable, del siguiente modo:

1. Constituirán suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en al menos la mitad de la superficie no ocupada por viales o espacios libres existentes, se incluyan en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, (art. 13.1 TRLS).

2. Constituirán el suelo no urbanizable los restantes espacios del término municipal (art. 13.2 TRLS).

- Además, el suelo clasificado como apto para urbanizar por normas subsidiarias de planeamiento se equipara al suelo urbanizable programado, excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo. En todo caso, a los efectos de valoración, expropiación y obtención de terrenos dotacionales, se equiparará al urbanizable programado (Art. 11, puntos 3 y 4).

Finalmente a los efectos de la Ley del Suelo (art. 14 TRLS), se consideran solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizadas conforme a las normas mínimas del plan, y si éste no existiere o no las concretare, que cuenten con los servicios antes indicados al tratar del suelo urbano, y con encintado de aceras y pavimentado de calzada en la vía a la que la parcela dé frente. Y
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiere plan de ordenación.

## LIMITACIONES EN LA PROPIEDAD DEL SUELO POR RAZONES DE ORDENACIÓN URBANA (Temas 40 de Registros y 30 de Notarias)

El Título I del TRLS se encuentra dedicado al "*Régimen urbanístico de la propiedad del suelo*", y quizás la alteración en el orden de los términos que realiza con relación al presente epígrafe, pueda ser sintomática de la filosofía que subyace en el articulado que contiene, como también lo es el primero de los artículos de dicho título (art. 5) al disponer que "***la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio***". Analizando este precepto puede afirmarse que nada más lejos del clásico concepto elástico de la propiedad, pues de él resulta:

- Que la propiedad, por mandato constitucional, tiene una función social que va a ser determinante del régimen jurídico que tratamos.
- Que con ello no se está estableciendo límites, sino realizando la delimitación del contenido de un derecho.
- Que ese derecho, la propiedad, está constituido por un conjunto de facultades urbanísticas, de forma que serán éstas las que sufran tal delimitación.
- Que no todas entre esas facultades son susceptibles de adquisición, por existir una delimitación previa.
- Y que en todo caso, delimitado el contenido de las facultades susceptibles de adquisición, habrá de sujetarse su ejercicio al cumplimiento de ciertas condiciones.

A todo lo anterior añade el art. 8 del TRLS que "***la utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan las legislación de ordenación territorial y urbanística, y por remisión a ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios***".

Para examinar la compleja trama que constituye la delimitación urbanística del régimen jurídico de la propiedad, sus limitaciones y condiciones, debemos atender a cada clase de suelo:

### SUELO NO URBANIZABLE (ARTS. 15 A 17 DEL TRLS).

1. No podrá ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones no podrán efectuarse fraccionamientos contrarios a la legislación agraria o a la que sea de aplicación, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas, y debiendo garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la Ley aplicable determine en cuanto al régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3. Los Ayuntamientos podrán autorizar en esta clase de suelo la realización de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, conforme a las normas o planes de los órganos competentes en materia de

agricultura, y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4. Los órganos autonómicos podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleos de población, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Petición al Ayuntamiento, con justificación del interés social o utilidad pública.
- Informe del Ayuntamiento, que éste elevará al órgano autonómico junto con la documentación presentada.
- Información pública por plazo, al menos de 15 días.
- Resolución definitiva del órgano autonómico.
- Obtención de licencia municipal.

5. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el art. 37.2, objeto de estudio en otro tema del programa.

6. El planeamiento podrá delimitar áreas de especial protección, en las que quedará prohibida cualquier utilización que transforme su destino o naturaleza, lesione el valor protegido, o infrinja el régimen limitativo que se establezca.

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (ART. 18 TRLS)

- Mientras no se aprueben programas de actuación urbanística, regirán en esta clase de suelo las mismas limitaciones expuestas en materia de suelo no urbanizable, debiendo, además, respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones tendentes a su ejecución.
- Aprobado un programa de actuación, se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas que en su acuerdo aprobatorio se establezcan, sin que puedan ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

## SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO.

Es en esta clase de suelo donde se hace patente, de forma más acusada, la delimitación en el contenido del derecho de propiedad. Son principios generales los siguientes:

1. **Obligación de incorporarse al proceso urbanizador**: señala el art. 19 que la aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos por el planeamiento o legislación aplicable.

2. **Principio de no indemnizabilidad por la ordenación**: conforme al art. 6 la ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

3. **Principio de equidistribución de cargas y beneficios**: en desarrollo del art. 47.2 de la Constitución, el art. 7 del TRLS determina que la participación de la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, se producirán en los términos fijados por las leyes. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implicará el cumplimiento de los deberes enumerados en el art. 20:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada, o adquirirlo por su valor urbanístico, en la forma que la Ley determine.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en los plazos fijados en la preceptiva licencia.

4. **Deberes legales de uso conservación y rehabilitación**: los propietarios de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el plan, y mantenerlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, quedando también sujetos al cumplimiento de las normas de protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana (art. 21).

5. **Principio de subrogación real**: establece el fundamental art. 22 que "***la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable, o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la administración urbanística competente***". Este precepto, que reitera otros ya contenidos en los anteriores textos de la Ley del Suelo, es interpretado por el T.S. (Sents. 25-5-72, 28-11-79, 10-6-80, 30-9-82...), en el sentido de comprender toda clase enajenaciones, y afectar por tanto a toda clase de adquirentes, incluidos los amparados por la fe pública registral.

6. **Sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas**: El cumplimiento de todos los deberes a que hemos hecho referencia, según el art. 20.2, determina la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, que en forma sucesiva describe el art. 23:

a) **Derecho a urbanizar**: consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento, o en su defecto, en la legislación urbanística , para que adquiera la condición de solar. La adquisición de este derecho requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada clase de suelo, y se extingue si la urbanización efectiva del terreno o el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en el plazo establecido al efecto.

b) **Derecho al aprovechamiento urbanístico**: consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

Se adquiere este derecho mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos aplicables, lo que deberán acreditar los propietarios afectados.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, por el propietario de un terreno, o por el conjunto de los incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, y si se trata de suelo urbano donde no se apliquen las normas sobre áreas de reparto, el 85 por 100, como mínimo, del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva, o no estando el terreno incluido en una unidad de ejecución, del aprovechamiento permitido por el plan.

Los desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el permitido por el plan, se resolverán por el procedimiento previsto para las actuaciones asistemáticas, objeto de estudio en el tema siguiente del programa.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo previsto por el plan, y en defecto de previsión, en el de un año a contar desde la adquisición (o dos años para suelo urbano no incluido en una unidad de ejecución), mediante resolución administrativa declarando el incumplimiento, previa audiencia del interesado, en la que se decidirá sobre la expropiación o sujección al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

c) **Derecho a edificar**: consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Su adquisición viene determinada por el otorgamiento de la licencia, que fijará los plazos para la iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Se extingue este derecho por el incumplimiento de tales plazos, mediante declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de las reducciones del aprovechamiento señaladas en el párrafo anterior.

Extinguido este derecho, el interesado no podrá iniciar ni reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya edificado, previa autorización u orden de la Administración.

La expropiación, en estos casos, incluirá los terrenos con las obras ya ejecutadas, valorándose aquellos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento, y éstas por su coste de ejecución.

d) **Derecho a la edificación**: consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujección a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Conforme al art. 37 "***Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación, y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras***".

Este precepto, que como hemos visto anteriormente es aplicable incluso al suelo no urbanizable, es objeto de análisis en otro tema del programa, al que, dada la extensión del presente, nos remitimos. Nos limitaremos ahora a estudiar las consecuencias de edificar sin licencia, o sin ajustarse a ella, o en base a licencia ilegal:

- Lo edificado sin licencia, o sin ajustarse a sus condiciones, e incompatible con el plan, será demolido sin indemnización, previa instrucción de expediente, conforme a ley urbanística aplicable; si aún no transcurrió el plazo para solicitar licencia de edificación, podrá solicitarse ésta para proyecto conforme al planeamiento, o ajustar las obras a la licencia ya concedida.

- Lo edificado sin licencia, o sin ajustarse a sus condiciones, pero que sea compatible con el plan, podrá ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia dentro del plazo que sea aplicable, y, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento.

- La edificación concluida al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable, no queda incorporada al patrimonio del titular del terreno, y **la resolución administrativa o judicial que contenga tal declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su constancia**; el valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia; si no se hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento al solicitar la licencia, procederá la expropiación o la venta forzosa, y en caso de haberla adquirido deberá solicitarse nueva licencia en el plazo de un año a contar desde el requerimiento formulado al efecto.

- Si la edificación materializada y amparada en licencia conforme con la ordenación urbanística, excediera respecto del aprovechamiento urbanístico que corresponda a su titular, y no hubiere transcurrido desde su terminación el plazo aplicable, o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso, salvo que se trate de terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que la administración reclame entonces el pago al propietario inicial o a quienes le hubieren sucedido.

## LA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA
## (Tema 30 Notarias)

La ejecución del planeamiento urbanístico se realiza normalmente mediante unidades de ejecución dentro de sectores uniformes denominados áreas de reparto, y por el sistema de actuación elegido por la Administración. Tal y como se estudia pormenorizadamente en el siguiente Tema del programa, **los sistemas de actuación, según el art. 148, son los siguientes: compensación, cooperación y expropiación.**

Dejando a un lado el sistema de expropiación, en el que la reparcelación no tiene cabida, la **diferencia entre los sistemas de cooperación y de compensación**, consiste en que en el segundo los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, mientras que en el primero, los propietarios aportan el suelo, pero es la Administración la que ejecuta las obras de urbanización.

En el <u>sistema de compensación</u>, los propietarios se incorporan a una Junta de Compensación, con o sin transmisión a la misma de los inmuebles afectados. Si se produce transmisión, **se inscriben los terrenos a nombre de la Junta**, pero en otro caso, señala el art. 159.1, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, quedando los terrenos directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, en la forma determinada por el art. 310. Conforme al art. 157.3, para la definición de los derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio, e inscripción del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación.

Por su parte, la aplicación del <u>sistema de cooperación</u>, según el art. 162.2, exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

Sentado, pues, el ámbito en que la reparcelación se produce, constituido por los sistemas de compensación y cooperación, normalmente, podemos definirla, de acuerdo con el art. 164, como ***"la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos"***.

Su **objeto** es dar cumplimiento al principio general de equidistribución de cargas y beneficios, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el plan, y localizar en parcelas determinadas y en esas mismas zonas, el aprovechamiento que en su caso corresponda a la Administración actuante.

El **expediente de reparcelación** se entiende iniciado, salvo excepciones, al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, y tal iniciación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, con derecho, para los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad, a ser resarcidos del coste oficial de sus proyectos y a la devolución de las tasas municipales.

El proyecto de reparcelación puede formularse, bien por dos tercios de los propietarios interesados, que representen al menos el 80 por 100 de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la delimitación de la unidad de ejecución, bien por el Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando estos no hubieren hecho uso de su derecho, o no hubieren subsanado en plazo los defectos del proyecto presentado.

Presentado el proyecto, se **aprobará inicialmente por el Ayuntamiento** en el plazo de tres meses, contados desde la presentación de la documentación completa, y en caso de transcurrir dicho plazo sin que recaiga acuerdo, podrá solicitarse la aprobación a la Comunidad Autónoma, que deberá dictar su acuerdo en otro plazo de tres meses, contados desde que se le solicite. Antes de la aprobación, se someterá el proyecto a **información pública** durante un mes, con citación personal a los interesados, y si transcurrieren tres meses contados desde este trámite, sin que recaiga resolución expresa sobre la aprobación, se entenderá aprobado el proyecto.

En cuanto al contenido material, diremos siguiendo a Núñez Lagos, que se parte de la formación de una unidad ideal con todas las fincas comprendidas en el polígono en que se actúa, y en su caso con los derechos de propietarios que provengan de otros polígonos y tengan sus fincas ocupadas para sistemas generales (y por tanto con aprovechamiento cero en dichos polígonos), para a continuación redistribuir ese fondo común entre todos los interesados, incluido el Ayuntamiento por los viales, zonas ajardinadas y de equipamiento colectivo, y también por el 15% del aprovechamiento tipo (art. 27.2 del T.R.L.S.), todo lo cual percibirá por cesión gratuita. Los terrenos edificables se situarán donde lo permitan las nuevas alineaciones de calles, y se adjudicarán a los afectados en proporción a sus aportaciones, con la carga de los gastos de urbanización en su parte proporcional.

El acuerdo aprobatorio del expediente produce los **efectos** señalados en el art. 167:

- La transmisión en pleno dominio y libre de cargas, a la administración correspondiente, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia. Y
- La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

Los derechos reales y cargas que resulten incompatibles o no puedan ser arrastrados a la finca de reemplazo por no producirse el efecto de subrogación real, serán extinguidos por el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, corriendo a cargo del propietario que aportó la finca originaria la indemnización a sus titulares, por el importe que se fije en el propio acuerdo. Si los mencionados derechos reales o cargas, no pudiesen subsistir a causa de la nueva situación o características de la finca de reemplazo, los titulares de aquellos podrán obtener la transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, bien por acuerdo con el adjudicatario, bien judicialmente, previa declaración de incompatibilidad (art. 168 T.R.L.S.).

Una vez firme el acuerdo de aprobación definitiva se procederá a su **inscripción en el Registro de la Propiedad**, en la forma que se examina específicamente en el Tema 36 de Legislación Hipotecaria, por lo que en este punto sólo indicaremos que la constatación tabular se produce en dos fases:

A.- La primera consiste en la afección de las fincas a los resultados jurídicos del sistema de compensación o reparcelación, por nota marginal en las fincas afectadas, practicada al expedir las certificaciones registrales que han de obrar en los respectivos expedientes. Tal nota marginal, en principio tendente a evitar que posteriores adquirentes hubiesen de ser citados en el expediente, fue considerada como una auténtica nota de afección por la DGRN en Resol. de 12 de Enero de 1984. La nota tendrá una duración de tres años, y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia del órgano o junta que hubiese solicitado su práctica.

B.- La segunda fase consiste en la inscripción del acuerdo aprobatorio de la reparcelación o compensación, mediante escritura pública o documento administrativo protocolizado notarialmente (arts. 113 y 172 RGU), con extinción de las viejas fincas y creación de las fincas nuevas, atribuyéndolas a sus respectivos propietarios, con subsistencia de las cargas compatibles (hipotecas...), y extinción de las incompatibles (servidumbres...), haciendo constar por nota al margen de cada inscripción la afección de la finca al saldo que cada propietario deba por causa de las obras físicas de urbanización, que son a su costa (arts. 126 y 178 RGU).

El art. 310 del T.R.L.S. prevé la inscripción del acuerdo aprobatorio, bien por cancelación directa de las inscripciones vigentes en las fincas originarias, bien por agrupación previa de éstas, y posterior división en las fincas resultantes. Este último sistema era el recogido por el Reglamento de Reparcelaciones. El procedimiento para la práctica de las inscripciones es objeto de estudio en el Tema 36 de Hipotecario, al que de nuevo nos remitimos.

Diremos, finalmente, que el título en cuya virtud se inscriba el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

## SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (Tema 31 Notarias)

Como se trata ampliamente en el anterior tema de este cuestionario, la legislación urbanística ha sufrido recientemente un enorme impulso debido a la publicación, primero de la LRRU de 25 de Julio de 1990, y después del TRLS de 26 de Junio de 1992.

El art. 143 del T.R.L.S. determina que ***"la ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos".***

La ejecución normal del planeamiento se desarrolla mediante los sistemas de actuación por unidades, enumerados en el art. 148 del T.R.L.S.: compensación, cooperación y expropiación.

Vamos a analizar separadamente las distintas posibilidades de actuación urbanística.

### SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, incorporándose a una Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

El procedimiento se inicia con la presentación de los proyectos de Estatutos y Bases de la Junta, por propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie afectada; presentados los proyectos, se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses, contados desde la presentación de la documentación completa, y en caso de transcurrir dicho plazo sin que recaiga acuerdo, podrá solicitarse la aprobación a la Comunidad Autónoma, que deberá dictar su acuerdo en otro plazo de tres meses, contados desde que se le solicite. Antes de la aprobación, se dará audiencia a los demás interesados durante quince días, y si transcurrieren tres meses contados desde la aprobación inicial, y cumplido el trámite de información pública, sin que recaiga resolución expresa sobre la aprobación, se entenderán aprobados los Estatutos y Bases.

Recaída la aprobación definitiva, se notificarán los Estatutos y Bases a los propietarios afectados, quienes podrán, si no lo hubieren hecho antes, incorporarse en el plazo de un mes a la Junta de Compensación, de forma que si no lo hicieren, sus fincas serán expropiadas en favor de dicha Junta. También pueden incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución. La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, debiendo formar parte de su órgano rector, en todo caso, un representante de la Administración. Los acuerdos de la Junta serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone, salvo que otra cosa dispongan los Estatutos, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados. Si se produce transmisión, se inscriben los terrenos a nombre de la Junta, pero en otro caso, señala el art. 159.1, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, quedando los terrenos directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, en la forma determinada por el art. 310. La Junta actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las impuestas en los Estatutos, y será directamente responsable frente a la administración de la urbanización completa de la unidad de ejecución, y de la edificación de los solares si así se hubiere establecido. El incumplimiento de sus deberes por los miembros de la Junta, habilitará a la administración para expropiar sus derechos en favor de la propia Junta.

La transmisión a la administración en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

Conforme al art. 157.3, para la definición de los derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio, e inscripción del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación, objeto de estudio específico en el anterior tema de esta parte del programa.

Finalmente, decir que existe un procedimiento abreviado de compensación, para cuando los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, presentan conjuntamente los proyectos de Estatutos y Bases: en este caso, notificado el acuerdo de aprobación definitiva, deberá procederse a la constitución de la Junta en el plazo de un mes.

## SISTEMA DE COOPERACIÓN

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación, según el art. 162.2, exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

Las particularidades de este sistema de actuación son objeto de estudio en el anterior tema de esta parte del programa, en el que se trata detalladamente la reparcelación urbanística, por lo que a él nos

remitimos, añadiendo tan sólo que, conforme al art. 170.2 "*se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa*".

## SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

El sistema de expropiación se aplica bien por resultar elegido por la Administración para determinada actuación urbanística, bien como sistema supletorio, motivado por el incumplimiento de deberes urbanísticos. En todo caso, de acuerdo con el art. 171, se aplicará por unidades de ejecución completas, comprendiendo todos los bienes y derechos comprendidos en las mismas; la delimitación de las unidades de ejecución deberá acompañarse de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes y derechos afectados, redactadas conforme a la legislación de expropiación forzosa.

El justiprecio se determinará conforme al valor urbanístico resultante de lo establecido en los arts. 59 y 60 del TRLS. No obstante, en las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes, podrá satisfacerse el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto, o, mediante convenio, fuera de dicha área (art. 217).

Los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la expropiación a determinados bienes, mediante la imposición de las oportunas condiciones, salvo que el sistema de actuación se hubiere acordado por el incumplimiento de deberes urbanísticos. El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecido en la resolución liberatoria, por los propietarios de los bienes liberados, determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, o en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

En el sistema de expropiación, conforme al art. 215, se aplican supletoriamente las normas de la legislación general sobre expropiación forzosa.

## ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

En las actuaciones asistemáticas, se produce un exceso o defecto de apropiación con relación al aprovechamiento permitido, surgiendo entonces la figura del acuerdo de transferencia de aprovechamiento urbanístico. Tales transferencias pueden efectuarse por acuerdo de cesión o distribución entre particulares (que deberán constar en documento público, art. 197), por compraventa o cesión por cualquier título entre la Administración y los particulares, o coactivamente. En todo caso, tales actos deben ser inscritos en el Registro Municipal de Transferencias de aprovechamientos. **Registralmente** cabe destacar dos aspectos:

- Las transferencias de aprovechamientos son inscribibles en el Registro de la Propiedad, siempre que se acredite mediante certificación la previa inscripción en el Registro Municipal.
- La inscripción en el Registro Municipal requiere que se acredite que se es titular en el Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, y en caso de existir cargas, además, la conformidad de los titulares de estas.

## OCUPACIÓN DIRECTA DE TERRENOS DOTACIONALES

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso del aprovechamiento real (art. 203.1 T.R.L.S.).

Los terrenos ocupados serán inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la Administración, mediante certificación administrativa, y simultáneamente se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación (art. 203.6 T.R.L.S.).

# JM.CHIC

## Tira y afloja

El deporte de la caza ha tenido y tiene -como otros muchos- grandes riesgos. Una rama que se mueve, un matorral que se agita, un inexperto cazador, un primerizo en las lides o un consumado practicante de este deporte, pueden incidir en la confusión que relata la noticia que transcribo de los periódicos. A una mujer la confunden con un jabalí, a un hombre con un ciervo, a un ojeador con una liebre, a un perro con un conejo, a una perdiz con una paloma, etc. Mi paisano MIGUEL DELIBES en su obra "Con la escopeta al hombro" decía, hace años, que "Los alemanes, que son gente muy reglamentada y concienzuda, antes de despachar una licencia de caza, someten a examen al aspirante, no ya para observar cómo manipula una escopeta o un rifle, sino para saber si distingue un animal de otro e, incluso, una huella de otra. Eso quizás sea excesivo para nuestra celtibérica indisciplina, pero, evidentemente, un poquito más de atención hacia aquel que va a enfrentarse a tiro limpio con la Naturaleza no nos vendría mal".

Me inclino a creer que ese suceso le puede ocurrir a cualquiera- "el desconocimiento en asuntos de caza puede ser más nocivo para ésta que la imprudencia, la vesanía y la mala uva". Yo recuerdo en mi etapa de cazador que no pasé de la condición de "morralero", pues el día que me quisieron hacer "cazacantano" se me disparó la escopeta del susto que me dio un conejo que salío raudo debajo de mis pies. Aquel día, como el que no vi una moto que se me cruzó conduciendo un coche, dejé de intentar ser cazador y chófer.

No obstante los compromisos "*sociales*" de las invitaciones a monterías o jornadas de caza y las vinculaciones "*políticas*" que ello lleva consigo hace cometer imprudencias que podrían evitarse. Algo de eso creo que lo refleja la película "La escopeta nacional" o "El cazador furtivo". Recuerdo un hecho que tuvo cierta resonancia nacional en la época en que Fraga era Ministro de Información y Turismo ("*tírismo*", decían los maliciosos). Le invitó el Generalísimo a una cacería y tuvo la mala fortuna de que varios perdigones del cartucho que disparó fueran a incrustarse en "*salva sea la parte*" de la hija del General. El disgusto fue mayúsculo, pero una vez serenos los ánimos recuerdo que en el Ministerio -"sotto voce"- te recitaban una composición poética que había que aprenderse de memoria, pues nadie quería dártela escrita por temor a posibles consecuencias. Si la memoria no me falla, decía así:

"No faltará malicioso
que piense que en su campaña
de dar libertad a España
resultó muy ambicioso,
mas no resulta dudoso
que, a fuerza de errar el blanco,
Fraga en un barranco,
entre inexperiencia y susto,
logró que no se sienten a gusto
ni Carmencita, ni Franco".

Claro que trasladando la confusión cinegética de la mujer con el jabalí, me viene a la memoria un cuento que relataba deliciosamente J. Mª Pemán de un convento donde uno de los monjes estaba a punto de morir. Era el Padre Juan. El enfermero que le cuidaba avisó al Prior de la inminencia del desenlace y el Prior, seguido por parte de la comunidad, penetró en la celda y, acercándose al moribundo, le dijo:

*– Padre Juan, pronto estarás cerca de Dios y lejos de nosotros. Encomienda tu alma al Cielo y pídenos, si es que lo deseas, algo que te pueda confortar en tus últimos momentos.*

El Padre Juan, con voz de ultratumba apenas perceptible dijo que deseaba dos cosas: ver a una mujer y a un tranvía...

Retirose el Prior y formó corro con la Comunidad preguntándoles *¿Qué hacemos ahora*? Y uno, más imaginativo que los demás, dijo que para lo de la mujer podía servir la "demandadera" aunque era muy gorda, casi deforme, fea, con granos en la cara y muy descuidada en el vestir. Con ello se ganaba tiempo, pues el moribundo quizá moriría antes de ver realizado el segundo de sus deseos. Dicho y hecho: le subieron a la demandadera que acababa de hacer sus labores y, a empujones, la hicieron entrar en la celda del Padre Juan que apenas abrió lo ojillos, cuando el Prior le dijo:

– *Padre Juan, ahí tiene uno de sus deseos.*

Y cuando se marchó la mujer, el Prior le preguntó

– *¿Qué le ha parecido*?Y el Padre Juan contestó:

– *Ahora que he visto el tranvía, quisiera ver a la mujer.*

A la hora de las valoraciones no sabría inclinarme en favor de la confusión del Padre Juan entre el tranvía y la mujer o la que se produce para el cazador entre la mujer de sesenta y cuatro años y el jabalí, pues ambas son alucinantes, con consecuencias distintas. Inclino más mi indulgencia hacía la del Padre Juan quien -millonario en horas de convento- le era difícil reconstruir la figura de la mujer y, por supuesto, menos la de un tranvía. No deja de tener razón la confusión, pues en la época en la que el relato se sitúa había mujeres que por no cuidarse podían dar sensación de tranvías, quizá porque al tranvía se podía uno subir ... Lo del jabalí me parece excesivo, pues si uno juega a poner cara de perro o de ave a las personas, encontrará semejanzas impresionantes... pero encontrarse un jabalí es difícil. Yo tengo la cabeza de un jabalí disecado, muerto en caceria en la que yo era sujeto pasivo, que no guarda semejanza con ninguna de las mujeres que conozco.

**Un cazador mata a una mujer en Gerona, al creer que era un jabalí**

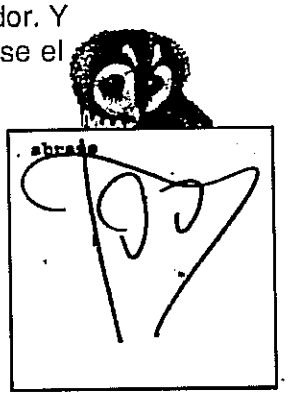
LUNES 30 DE DICIEMBRE DE 1991

EL MUNDO

GERONA.– María Cla Puig, de 64 años, falleció en la tarde del sábado en un bosque de Celrá (Gerona) como consecuencia del disparo efectuado por un cazador que responde a las iniciales de S.R.V. y que la confundió con un jabalí.

La víctima se encontraba en la zona conocida como Mas del Pla, donde recogía leña, cuando el cazador disparó un tiro de bala que le causó la muerte en el acto, informó la agencia EFE.

Lo que sí es importante en el deporte de la caza -y esto lo ignoran casi todos los cazadores- que antes de "*tirar hay que aflojar*", pues el Código civil al remitirse a las leyes especiales admite la distinción entre los animales "*fieros o salvajes*" y los "*amansados y domesticados*". Si bien los primeros son los que vagan libremente y no pueden ser cogidos sino por la fuerza, los segundos, siendo por su naturaleza fieros y salvajes, se ocupan, reducen y acostumbran por el hombre. Y aquí está el tema que plantea el artículo 465 del Código civil: los *fieros* sólo se poseen mientras se hallen en nuestro poder (si están muertos o gastronómicamente asimilados, poco pueden hacer), pero con los "*amansados y domesticados*" hay que tener mucho cuidado al apretar el gatillo, ya que la Ley les asimila a los *"mansos o domésticos"* si conservan - y esto es muy importante- la *costumbre de volver a casa* del poseedor. Y aquí está la duda del jurista al que le han invitado a una cacería y que, sabiéndose el Código civil, empezó a preguntar ante un grupo de perdices que había levantado el ojeador *¿Están amansadas o domesticadas y tienen o no la costumbre de volver a casa*? Mucha normativa, querido MIGUEL DELIBES, pero esto de la *costumbre de volver a casa* no lo observáis los cazadores. Sé, por supuesto, que luego al sentarse a la mesa para degustar los "*alimentos entre parientes*" sabéis distinguir el conejo de monte, la perdiz roja, la codorniz, etc. de las que son de granja... pero eso es a "*toro pasado*", como los calamares de anzuelo y de arrastre. Digo esto con todas las reservas, pues en el antiguo restaurante "EL BATICÓN" de Valladolid, más de uno nos hemos tomado un gato por conejo (se distinguen en la curvatura de las costillas) y mucho gastrónomo vasco "*arrastra*" chipirón cayendo en el anzuelo del que ordena el menú...




Por supuesto, jurista, si te invitan a una cacería no alegues lo de la "*vuelta a casa*", pues uno que quiso ser Ministro utilizó, en el momento supremo del aperitivo, ese argumento, y el Caudillo lo borró como posible alternativa.

CORRAL

El alto tribunal declara anticonstitucional la exclusión de las uniones estables en el alquiler

# Las parejas no casadas podrán subrogarse en el contrato de un piso, si muere el arrendatario

JULIO M. LÁZARO, Madrid

**Las personas que convivan de forma marital y estable, aunque sin estar casadas, con el titular de un contrato de arrendamiento de un piso podrán, a partir de ahora, subrogarse en dicho contrato a la muerte del arrendatario, según se desprende de una sentencia del Tribunal Constitucional hecha pública ayer. El pleno del alto tribunal ha declarado inconstitucional el artículo 58.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la medida en que excluye del beneficio de la subrogación *mortis causa* a quienes hayan convivido de modo marital y estable con el arrendatario fallecido.**

La sentencia no afectará a los casados que hoy tienen derecho a esta subrogación, al no declararse nula, para no perjudicarles, la regla ahora considerada inconstitucional.

La sentencia, de la que ha sido ponente el magistrado Vicente Gimeno Sendra, procede de una cuestión de inconstitucionalidad suscitada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Fuengirola, ante el que reclamó Dolores Gómez Jiménez a la muerte de su pareja, que era el titular del contrato de arrendamiento en el que convivían ambos sin estar casados.

El juez de Fuengirola, que promovió la cuestión, reconoció que en el ámbito arrendatario urbano se contempla la subrogación *mortis causa* sólo a favor del cónyuge, pero hoy, a la vista de los artículos 14 (derecho a la igualdad) y 39 (protección jurídica de la familia) de la Constitución, debe entenderse incluido al conviviente no unido en matrimonio.

El artículo 58.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que, al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, "su cónyuge podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento". El precepto añade que, respecto al cónyuge, "bastará la mera convivencia, sin exigencia en el plazo de antelación", porque la ley requiere una previa convivencia con el fallecido de al menos dos años para el ejercicio de este derecho.

LUIS MAGÁN

El magistrado Vicente Gimeno Sendra.

## Razones afectivas

Según la sentencia del Tribunal Constitucional, esta regla preconstitucional ha de ser hoy interpretada como introductora de un beneficio legal que encuentra su fundamento en la norma constitucional de que los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia del artículo 39.1.

Según la sentencia, el legislador ha querido permitir una continuidad en el arrendamiento por parte del miembro de la familia que convivía con el fallecido titular del contrato, en atención tanto a la dependencia en que se hallaban respecto al arrendatario, en cuanto a la ocupación de la vivienda, como a otras estimaciones. Entre éstas se citan las de carácter extraeconómico, como son las de orden afectivo, que por lo común ligan a determinadas personas a la vivienda en la que han mantenido una comunidad de vida con el fallecido.

Sin embargo, el artículo 39.1 no proporciona respuesta a la duda de constitucionalidad planteada, porque, según el tribunal, el mandato de protección a la familia no entraña, sin más, un deber para los poderes públicos de dispensar amparo, indiferenciadamente, a todo género de unidades familiares.

La sentencia resuelve la cuestión a la luz del principio constitucional de igualdad. "La familia es, para la Constitución, objeto de protección en sí misma, y la norma que así lo quiere no puede ser reducida a un mero expediente para la protección indirecta del matrimonio".

"Tampoco cabe olvidar", añade el tribunal, que la subrogación arrendaticia es una de las posibles modalidades de realización del principio de que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada".

## Discriminación

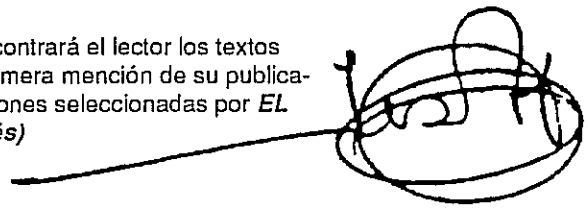
Las anteriores consideraciones llevan a concluir que el artículo 58.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es inconstitucional por discriminar al cónyuge superviviente de una unión matrimonial del que hubiera convivido maritalmente con el titular del arrendamiento hasta su muerte.

El magistrado Álvaro Rodríguez Bereijo ha formulado voto particular por disentir de la sentencia, ya que entiende que la Constitución no ha establecido una equiparación a todos los efectos entre el matrimonio y las uniones de hecho extramatrimoniales.

Este magistrado considera "difícilmente discernible" que en un corto espacio de tiempo el tribunal no extienda el derecho a la pensión de viudedad a las uniones de hecho, y en cambio considere admisible el derecho de subrogación en el contrato de arrendamiento de un piso. También considera difícil de suscribir una sentencia que, "sin modulación alguna, abre una vía de proporciones imprevisibles a la revisión de innumerables supuestos".

El magistrado José Gabaldón López también disiente de la sentencia por entender que lo que la Constitución no reconoce es el pretendido derecho a formar una unión de hecho, acreedora al mismo tratamiento que el dispensado a quienes contraigan matrimonio.

En las páginas que siguen encontrará el lector los textos completos o entresacados –o la mera mención de su publicación– de las siguientes disposiciones seleccionadas por *EL RESUMIDOR (J.M. Rey Portolés)*



*Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos..., BOE de 25 XI: Texto seleccionado.*

*Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas..., BOE de 27 XI: sólo comentario de El Resumidor. (Para el texto íntegro remitimos al lector al AVANCE , núm. 28, octubre-noviembre, o al BOE correspondiente).*

*RD 1343/1992, de 6 de noviembre, sobre recursos propio de Entidades financieras, BOE 7 XII: sólo noticia de su publicación.*

*Cuestión de inconstitucionalidad respecto de determinados artículos de la Ley de 1872 de creación del Banco Hipotecario, BOE 17 XII: Admisión a trámite. Texto y comentario.*

*RD 1368/11992, de 13 de noviembre, BOE 18 XII: por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial, BOE 18 XII: Texto íntegro.*

*RD 1559/1992, de 18 de diciembre, sobre seguro obligatorio de vehículos a motor, BOE 22 XII: Texto íntegro.*

*RD 1560/1992, de 18 de diciembre, sobre clasificación nacional de actividades económicas, (por el que se atribuye a Registradores y Notarios el NACE-CANAE (¡su padre!) 74.112, BOE 22 XII: Texto seleccionado. Y*

*Orden 18 de diciembre de 1992: precios medios de vehículos automóviles (TP, AJD y SD), BOE 23 XII: Texto íntegro, con nota de El Resumidor que dice "los anexos, como todos los años, no se publican en esta modesta revistilla".*

# Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrarivo Común (BOE de 27 XI).

Tras no poca meditación me he inclinado por publicar íntegramente la importante Ley adjunta sobre "*Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*", y no los fragmentos de la misma que más nos pudieran interesar a los Registradores. Pese al derroche editorial que ello suponga -más asumible, en principio, por el pudiente "*Avance*" del Colegio (1)- he llegado a la conclusión de que esta Ley nos interesa en su totalidad; es más, recomiendo su lectura varias veces cambiando de "*clavija mental*" e intentando escogitar desde cada una de ellas en qué medida nos afecta. Una visión primaria y elemental sería la de preparador de opositores, pendiente ante todo de la remodelación de los correspondientes temas de Derecho Administrativo; una segunda lectura debería hacerse desde nuestra condición de funcionarios y en ocasiones también de administrados particulares, pues imposible resulta no verse envuelto en el decurso de nuestra vida civil y profesional no ya en uno sino en varios procedimientos administrativos; otra, de mayor meditación, la sugeriría a los que tengan encomendada la gestión de impuestos ya que la Disposición adicional quinta prevé la aplicación subsidiaria de esta nueva Ley (cf. empero el art. 107.4); finalmente, la relectura más enjundiosa se me antoja debe hacerse pensando en el procedimiento registral formal: cuando se emprenda recomiendo irse calando a modo de diferentes lentes o gafas, las siguientes consideraciones:

a) Si subsiste la calificación de aquél como procedimiento especial que hizo el art. 1-7º del Decreto de 10 de octubre de 1958, acerca de cuya vigencia no puede descender una Ley formal como ésta; b) cuál sea la opinión que se tenga sobre la naturaleza de dicho procedimiento registral: jurisdiccional (voluntario), administrativo especial, o "*sui generis*" y "*subisuficiente*" (Lacruz); c) el porqué de la frecuente aplicación que se hace de los modelos y formas administrativos en la última instancia resolutoria de recursos gubernativos; d) si nos "*roza*" o no la Disposición derogatoria 3 ó la posible adecuación de la adicional tercera; y e) si la remisión a sus "*disposiciones específicas*" que hace el art. 37,6,e) para

los "*registros de carácter público cuyo uso esté regulado por una ley*" se debe circunscribir sólo, de acuerdo con la rúbrica del precepto, al "*Derecho de acceso a Archivos y Registros*", o sea a lo que nosotros denominamos "*publicidad formal*". Demasiados matices, pues, para cometer el insulto de trocear la nueva Ley, que, a mi juicio, convierte en tarea cada día más urgente la definición (acaso jurisdiccional) de nuestro quehacer diario y la reestructuración orgánica (que no de "*status*" personal) a que ello obligue. (¿Significa eso tanto como pretender la cuadratura del círculo?).

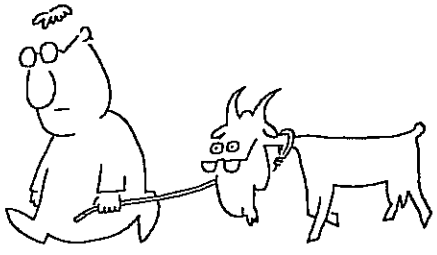
■

(1) Publicamos sólo el comentario de El Resumidor, con su permiso, pues acabamos de recibir el AVANCE, núm. 28, octubre-noviembre, que publica el texto completo de la Ley, al que nos remitimos, evitando así el derroche.

**27828** *CUESTION de inconstitucionalidad número 2.891/1992.*

El Tribunal Constitucional, por providencia de 9 de diciembre actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 2.891/1992, planteada por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Murcia, respecto de los artículos 33, 34, 35 y 36 de la Ley de 2 de diciembre de 1872, de creación del Banco Hipotecario de España, por poder vulnerar el artículo 14 de la Constitución.

Madrid, 9 de diciembre de 1992.—El Secretario de Justicia.—Firmado y rubricado.



¿La última cabra de nuestro Resumidor? ¡Que va, que va!

Aunque eso signifique sacrificar la última "*cabra*" que presurosamente me vi compelido a "*alumbrar*" y que celosamente guardaba en el redil para "*pasearla*" sólo en caso de emergencia, la publicación en el B.O.E. del 17 de diciembre último de la cuestión de inconstitucionalidad que reproduzco como pórtico, me ha decidido a divulgar el texto de la conferencia que sigue (1) y que tuve el honor de impartir el 2 de diciembre de 1992 en la Facultad de Derecho de la Universidad de Deusto dentro de un curso de postgrado sobre "*Derecho de la Construcción*" que organiza el departamento de Derecho civil de aquel Centro que dirige el profesor Francisco Lledó Yagüe. Y es que la fatuidad del ser humano no tiene límites y el ver controvertida ante el Supremo intérprete constitucional y precisamente por posible vulneración del principio de igualdad, cuatro artículos de la Ley de 2 de diciembre de 1872, cuyo sentido y carencia de singularidad creo que demuestro en la parte final de mi parlamento, me ha despertado la ilusión de que mi pensamiento pueda coadyuvar en algo a la acertada resolución de la cuestión de inconstitucionalidad cuyos términos y enfoque exactos desconozco. Para ese auxilio se precisa que mi modesta opinión, desarrollo de otra más autorizada de Peña que cuido de citar, trascienda desde las páginas de esta Revista de difusión reducida y llegue, al menos en eco, a los niveles adecuados; y también es menester -¡ay!- que se tenga la santa paciencia de leer mi disertación hasta sus últimos párrafos en que abordo el tema ahora cuestionado. Y si desbordar el ámbito limitado de difusión de la "*Lunes*" es un reto acaso superable por nuestra animosa publicación, el pretender que el precioso tiempo de nuestros magistrados constitucionales se distraiga en aprovechar siquiera algún dato de los que aquí suministro es una vanidad para la que pido pública disculpa. De seguro, cuando se difunda la Sentencia que decida la cuestión, sus conclusiones estarán de sobra documentadas sin el auxilio de "*hallazgos*" de nadie, pero mi pretenciosidad habrá sido castigada con el merecido resultado de que ya carezco de "*cabras*" inéditas que exhibir por esas Ferias de Dios.

■

(1) De acuerdo con su autor, publicaremos el texto de la conferencia en el próximo número. Su título: "*La pretendida asunción automática de la deuda por parte del adquirente de finca hipotecada*".

Ματαιότης ματαιοτήτων
καὶ πάντα ματαιότης

N. de la R. El epílogo "Mataiotes..." es autógrafo del autor de estos comentarios, nuestro Resumidor.

# JEFATURA DEL ESTADO

**26146** *LEY 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren,

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

Preámbulo

1

La dispersión de la legislación vigente en los ámbitos de la gestión portuaria y el tráfico marítimo, cuya antigüedad, en algunos casos se remonta al siglo XIX, unido, en cuanto al régimen portuario, a la promulgación de una nueva legislación de carácter tributario y, sobre todo, de la nueva Ley de Costas y su Reglamento, modificadoras de la regulación y régimen jurídico de los bienes que, clasificados como dominio público marítimo-terrestre estatal, constituyen el soporte sobre el que se ha establecido el servicio portuario, plantea la necesidad de abordar la regulación de los puertos para lograr un texto normativo que armonice su contenido con el resto del Ordenamiento jurídico y delimite el campo competencial del Estado en esta materia.

La Constitución en sus artículos 148.1.6.ª y 149.1.20.ª atribuye a las Comunidades Autónomas determinadas competencias en materia de puertos, las cuales han sido asumidas en sus respectivos Estatutos, unidas a las transferencias en el proceso de traspaso de competencias del Estado obligan a concretar los bienes e instalaciones portuarias sobre los que el Estado ostenta la titularidad o ejerce sus competencias, clarificando al propio tiempo, el régimen jurídico de la ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal que la construcción o ampliación de los puertos de competencia autonómica requiera.

Tanto cada puerto individual, así como el conjunto de todos ellos, considerado como un sistema portuario, son, sin duda, unidades económicas y de prestación de servicios de una importancia notable, que exigen una amplia autonomía de gestión, agilidad y procedimientos desburocratizados, y la aplicación de sistemas empresariales actualizados de contabilidad, estadística y control de gestión. todo esto es muy difícil de conseguir con la rígida estructura de la Administración pública, y es por tanto necesario crear Entidades públicas de gestión, que desarrollen su actividad de acuerdo con reglas y procedimientos empresariales.

En este sentido, el 86 por 100 del total de las importaciones y el 68 por 100 de las exportaciones españoles, en toneladas (1990), pasan por los puertos, lo que dá una idea de su importancia estratégica económica. Es fundamental por tanto dotarlos de una organización capaz de garantizar una gestión eficaz en un sector como es el del transporte, intensivo en capital, y donde el tiempo es un factor económico y de competencia destacado.

Si la Resolución sobre Política Portuaria, adoptada por el Parlamento Europeo en noviembre de 1988, contiene recomendaciones de autonomía de gestión portuaria, de competencia entre puertos marítimos y de cobertura de costes por transferencia a los usuarios, la entrada en vigor del Mercado Unico Europeo el 1 de enero de 1993, plantea un reto a los puertos españoles y a sus sistemas de transportes terrestre: Llegar a ser considerados por el transporte internacional como una adecuada puerta de entrada de Europa.

Todos estos objetivos y planteamientos se resumen en una exigencia creciente de que se consiga una gestión desburocratizada y eficaz en los puertos, a lo que se pretende dar respuesta desde esta Ley, dotando al conjunto del sistema portuario español que depende de la Administración del Estado, de un marco institucional adecuado que permita lograr los niveles deseados de eficacia en la gestión y en la prestación de los servicios portuarios demandados.

En cuanto a la marina mercante, España, por su historia, su realidad socio-económica, su situación y configuración geográfica —tiene 7.880 kilómetros de costa entre el territorio peninsular, los dos archipiélagos y las ciudades de Ceuta y Melilla, con un equipamiento numeroso e importante de puertos comerciales, pesqueros y deportivos—, considera que la marina mercante y el transporte marítimo son vitales para su desarrollo económico, necesitándose, además, que los poderes públicos presten una constante atención a la salvaguardia de nuestro ambiente marino y realice una actuación precisa en materia de navegación de cabotaje.

El sector del transporte marítimo aporta anualmente al PIB específico de transportes, aproximadamente, un 19 por 100, equivalente a unos 230.000 millones de pesetas, que vienen a ser un 1,1 por 100 de PIB nacional, generando un empleo directo de 35.000 personas (25.000 embarcadas y 10.000 en tierra), e indirecto que se estima en 110.000 puestos de trabajo, incluyendo construcción naval, industria auxiliar, servicios al sector, etc.

Además, en el comercio exterior, la flota civil española realizó, en 1990, un 27,6 por 100 de las importaciones y 12,8 por 100 de las exportaciones, produciendo una balanza deficitaria de fletes marítimos que, en 1988, supuso unos ingresos de 74.931 millones de pesetas y unos pagos de 138.672 millones.

En este orden de ideas, puede afirmarse que España es un país en el que no cabe vivir de espaldas al mar. La marina mercante y el transporte marítimo nacional desempeñan un papel de primerísima relevancia para la adecuada atención de las necedidades socio-económicas de los ciudadanos, por lo que no puede sino apreciarse la existencia de un interés público en la adecuada dimensión, calidad y estructura de aquélla y en la eficacia y eficencia de éste.

Dicho interés público exige una normativa reguladora de la actividad de la marina mercante y que permita que el transporte marítimo sea eficaz, esto es, que actúe sobre situaciones reales y vigentes en cada momento, por lo que su ordenamiento legal debe adaptarse a los constantes cambios de todo orden que el transcurso del tiempo va produciendo en una actividad económica tan singular como lo es el transporte marítimo.

La hasta ahora vigente legislación reguladora de la marina mercante y del transporte marítimo data en sus normas básicas de 1956, año en que se promulga la Ley de ordenación y renovación de la flota mercante, y a la que sucedieron numerosas disposiciones, la mayoría de carácter reglamentario, que han tratado, de forma asistemática y dispersa, de hacer frente a las nuevas necesidades y situaciones que se han ido produciendo desde la fecha citada hasta nuestros días, periodo en el que se han producido profundísimos cambios que han afectado a los aspectos técnico, económico, social y político del transporte marítimo. Asimismo, la adaptación de esas normas, promulgadas algunas de ellas hace más de medio siglo, a las nuevas exigencias derivadas del ordenamiento constitucional y del acervo normativo comunitario, hacían que la revisión general de las mismas fuera una tarea auténticamente inaplazable.

Por ello, la Ley que ahora se promulga supone una profunda modernización de la legislación marítima nacional, posibilitando el tránsito desde un modelo autoritario e intervencionista a otro liberal en cuanto a la ordenación de los tráficos, pero social en cuanto a los mecanismos precisos para garantizar los intereses generales. En efecto, la Ley sienta las bases que permiten la gradual implantación, con las correcciones que resulten necesarias, de las reglas del mercado en una actividad empresarial que tradicionalmente había sido objeto de una fuerte protección e intervención administrativa. Las Empresas marítimas, tanto públicas como privadas, podrán operar en un marco más moderno y flexible, pero también tendrán que afrontar el reto de la competitividad en el entorno comunitario, para lo cual se precisa una exigente adecuación gradual a la demanda del transporte marítimo, cada vez más exigente y selectiva.

2

En los desaparecidos Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Transportes, Turismo y Comunicaciones, se ha venido trabajando desde hace varios años en la elaboración de borradores de textos legales

que tenían por objeto, respectivamente, la regulación de la gestión de los Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Una vez creado el Ministerio de Obras Públicas y Transportes e integradas, por tanto, en un mismo Departamento, las competencias del Estado en materia de puertos y de marina mercante, pareció razonable tanto por un criterio de economía legislativa, como por tratarse de competencias y actividades relacionadas, el integrar ambos borradores en una Ley única, denominada de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La función de los puertos como intercambiadores de modos de transporte marítimos y terrestres, no es sin duda ajena al funcionamiento de la marina mercante si se tiene en cuenta que la existencia de la actividad marítima es la razón de ser de los puertos y que desde éstos tiene la Administración marítima que actuar estableciendo los controles necesarios que garanticen el correcto desarrollo de su actividad.

El hecho de que se produzca alguna modificación respecto de la situación precedente en el reparto de competencias que se asignan a las Autoridades Portuarias y Marítimas, y la conveniencia de que la distribución de funciones quede debidamente matizada y clarificada, tienen debida respuesta en la utilización de un texto legal único.

La política de la marina mercante y del transporte marítimo, no se limita, lógicamente, al espacio físico portuario, sino que se extiende a lo que el legislador ha denomiando «zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción», e incluso fuera de ellas cuando regula un sector de actividad económica que actúa o puede actuar en todas las aguas navegables.

El tratamiento unificado de las políticas portuarias y marítimas, que la Ley conlleva, supone una ruptura con modelos precedentes y sin duda garantizará la necesaria coordinación entre ambos ámbitos y la actuación armónica de Autoridades Portuarias y Marítimas. Con todo, existen notables diferencias entre las funciones marítimas y las responsabilidades portuarias, por lo que se establece una diferente estructura administrativa para cada ámbito.

3

A) En el ámbito de la gestión portuaria, constituye el objeto primordial de la Ley el establecimiento del modelo de organización y explotación del sistema portuario de titularidad estatal.

A la vista de la experiencia acumulada desde la promulgación de la Ley 27/1968, de 20 de junio, sobre Juntas de Puertos y Estatutos de Autonomía, se ha preferido eliminar las rigideces propias de la función y estructura administrativa, para hacer compatible la prestación del servicio encomendado al Estado con los principios de eficiencia, agilidad y flexibilidad propios de la gestión empresarial que en los puertos se debe desarrollar.

En España, la larga tradicción histórica de dependencia estatal del demanio portuario, se ha visto consolidada y reafirmada en el texto constitucional, que atribuye la competencia sobre los puertos de interés general, que en general coinciden con los que desarrollan actividades comerciales, a la Administración del Estado, y los de refugio, deportivos y en general los no comerciales a las Comunidades Autónomas, zanjando así un debate teórico que no encuentra una respuesta definitiva en el derecho comparado.

Las características de los servicios portuarios, cuyo objetivo fundamental es asegurar la transferencia de mercancías entre medios de transporte terrestre y marítimos, en condiciones de eficacia, economía, rapidez y seguridad, y las experiencias de gestión habidas en todo el mundo, y también en España, han conducido a que los textos y organizaciones especializados se pronuncien, en general, de entre los diversos modelos posibles de gestión, por la descentralización en lo que se refiere a la gestión global de los servicios portuarios.

La fórmula más habitualmente recomendada en la actualidad para la gestión de puertos públicos, es la creación de una Entidad pública con autonomía de gestión, dotada de personalidad jurídica y presupuesto propios, y gestionada con criterios de eficacia y empresariales. Esta Autoridad Portuaria puede otorgar en concesión o por medio de contratos la explotación de ciertos servicios especializados, para los que pueda carecer de la rapidez, la especialización y el estímulo necesarios.

La Ley contempla un único modelo de gestión portuaria basado en unas Entidades públicas denominadas Autoridades Portuarias (denominación acuñada internacionalmente para los órganos de gestión de los puertos), con autonomía de gestión superior a la de los actuales Puertos Autónomos, y objetivos y procedimientos de gestión empresariales en sustitución de los Organismos Autónomos del Estado, excesivamente rígidos o burocratizados para las necesidades portuarias.

Se trata de Entidades públicas con características, estructura y competencias semejantes a los actuales Puertos Autónomos, las ventajas de cuyo régimen se han podido experimentar durante más de veinte años de funcionamiento simultáneo con el de las Juntas de Puertos, y cuya gestión será coordinada y controlada por el Ente Público Puertos del Estado, que asume el papel de un «holding», situado bajo la dependencia y directrices del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Se asignan como competencias de la Autoridad Portuaria las que actualmente tienen los Puertos Autónomos y Juntas de Puerto, completadas con las de gestión de las operaciones marítimas portuarias y de las funciones de prácticos, amarradores y remolcadores, que se definen como servicios portuarios y que tienen notable incidencia técnica y económica en la explotación portuaria. Estas competencias son ejercidas actualmente por las Comandancias Militares de Marina y pasarán a ser desarrolladas por las Autoridades Portuarias, como órganos de gestión de las actividades marítimas portuarias.

Actualmente el cantil o borde del muelle es la línea divisoria de competencias entre los organismos portuarios y las Comandancias de Marina, que desarrollan respectivamente, las atribuidas al Ministerio de Obras Públicas y Transportes en materia de puertos y de marina mercante.

Se ha estimado más adecuado para el sistema de Puertos del Estado la adopción del principio de gestión unitaria para todas las actividades portuarias marítimas y terrestres, de modo que se concentran en la Autoridad Portuaria todas las competencias y responsabilidades relativas a la gestión de los servicios de los puertos, tanto si se prestan en la zona terrestre como en la zona marítima del puerto y sin perjuicio de otras competencias administrativas que, ejerciéndose en el puerto por los distintos órganos competentes, no tienen directa relación con la gestión y explotación de la Entidad portuaria. Es ésta una aportación importante de la Ley desde el punto de vista del usuario y de la eficacia en la gestión de las operaciones.

Se crea un Ente público denominado Puertos del Estado con responsabilidades globales sobre el conjunto del sistema portuario y funciones de «holding» sobre las Autoridades Portuarias, que se pueden resumir en la fijación de directrices y objetivos de gestión, en la asignación de recursos y apoyos financieros, el control de gestión y la determinación de sistemas unificados de información y contabilidad, la planificación global de inversiones y la propuesta de designación de los altos responsables de dichas Autoridades Portuarias. Se trata de dar una respuesta ágil y eficaz en el desarrollo de una labor de supervisión, coordinación y control de unas Autoridades Portuarias que se conciben como entes públicos de gestión empresarial.

Todo ello sin perjuicio, obviamente, de las competencias que le corresponden al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, al de Economía y Hacienda y al Gobierno en la gestión de los puertos.

La coexistencia actual de una estructura laboral en algunos puertos, con una estructura funcionarial en los órganos centrales de control de gestión, establece una indeseable compartimentación, impidiendo el trasvase de personal y de experiencias de los órganos de gestión periféricos a los centrales y viceversa. Por ello se estructura el Ente público con características empresariales y laborales semejantes a las Autoridades Portuarias.

Por otra parte, la necesidad de disponer, para la gestión de un «holding» que factura anualmente del orden de 75.000 millones de pesetas, de personal con experiencia en la gestión empresarial y profesionales de diferente formación, hace recomendable abrirse al mercado laboral sin las limitaciones que, para este tipo de especializaciones, puede significar el tener que ceñirse a las normas reguladoras de la función pública.

Desde el punto de vista económico-financiero, se introducen variaciones importantes, como son:

— Financiación del Ente público Puertos del Estado a partir de los recursos generados por el conjunto del sistema portuario. Este planteamiento responde a un principio general de atribución sectorial de la totalidad de los costes de su gestión, y de establecimiento de una contabilidad que permita conocer la totalidad de los costes generados por el desarrollo de la actividad.

— La consolidación de un Fondo de Compensación, con destino a inversiones del conjunto del sistema portuario, ya creado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 1985, y que ha demostrado su utilidad para aprovechar al máximo la capacidad de autofinanciamiento del conjunto del sistema portuario, reduciendo la necesidad de acudir a subvenciones y transferencias a cargo de los Presupuestos Generales del Estado, y como instrumento de una política globalizadora y racionalizadora del sistema portuario, considerado en su conjunto como una unidad económica.

— La definición de las tarifas por servicios portuarios prestados directamente por las autoridades portuarias como recursos de Derecho privado, en sustitución del anterior carácter de precios públicos que venía planteando problemas de rigidez y de adaptabilidad para su necesaria utilización como instrumentos de gestión portuaria.

— Los cánones por concesiones y autorizaciones se definen como precios públicos, de acuerdo con el contenido de la Ley de Tasas y Precios Públicos.

B) En lo que se refieren al régimen de la marina mercante, las líneas directrices que informan el texto son las siguientes:

a) Delimitación de las competencias marítimas del Estado, concretando la definición de conceptos establecidos en la Constitución, Estatutos de Autonomía y en la legislación vigente:

— Marina mercante.
— Transporte marítimo.

— Flota civil española.
— Empresa naviera.
— Régimen de las navegaciones (interior, de cabotaje, exterior y extranacional).
— Aguas situadas en las zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción.

b) La consolidación del proceso de unificación y, en todo caso, la armonización o aproximación de los sistemas y legislaciones marítimas europeas —impulsado por el Acta Unica— obliga a un nuevo redimensionamiento de las estructuras socio-económicas, también en el sector marítimo, para abordar la realización efectiva del Mercado Unico Interior en 1993.

c) Supresión de ciertas trabas administrativas existentes en el sector marítimo, dentro del principio de la libertad de Empresa en el marco de la economía de mercado, matizado por las exigencias de la economía general, el de la defensa de los usuarios y el de la subordinación de la riqueza a los intereses generales del país, recogidos en los artículos 38, 51 y 128 de la Constitución Española.

La Ley establece los requisitos para que los buques puedan ser registrados y abanderados en España y, con ello, para obtener la nacionalidad española, inspirándose al respecto en el liberal principio de la residencia o domicilio de los sujetos titulares, sin exigencias relativas a la nacionalidad.

En cuanto a la nacionalidad de los miembros de la dotación de nuestros buques mercantes, se ha previsto también la incidencia de la libre circulación de los trabajadores en el seno del Mercado Común.

La Ley deroga expresamente el conjunto de leyes prohibitivas o restrictivas de la importación o exportación de buques, estableciendo la libertad de su comercio exterior en consonancia con la liberalización que ha venido impuesta en el ámbito intracomunitario y en el de los países EFTA como consecuencia de nuestra integración a las Comunidades Europeas.

d) Reorganización y modernización de la Administración marítima, tanto a nivel central (Dirección General de la Marina Mercante) como a nivel periférico (Capitanías Marítimas), en concordancia con la necesaria especialización que demanda la complejidad técnica del tráfico marítimo civil. La creación de las Capitanías Marítimas como nuevos órganos periféricos, de carácter exclusivamente civil, supone la cesación de la delegación de funciones marítimas civiles que venían ejerciendo las Comandancias y Ayudantías Militares de Marina y la definitiva separación de la gestión administrativa de la marina civil y de la marina de guerra.

e) Creación de una sociedad estatal denominada «Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima», que asume la prestación de determinados servicios que demandan mayor libertad de gestión, tales como la seguridad y el salvamento marítimo o la lucha contra la contaminación.

f) Creación de un Registro especial de buques y Empresas navieras adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y con sede en las islas Canarias, que posibilite la competitividad de nuestras Empresas navieras a través de una serie de medidas homologables a las existentes en Registros similares de países miembros de la CEE.

g) Finalmente, se regula a la luz de los principios constitucionales y la doctrina consolidada del Tribunal Constitucional, la potestad sancionadora de la Administración en el ámbito de la marina civil, con derogación de la Ley Penal y Disciplinaria de la Marina Mercante, y establecimiento de un régimen de infracciones y sanciones de aplicación en el ámbito marítimo, en tres órdenes que atienden al bien jurídico afectado: La seguridad marítima; el tráfico marítimo, y la contaminación del medio marino producida desde buques, plataformas fijas u otras instalaciones situadas en zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción.

La estructura de la Ley es la siguiente:

— En un título preliminar de disposiciones generales se recogen las definiciones de los conceptos básicos que sirven para delimitar las competencias del Estado en materia de puertos y de marina mercante.

— Los títulos I y II se refieren a las competencias en materia de puertos, centrándose el primero en la organización que se crea para el desarrollo de las mismas, y el segundo en la regulación de la gestión del dominio público portuario.

— El título III se refiere a la marina mercante y a la organización de la Administración que la regula.

— El título IV establece las bases legales de un régimen de policía que incluye la gestión portuaria y la de la marina mercante.

— Un conjunto de disposiciones adicionales, transitorias, una disposición derogatoria, disposiciones finales y un anexo completan el texto de la Ley.

## Título preliminar

## Disposiciones generales

### Capítulo I

### Objeto de la Ley

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Es objeto de la presente Ley:

— Determinar y clasificar los puertos e instalaciones marítimas que sean competencia de la Administración del Estado.
— Regular la planificación, construcción, organización, gestión, régimen económico-financiero y policía de los mismos.
— Regular la prestación de servicios en dichos puertos, así como su utilización.
— Establecer el marco normativo de la marina mercante.
— Regular la Administración propia de la marina mercante y la organización portuaria estatal.
— Establecer el régimen de infracciones y sanciones de aplicación en el ámbito de la marina mercante y en el portuario de competencia estatal.

### Capítulo II

### De los puertos e instalaciones marítimas

Artículo 2. *Puertos marítimos: Concepto.*

1. A los efectos de esta Ley, se denomina puerto marítimo al conjunto de espacios terrestres, aguas marítimas e instalaciones que, situado en la ribera de la mar o de las rías, reúna condiciones físicas, naturales o artificiales y de organización que permitan la realización de operaciones de tráfico portuario, y sea autorizado para el desarrollo de estas actividades por la Administración competente.

2. Para su consideración como puertos deberán disponer de las siguientes condiciones físicas y de organización:

a) Superficie de agua, de extensión no inferior a media hectárea, con condiciones de abrigo y de profundidad adecuadas, naturales u obtenidas artificialmente, para el tipo de buques que hayan de utilizar el puerto y para las operaciones de tráfico marítimo que se pretendan realizar en él.
b) Zonas de fondeo, muelles o instalaciones de atraque, que permitan la aproximación y amarre de los buques para realizar sus operaciones o permanecer fondeados, amarrados o atracados en condiciones de seguridad adecuadas.
c) Espacios para el depósito y almacenamiento de mercancías o enseres.
d) Infraestructuras terrestres y accesos adecuados a su tráfico que aseguren su enlace con las principales redes de transporte.
e) Medios y organización que permitan efectuar las operaciones de tráfico portuario en condiciones adecuadas de eficacia, rapidez, economía y seguridad.

3. Se entiende por tráfico portuario las operaciones de entrada, salida, atraque, desatraque, estancia y reparación de buques en puerto y las de transferencia entre éstos y tierra u otros medios de transporte, de mercancías de cualquier tipo, de pesca, de avituallamientos y de pasajeros o tripulantes, así como el almacenamiento temporal de dichas mercancías en el espacio portuario.
4. Los puertos marítimos pueden ser comerciales o no comerciales.
5. Asimismo, los puertos marítimos pueden ser considerados de interés general en atención a la relevancia de su función en el conjunto del sistema portuario español.
6. Son instalaciones portuarias las obras civiles de infraestructura y las de edificación o superestructura, así como las instalaciones mecánicas y redes técnicas de servicio construidas o ubicadas en el ámbito territorial de un puerto y destinadas a realizar o facilitar el tráfico portuario.

Artículo 3. *Puertos comerciales.*

1. Son puertos comerciales los que en razón a las características de su tráfico reúnen condiciones técnicas, de seguridad y de control administrativo para que en ellos se realicen actividades comerciales portuarias, entendiendo por tales las operaciones de estiba, desestiba, carga, descarga, transbordo y almacenamiento de mercancías de cualquier tipo, en volumen o forma de presentación que justifiquen la utilización de medios mecánicos o instalaciones especializadas.
2. Tendrán, asimismo, la consideración de actividades comerciales portuarias el tráfico de pasajeros, siempre que no sea local o de ría, y el avituallamiento y reparación de buques.
3. A los efectos exclusivos de esta Ley, no tienen la consideración de actividades comerciales portuarias:

a) Las operaciones de descarga y manipulación de la pesca fresca excluidas del ámbito del servicio público de estiba y desestiba.

b) El atraque, fondeo, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento de buques pesqueros, deportivos y militares.

c) Las operaciones de carga y descarga que se efectúen manualmente, por no estar justificada económicamente la utilización de medios mecánicos.

d) La utilización de instalaciones y las operaciones y servicios necesarios para el desarrollo de las actividades señaladas en este apartado.

4. No son puertos comerciales, a los efectos de esta Ley:

a) Los puertos pesqueros, que son los destinados exclusiva o fundamentalmente a la descarga de pesca fresca desde los buques utilizados para su captura, o a servir de base de dichos buques, proporcionándoles algunos o todos los servicios necesarios de atraque, fondeo, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento.

b) Los destinados a proporcionar abrigo suficiente a las embarcaciones en caso de temporal, siempre que no se realicen en él operaciones comerciales portuarias o éstas tengan carácter esporádico y escasa importancia.

c) Los que estén destinados para ser utilizados exclusiva o principalmente por embarcaciones deportivas o de recreo.

d) Aquellos en los que se establezca una combinación de los usos a que se refieren los apartados anteriores.

5. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, previo informe favorable de los Ministerios de Economía y Hacienda, de Agricultura, Pesca y Alimentación, de Sanidad y Consumo y de Trabajo y Seguridad Social autorizará en los puertos estatales la realización de operaciones comerciales.

En los puertos de competencia autonómica la realización de operaciones comerciales deberá contar con informe favorable de los Ministerios señalados en el párrafo anterior, por lo que se refiere al tráfico marítimo y seguridad de la navegación y, en su caso, a la existencia de adecuados controles aduaneros, de sanidad y de comercio exterior.

6. Los puertos comerciales que dependan de la Administración del Estado integrarán en la unidad de su gestión los espacios y dársenas pesqueras, así como los espacios destinados a usos náutico-deportivos situados dentro de su zona de servicio. Asimismo podrán incluir en su ámbito espacios destinados a otras actividades no comerciales.cuando éstas tengan carácter complementario de la actividad esencial, o a equipamientos culturales o recreativos, certámenes feriales y exposiciones, siempre que no se perjudique globalmente el desarrollo de las operaciones de tráfico portuario.

Artículo 4. *Instalaciones marítimas.*

Son instalaciones marítimas los embarcaderos marítimos, las instalaciones de varada y de reparación naval, y otras obras o instalaciones similares que, ocupando espacios de dominio público marítimo-terrestre, no incluidos en las zonas de servicio de los puertos, se destinen al transbordo de mercancías, pasajeros o pesca, siempre que no cumplan con los requisitos establecidos en los artículos anteriores para ser considerados como puertos marítimos, y que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley no sean de competencia de las Comunidades Autónomas.

2. Su construcción, autorización, gestión y policía se sujetarán al régimen de utilización del dominio público marítimo-terrestre establecido en la normativa de costas.

Artículo 5. *Puertos de interés general.*

1. Son puertos de interés general los que figuran en el anexo de la presente Ley clasificados como tales por serles de aplicación alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se efectúen en ellos actividades comerciales marítimas internacionales.

b) Que su zona de influencia comercial afecte de forma relevante a más de una Comunidad Autónoma.

c) Que sirvan a industrias o establecimientos de importancia estratégica para la economía nacional.

d) Que el volumen anual y las características de sus actividades comerciales marítimas alcancen niveles suficientemente relevantes o respondan a necesidades esenciales de la actividad económica general del Estado.

e) Que por sus especiales condiciones técnicas o geográficas constituyan elementos esenciales para la seguridad del tráfico marítimo, especialmente en territorios insulares.

2. El cambio de clasificación de un puerto por alteración de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior se realizará por el Gobierno, mediante Real Decreto, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y previa la tramitación del correspondiente expediente, con audiencia de la Comunidad Autónoma respectiva y, en su caso, de las demás Comunidades Autónomas que resulten afectadas de forma relevante por la zona de influencia comercial del puerto, así como de los Ayuntamientos en los que se sitúe la zona de servicio de éste.

3. La pérdida de la condición de interés general comportará el cambio de su titularidad a favor de la Comunidad Autónoma en cuyo territorio se ubique, siempre que ésta haya asumido las competencias necesarias para ostentar dicha titularidad.

## Capítulo III

## De la marina mercante

Artículo 6. *Marina mercante.*

1. A los efectos de esta Ley se considera marina mercante:

a) La actividad de transporte marítimo, exceptuado el que se lleva a cabo exclusivamente entre puertos o puntos de una misma Comunidad Autónoma, que tenga competencias en esta materia, sin conexión con puertos o puntos de otros ámbitos territoriales.

b) La ordenación y el control de la flota civil española.

c) La seguridad de la navegación y de la vida humana en la mar.

d) La seguridad marítima, incluyendo la habilitación para el ejercicio del servicio de practicaje y la determinación de los servicios necesarios de remolque portuario, así como la disponibilidad de ambos en caso de emergencia.

e) El salvamento marítimo, en los términos previstos en el artículo 87.

f) La prevención de la contaminación producida desde buques, plataformas fijas y otras instalaciones que se encuentren en aguas situadas en zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción y la protección del medio ambiente marino.

g) La inspección técnica y operativa de buques, tripulaciones y mercancías.

h) La ordenación del tráfico y las comunicaciones marítimas.

i) El control de situación, abanderamiento y registro de buques civiles, así como su despacho, sin perjuicio de las preceptivas autorizaciones previas que correspondan a otras Autoridades.

j) La garantía del cumplimiento de las obligaciones en materia de defensa nacional y protección civil en la mar.

k) Cualquier otro servicio marítimo atribuido por Ley a la Administración regulada en el capítulo III del título III de esta Ley.

2. No se considera marina mercante la ordenación de la flota pesquera, en los ámbitos propios de la pesca y de la ordenación del sector pesquero, ni la actividad inspectora en estos mismos ámbitos.

Artículo 7. *Zonas y tipos de navegación.*

1. Son zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción, además de las aguas interiores, el mar territorial, la zona contigua y la zona económica exclusiva.

— Son aguas interiores españolas, a los efectos de esta Ley, las situadas en el interior de las líneas de base del mar territorial, incluyéndose en ellas los ríos, lagos y las aguas continentales.

— Es mar territorial aquél que se extiende hasta una distancia de doce millas náuticas contadas a partir de las líneas de base desde las que se mide su anchura.

— Es zona contigua la que se extiende desde el límite exterior del mar territorial hasta las veinticuatro millas náuticas contadas desde las líneas de base a partir de las cuales se mide la anchura del mar territorial.

— Es zona económica exclusiva la que se extiende desde el límite exterior del mar territorial hasta una distancia de doscientas millas náuticas contadas a partir de las líneas de base desde las que se mide la anchura de aquélla.

2. La navegación, en función de su ámbito, será interior, de cabotaje, exterior y extranacional.

— Navegación interior es la que transcurre íntegramente dentro del ámbito de un determinado puerto o de otras aguas interiores españolas.

— Navegación de cabotaje es la que, no siendo navegación interior, se efectúa entre puertos o puntos situados en zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción.

— Navegación exterior es la que se efectúa entre puertos o puntos situados en zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción y puertos o puntos situados fuera de dichas zonas.

— Navegación extranacional es la que se efectúa entre puertos o puntos situados fuera de las zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos y jurisdicción.

3. La navegación, en función de sus condiciones de prestación, puede clasificarse en regular y no regular.

— Navegación de línea regular es la sujeta a itinerarios, frecuencias de escalas, tarifas y condiciones de transporte previamente establecidas.

— Navegación no regular es la que no está incluida en los términos del apartado anterior.

4. Tendrán el carácter de navegaciones de interés público aquellas que se consideren precisas para asegurar las comunicaciones marítimas esenciales de la Península, de ésta con los territorios españoles no peninsulares y de éstos entre sí.

Corresponde al Gobierno la determinación de las mencionadas navegaciones.

Artículo 8. *Flota civil y plataformas fijas.*

1. A efectos de esta Ley se considera flota civil española:

a) La flota mercante nacional.
b) La flota pesquera nacional.
c) Los buques de recreo y deportivos nacionales.
d) Los demás buques civiles españoles no incluidos en las letras anteriores.

2. Se entiende por buque civil cualquier embarcación, plataforma o artefacto flotante, con o sin desplazamiento, apto para la navegación y no afecto al servicio de la defensa nacional.
3. Se entiende por buque mercante todo buque civil utilizado para la navegación con un propósito mercantil, excluidos los dedicados a la pesca.
4. Se entiende por plataforma fija todo artefacto o instalación susceptible de realizar operaciones de exploración o de explotación de recursos naturales marítimos o de destinarse a cualesquiera otras actividades, emplazado sobre el lecho de la mar, anclado o apoyado en él.
5. La presente Ley será de aplicación a la flota civil española, así como a las plataformas fijas situadas en aguas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción.
También serán de aplicación las disposiciones de esta Ley a los buques civiles extranjeros que se encuentren en aguas situadas en zonas en las que España ejerce soberanía, derechos soberanos o jurisdicción, con las limitaciones que establezca el Derecho Internacional, en particular en lo que se refiere a los supuestos de inmunidad.
6. Reglamentariamente se establecerán las especialidades en la aplicación de la presente Ley respecto de los buques afectos al servicio de la seguridad pública o de la vigilancia y represión del contrabando.

Artículo 9. *Empresas navieras.*

Se entiende por empresario o Empresa naviera la persona física o jurídica que, utilizando buques mercantes propios o ajenos, se dedique a la explotación de los mismos, aun cuando ello no constituya su actividad principal, bajo cualquier modalidad admitida por los usos internacionales.

## Capítulo II

## Del Ente público Puertos del Estado y de las Autoridades Portuarias

### Sección 1.ª

### *Del Ente público Puertos del Estado*

Artículo 24. *Denominación y naturaleza.*

1. Se crea, adscrito al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, con la denominación «Puertos del Estado», un Ente de Derecho Público, de los previstos en el apartado 5 del artículo 6 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria.
Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes la aprobación del plan anual de objetivos de Puertos del Estado, establecer el sistema para su seguimiento y, sin perjuicio de otras competencias, ejercer el control de eficacia de la Entidad de acuerdo con la normativa vigente. Reglamentariamente, se establecerán los instrumentos y procedimientos oportunos para el ejercicio de dichas competencias.
2. El Ente público Puertos del Estado, que tendrá personalidad jurídica y patrimonio propios, así como plena capacidad de obrar, ajustará sus actividades al ordenamiento jurídico privado, salvo en el ejercicio de las funciones de poder público que el Ordenamiento le atribuya, y se regirá por lo dispuesto en esta Ley, en las normas que la desarrollen y en cuantas otras le sean de aplicación.
En materia de contratación, Puertos del Estado habrá de someterse, en todo caso, a los principios de publicidad, concurrencia, salvaguarda del interés del Ente y homogeneización del sistema de contratación en el sector público.
3. Los actos dictados por Puertos del Estado en el ejercicio de sus funciones públicas, y en concreto, en relación con la gestión y utilización del dominio público, la exacción y recaudación de los ingresos públicos, y la imposición de sanciones, agotarán la vía administrativa, excepto en materia tributaria, donde serán recurribles en vía económico-administrativa.
4. El asesoramiento jurídico, la defensa y la representación en juicio del Ente público podrá ser encomendada a los Abogados del Estado integrados en los Servicios Jurídicos del Estado, mediante convenio en el que se determinará la compensación económica a abonar, la cual generará crédito en los servicios correspondientes del Ministerio de Justicia.

Artículo 31. *Régimen patrimonial.*

1. Puertos del Estado, para el cumplimiento de los fines que le son propios, tendrá un patrimonio propio, formado por el conjunto de los bienes y derechos que el Estado la atribuya como propios, los que adquiera en el futuro por cualquier título o le sean cedidos o donados por cualquier persona o Entidad.
2. Los bienes estatales que se adscriban al Ente público y estén efectos a su servicio conservarán su calificación jurídica originaria, debiendo utilizarlos exclusivamente para el cumplimiento de los fines determinantes de su afectación o adscripción.
3. La afectación de nuevos bienes de dominio público al Ente público Puertos del Estado, así como la adscripción de nuevos bienes patrimoniales, se efectuará por el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, salvo cuando el propio Ente ejecute nuevas obras e instalaciones o adquiera nuevos bienes en el desarrollo de sus actividades.
4. Los bienes de dominio público que no sean precisos para el cumplimiento de sus fines serán desafectados por el Ministro de Obras Públicas y Transportes, previa declaración de innecesariedad por el Consejo Rector de Puertos del Estado, y se incorporarán al patrimonio del mismo, quien podrá proceder a su enajenación o permuta. Si el valor fuera superior a tres mil millones, su enajenación deberá, además, ser autorizada por el Gobierno, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes.
5. El Consejo Rector del Ente público, sin necesidad de expresa declaración de desafectación del servicio, podrá acordar el desguace y, en su caso, la enajenación de material inservible y de instalaciones no fijas, así como la de bienes muebles de cualquier naturaleza.
6. El producto obtenido de las enajenaciones se incorporará al patrimonio del Ente público.

Artículo 49. *Régimen patrimonial.*

1. Para el cumplimiento de los fines que les son propios, las Autoridades Portuarias tendrán un patrimonio propio, formado por el conjunto de los bienes y derechos que el Estado les atribuyan como propios, los que adquieran en el futuro por cualquier título o les sean cedidos o donados por cualquier persona o Entidad.

2. Los bienes estatales que se adscriban a las Autoridades Portuarias y estén afectados a su servicio conservarán su calificación jurídica originaria, debiendo utilizarlos exclusivamente para el cumplimiento de los fines determinantes de su afectación o adscripción.
Las Autoridades Portuarias podrán ejercer en cualquier momento respecto de estos bienes las facultades de administración, defensa, policía, investigación y recuperación posesoria que otorga a la Administración del Estado la Ley de Costas.

3. La afectación de nuevos bienes de dominio público a las Autoridades Porturariias, así como la adscripción de nuevos bienes patrimoniales, se efectuará por el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, salvo cuando las Entidades ejecuten nuevas obras e instalaciones o adquieran nuevos bienes en el desarrollo de sus actividades.

4. Los bienes de dominio público portuario que resulten innecesarios para el cumplimiento de fines de este carácter podrán ser desafectados por el Ministro de Obras Públicas y Transportes, con informe de la Dirección General de Costas a efectos de la protección y defensa del dominio público marítimo-terrestre, previa declaración de innecesariedad por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, y se incorporarán al patrimonio de ésta, quien podrá proceder a su enajenación o permuta. Si el valor fuera superior a quinientos millones de pesetas y no excediera de tres mil millones, su enajenación deberá, además, ser autorizada por Puertos del Estado, y por el Gobierno cuando sobrepase esta última cantidad.
En el caso de que los bienes desafectados conserven sus características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre, tales como playas o zonas de depósito de materiales sueltos, conforme a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se incorporarán automáticamente al uso propio del dominio público marítimo-terrestre regulado por dicha Ley.

5. El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, sin necesidad de expresa declaración de desafectación del servicio, podrá acordar el desguace y, en su caso, la enajenación de material inservibles y de instalaciones no fijas, así como la enajenación de bienes muebles de cualquier naturaleza.

## Título II

## De la gestión del dominio público portuario

## Capítulo I

## Utilización del dominio público portuario y prestación de servicios portuarios

### Sección 1.ª

*Disposiciones generales*

Artículo 53. *Contenido del dominio portuario estatal.*

Pertenecen al dominio público portuario estatal:

a) Los terrenos, obras e instalaciones fijas portuarias de titularidad estatal afectados al servicio de los puertos.

b) Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante compraventa, expropiación o por cualquier otro título para el cumplimiento de sus fines, cuando sean debidamente afectados.

c) Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.

d) Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, una vez extinguida ésta.

e) Los terrenos, obras e instalaciones fijas de señalización marítima, afectados a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.

f) Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.

Artículo 54. *Utilización del dominio público portuario estatal.*

1. La ocupación y utilización del dominio público portuario estatal se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del dominio público marítimo-terrestre estatal, con las salvedades y singularidades que se recogen en esta Ley.

La atribución de competencias en materia de gestión de la utilización del dominio público marítimo-terrestre efectuada en favor de diferentes órganos de la Administración del Estado se entenderá hecha a las Autoridades Portuarias correspondientes respecto del dominio público portuario estatal.

2. La utilización del dominio público portuario estatal para usos que tengan especiales circunstancias de exclusividad, intensidad, peligrosidad o rentabilidad, o que requieran la ejecución de obras e instalaciones no ejecutadas por la correspondiente Autoridad Portuaria, exigirá, en todo caso, el otorgamiento de la correspondiente autorización o concesión, con sujeción a lo previsto en esta Ley.

3. Las autorizaciones y concesiones otorgadas según esta Ley no eximen a sus titulares de obtener los permisos, licencias, y demás autorizaciones que sean exigidos por otras disposiciones legales. No obstante, cuando éstos se obtengan con anterioridad al título administrativo exigible conforme a esta Ley, su eficacia quedará suspendida hasta que se otorgue el mismo.

4. El otorgamiento de concesiones de ocupación de dominio público portuario para actividades amparadas por otra concesión administrativa otorgada por la Administración del Estado, se realizará por el procedimiento que reglamentariamente se determine.

5. Cuando el objeto de una concesión de ocupación de dominio público portuario, extinguida por el transcurso del plazo máximo de duración previsto en el artículo 66.2 de la Ley de Costas, fuese el ejercicio de una actividad amparada por otra concesión, otorgada por la Administración del Estado por un plazo superior, para extracción de recursos minerales o para usos energéticos o industriales, su titular tendrá derecho a que se le otorgue una nueva concesión de ocupación de dominio público portuario por un plazo igual al que reste de vigencia a la concesión de la actividad extractiva, energética o industrial, con un máximo de treinta años. Esta renovación de la concesión podrá reiterarse hasta completar el plazo superior.

En todo caso, será condición necesaria para el otorgamiento de la concesión de utilización del dominio público, que se mantenga la misma actividad industrial, extractiva o energética para la que se otorgó la concesión inicial, y que se encuentre el concesionario al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

### Sección 3.ª

*Concesiones*

Artículo 63. *Ámbito de exigencia.*

1. La ocupación de bienes de dominio público portuario con obras o instalaciones no desmontables o por plazo superior a tres años, estará sujeta a previa concesión otorgada por la Autoridad Portuaria, de acuerdo con los criterios técnicos que, con carácter general, determine Puertos del Estado.

2. La solicitudes de concesión sólo podrán referirse a obras, instalaciones o usos compatibles con las normas y preceptos que establezca el plan especial de ordenación del espacio portuario o, en su defecto, el plan de utilización del mismo.

3. El procedimiento para otorgar concesiones se sujetará a lo establecido en la legislación de costas. Se dará trámite de información pública, salvo en los supuestos en que la concesión se refiera a la utilización total o parcial de edificaciones existentes, sin modificación de su arquitectura exterior y para los usos autorizados en el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, en los planes de utilización del espacio portuario.

Artículo 64. *Actos de disposición o gravamen.*

1. Las concesiones podrán transmitirse por actos «inter vivos» previa autorización de la Autoridad Portuaria, que podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los términos que reglamentariamente se establezcan.

2. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada por la Autoridad Portuaria concedente.

3. En los supuestos de adjudicación de la concesión mediante remate judicial, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que aquélla tenga conocimiento de la adjudicación.

Artículo 65. *Rescate.*

La valoración del rescate de las concesiones se efectuará con arreglo a lo dispuesto en la legislación de costas, debiendo tenerse en cuenta entre las reglas allí establecidas, además, las relativas a la posible obsolescencia tecnológica de la inversión ejecutada y a su rentabilidad, que modularán el valor de las obras o instalaciones no amortizadas.

### Sección 2.ª

*Comercio exterior de buques*

Artículo 79. *Importación y exportación de buques.*

1. Las Empresas navieras españolas podrán importar los buques mercantes precisos para su actividad, previa acreditación de su baja en el registro de procedencia y la superación de los controles técnicos referentes a la seguridad u otros pertinentes de acuerdo con la legislación vigente.

2. Las Empresas navieras españolas podrán exportar libremente los buques mercantes españoles de su propiedad.

No obstante, cuando sobre dichos buques existan cargas, gravámenes o créditos marítimos privilegiados reconocidos por la legislación vigente e inscritos en el Registro Mercantil o en los que le sustituyan, de conformidad con lo dispuesto en la disposición final segunda de la Ley 19/1989, de 25 de julio, el acreedor podrá exigir, previamente a la exportación, que la Empresa naviera preste garantía suficiente ejecutable sobre bienes o derechos en territorio español o que el naviero consigne el importe de la deuda en la forma prevista en los artícu-

los 1.176 a 1.181 del Código Civil. A tal efecto, la Dirección General de la Marina Mercante notificará a los acreedores con derechos inscritos, la existencia del expediente de baja en el Registro de Buques para que puedan ejercitar el derecho que este artículo les reconoce.

3. Las solicitudes de baja en el Registro de Buques y Empresas Marítimas serán presentadas por el titular registral del buque ante la Dirección General de la Marina Mercante, entendiéndose concedida la baja si no se resolviera expresamente en el plazo de cuarenta y cinco días.

4. En circunstancias excepcionales en que no queden aseguradas las comunicaciones marítimas esenciales del territorio nacional o el abastecimiento de suministros y mercancías el Gobierno podrá establecer reglamentariamente las condiciones o restricciones aplicables a la exportación de buques mercantes.

Estas medidas tendrán vigencia durante el tiempo que persistan las mencionadas circunstancias.

5. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo previsto en la normativa sobre comercio exterior.

Sección 3.ª

*Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima*

Artículo 89. *Naturaleza, denominación y objeto.*

1. Se crea, adscrita al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y con la denominación de Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima, una Entidad de Derecho Público de las comprendidas en el apartado 1.b) del artículo 6.º de la Ley General Presupuestaria, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad de obrar.

2. Dicha Entidad ajustará sus actividades al ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que expresamente le sea de aplicación la Ley General Presupuestaria, y se regirá por lo dispuesto en dicha Ley y en las normas que la desarrollen, así como por lo previsto en la presente Sección.

3. La constitución efectiva de dicha Entidad tendrá lugar en la forma prevista en la disposición final primera, apartado uno de la presente Ley.

4. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes fijará las directrices de actuación de la Sociedad, aprobará el plan anual de objetivos, efectuará el seguimiento de su actividad y ejercerá, sin perjuicio de otras competencias, el control de eficacia de acuerdo con la normativa vigente.

5. El titular del Departamento de adscripción ejercerá, en todo caso, las facultades inherentes a la potestad reglamentaria que exija el funcionamiento de la Entidad.

Artículo 90. *Objeto de la Sociedad estatal.*

Corresponde a la Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima la prestación de servicios de búsqueda, rescate y salvamento marítimo, de control y ayuda del tráfico marítimo, de prevención y lucha contra la contaminación del medio marino, de remolque y embarcaciones auxiliares, así como la de aquellos complementarios de los anteriores.

Artículo 91. *Organos de gobierno y gestión de la Sociedad.*

1. Los órganos de gobierno de la Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítimas serán:

a) El Consejo de Administración.

b) El Presidente.

2. El órgano de gestión será el Director de la Sociedad.

Artículo 97. *Régimen patrimonial y financiero.*

1. La Sociedad tendrá, para el cumplimiento de su objeto, un patrimonio propio, formado por el conjunto de los bienes y derechos que el Estado le atribuya como propios, los que adquiera en el futuro por cualquier título o le sean cedidos o donados por cualquier persona o Entidad.

2. A la Entidad se le adscribirán, asimismo para el cumplimiento de su objeto, los Centros de Control de Tráfico Marítimo y de Coordinación Regional de Salvamento Marítimo y Lucha contra la Contaminación, así como los correspondientes medios materiales, personales, presupuestarios y financieros.

Igualmente, se adscribirán a la Sociedad, los remolcadores, las embarcaciones de salvamento, las lanchas de limpieza y la totalidad del material de seguridad actualmente adscritos a la Dirección General de la Marina Mercante, incluyendo los medios materiales cedidos por esta Dirección General a la Cruz Roja, así como los correspondientes recursos presupuestarios.

3. La Sociedad que se crea se financiará mediante:

a) Los productos, rentas e incrementos de su patrimonio propio, así como las rentas del patrimonio que se le adscriba.

b) Los ingresos ordinarios y extraordinarios obtenidos en el ejercicio de sus actividades.

c) Las subvenciones que, en su caso, pudieran incluirse en los Presupuestos Generales del Estado.

d) Las subvenciones, aportaciones y donaciones que se concedan a su favor procedentes de fondos específicos de la Comunidad Económica Europea, de otras Administraciones Públicas, de Entes públicos, así como de particulares.

e) Los procedentes de préstamos, créditos y demás operaciones financieras que pueda concertar.

f) Cualquier otro recurso no previsto en las letras anteriores que pueda corresponderle por Ley o le sea atribuido por convenio, donación o por cualquier otro procedimiento legalmente establecido.

Artículo 98. *Régimen de contratación.*

La contratación de la Sociedad se ajustará a los principios de publicidad, concurrencia, salvaguarda del interés de la Entidad y homogeneización de comportamientos en el sector público, establecidos en la disposición transitoria segunda del Reglamento General de Contratación del Estado, desarrollándose en régimen de Derecho Privado, sin perjuicio de las funciones de coordinación que, en materia de suministros informáticos, puedan corresponder a órganos de la Administración del Estado.

**Capítulo V**

**Del servicio de practicaje**

Artículo 102. *Definición y régimen de gestión.*

4. La sustitución de la actual gestión indirecta del servicio de practicaje por su gestión directa estará justificada por la existencia en la indirecta de problemas graves y reiterados de gestión o de calidad en el servicio, y deberá ser autorizada, a propuesta de la Autoridad Portuaria correspondiente, por Puertos del Estado, oídos el Consejo de Navegación y Puerto y la organización que, en el ámbito estatal, ostente la representación profesional de los Prácticos.

Disposición adicional sexta. *Transformación de las Juntas de Puertos y Puertos Autónomos.*

Uno. Los Organismos Autónomos Juntas de Puerto y las Entidades públicas Puertos Autónomos existentes a la entrada en vigor de la presente Ley se transforman en Autoridades Portuarias de las previstas en el artículo 35 de esta Ley, de acuerdo con lo establecido en la disposición final primera. Su denominación será «Autoridad Portuaria de» seguida del nombre del puerto correspondiente.

Dos. Las nuevas Entidades públicas sucederán a las actuales Juntas de Puerto y Puertos Autónomos en la titularidad de su patrimonio, quedando subrogadas en su misma posición en las relaciones jurídicas de las que aquéllos fueran parte.

Los bienes de dominio público afectos a los Organismos y Entidades que se transforman, así como los incluidos en las zonas I y II a que hace referencia la disposición adicional primera, se adscriben a las correspondientes Autoridades Portuarias, conservando su calificación jurídica originaria.

Tres. La participación en el capital de las sociedades estatales de estiba y desestiba de buques que en la actualidad corresponde a la Administración del Estado se transfiere al patrimonio de cada una de las Autoridades Portuarias que tengan encomendada la gestión del puerto en cuya localidad tengan las Sociedades su domicilio social.

Disposición adicional decimoquinta. *Registro especial de buques y empresas navieras.*

Uno. Objeto, régimen jurídico y normas de funcionamiento.

1. Se crea un Registro especial de buques y empresas navieras, en el que se podrán inscribir los buques y las Empresas navieras siempre que reúnan los requisitos previstos en esta disposición adicional.

2. El Registro especial de buques y empresas navieras estará situado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. El Registro especial de buques y empresas navieras es un Registro público de carácter administrativo, que se regirá por lo establecido en esta disposición adicional y en sus normas de desarrollo.

Dos. Gestión y administración del Registro.

1. La gestión y administración del Registro especial de buques y empresas navieras se realizará a través de dos oficinas de gestión, adscritas al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, una, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, y otra, con sede en Santa Cruz de Tenerife, incardinadas en las Capitanías Marítimas de las provincias citadas.

2. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes tendrá las competencias para conceder la inscripción y la baja en el Registro especial, para determinar las características de la dotación de los buques, las inspecciones de los mismos y aquellos otros trámites administrativos que habilitan la normal operatividad de los buques.

Tres. Matrícula, abanderamiento y patente de navegación de los buques.

1. La inscripción en el Registro especial de buques que realicen exclusivamente navegación exterior o extranacional, supondrá la baja simultánea del Registro a que se refiere el artículo 75 de la presente Ley.

El régimen jurídico aplicable será el del Registro ordinario para la navegación de cabotaje y el del Registro especial se aplicará para la navegación exterior o extranacional.

2. La patente de navegación de los buques inscritos en el Registro especial será otorgada por el Ministro de Obras Públicas y Transportes y expedida por el Director general de la Marina Mercante.

3. Dicha patente habilitará a los buques para navegar bajo pabellón español y legitimará a los Capitanes para el ejercicio de sus funciones a bordo de dichos buques.

4. A las Empresas navieras titulares de buques de pabellón extranjero no se les exigirá la presentación del certificado de baja en el Registro de bandera de procedencia para el abanderamiento provisional en España.

Cuatro. Requisitos de inscripción de las Empresas navieras y de los buques.

1. Podrán solicitar su inscripción en el Registro especial las Empresas navieras siempre que tengan en Canarias el Centro efectivo de control de la explotación de los buques o que, teniéndolo en el resto de España o en el extranjero, cuenten con un establecimiento o representación permanente en Canarias, a través del cual vayan a ejercer los derechos y a cumplir las obligaciones atribuidas por la legislación vigente y las que deriven de esta disposición adicional y de sus normas de desarrollo.

2. Las Empresas a que se refiere el número anterior podrán solicitar la inscripción en el Registro especial de aquellos buques que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tipo de buques: Todo buque civil utilizado para la navegación con un propósito mercantil, excluidos los dedicados a la pesca, ya estén los buques construidos o en construcción.

b) Tamaño mínimo: 100 GT.

c) Título de posesión: Las Empresas navieras habrán de ser propietarias de los buques cuya inscripción solicitan o tener la posesión de aquellos bajo contrato de arrendamiento a casco desnudo u otro título que lleve aparejado el control de la gestión náutica y comercial del buque.

d) Condiciones de los buques: Los buques procedentes de otros Registros que se pretendan inscribir en el Registro especial deberán justificar el cumplimiento de las normas de seguridad establecidas por la legislación española y por los convenios internacionales suscritos por España, por lo que podrán ser objeto de una inspección con carácter previo a su inscripción en el Registro especial, en las condiciones que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

3. Con carácter previo a la matriculación de un buque en el Registro especial, el titular del mismo deberá aportar el justificante que acredite el pago de los tributos de aduanas, en el caso de buques importados, sujetos a esta formalidad.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogados, en lo que se opongan a la presente Ley y, en todo caso, no serán de aplicación en el ámbito de los puertos que dependen del Estado los puntos siguientes de la Ley General de Obras Públicas, de 13 de abril de 1877: La referencia «los puertos» del párrafo 2.º del artículo 1.º; los puntos 3.º y 4.º del artículo 4.º; el punto 2.º del artículo 5.º; el punto 4.º del artículo 6.º; el punto 2.º del artículo 7.º; los puntos 6.º y 7.º del artículo 8.º, y el punto 4.º del artículo 11 y las referencias a puertos del artículo 125. El resto de las disposiciones de la mencionada Ley se entenderá que no es de aplicación en las zonas de servicio de los puertos que dependen del Estado.

2. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880.

b) Real Decreto-ley de 19 de enero de 1928, sobre puertos.

c) Ley de 14 de octubre de 1931, aprobando y ratificando con fuerza de tal varios Decretos del Departamento de Marina, en lo que se refiere al de 22 de agosto, prohibiendo la venta a extranjeros de buques mercantes nacionales.

d) Ley de 13 de marzo de 1932, sobre fletes en el tráfico de cabotaje.

e) Ley de 27 de febrero de 1939, relativa a la constitución de hipotecas sobre buques nacionales.

f) Ley de 2 de junio de 1939, instituyendo un sistema de crédito naval.

g) Ley de 5 de abril de 1940, sobre autorización para la adquisición de buques en el extranjero.

h) Ley de 19 de febrero de 1942, de creación de la Subsecretaría de la Marina Mercante, a excepción de los preceptos previstos para caso de guerra y movilización o relacionados con la defensa nacional, que conservarán su vigencia hasta que se desarrolle la Ley Orgánica 6/1980, de 1 de julio, por la que se regulan los Criterios Básicos de la Defensa Nacional y la Organización Militar, modificada por Ley Orgánica 1/1984, de 5 de enero.

i) Ley Penal y Disciplinaria de la Marina Mercante de 22 de diciembre de 1955.
j) Ley de 12 de mayo de 1956, de protección y renovación de la flota mercante española.
k) Ley de 26 de diciembre de 1958, sobre creación de un nuevo Organismo administrativo «Agrupación de Maquinaria y Material Complementario para Obras y Trabajos Marítimos».
l) Ley 68/1961, de 23 de diciembre, sobre sanciones por faltas cometidas contra las Leyes, Reglamentos y reglas generales de policía de navegación, de las industrias marítimas y de los puertos, no comprendidas en la Ley Penal de la Marina Mercante, salvo lo establecido en la disposición final primera de la Ley 53/1982, sobre infracciones que en materia de pesca marítima cometan los buques extranjeros en las aguas bajo jurisdicción española y los buques españoles, cualesquiera que sean el ámbito de su comisión y sus sanciones.
m) Ley 87/1964, de 16 de diciembre, que reglamenta las convocatorias para cubrir plazas de práctico de número de los puertos.
n) Ley 1/1966, de 28 de enero, sobre régimen financiero de los puertos españoles.
ñ) Ley 27/1968, de 20 de junio, sobre Juntas de Puertos y Estatuto de Autonomía.
o) Ley 55/1969, de 26 de abril, sobre puertos deportivos.
p) Ley 6/1970, de 4 de abril, de Protección del Tráfico Marítimo Internacional.
q) Ley 21/1977, de 1 de abril, en lo que se refiere a la aplicación de sanciones en los casos de contaminación marina provocada por vertidos desde buques.
r) Real Decreto-ley 13/1980, de 3 de octubre, sobre supresión y reordenación de Organismos autónomos en los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Sanidad y Seguridad Social.
s) Ley 18/1985, de 1 de julio, por la que se modifica la Ley 1/1966, de 28 de enero, sobre régimen financiero de los puertos españoles.

Quedan, asimismo, derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera. *Constitución y entrada en funcionamiento de los nuevos entes públicos.*

1. La constitución de Puertos del Estado, de las Autoridades Portuarias y de la Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima tendrá lugar en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

La entrada en funcionamiento de dichos entes públicos se producirá el día 1 de enero de 1993.

2. A la entrada en vigor de la presente Ley se crean tantas Autoridades Portuarias, de las previstas en el artículo 35 de la presente Ley, como Juntas de Puerto y Puertos Autónomos existentes.

3. La Dirección General de Puertos, la Comisión Administrativa de Grupos de Puertos, las Juntas de Puerto y los Puertos autónomos se extinguirán a la entrada en funcionamiento de Puertos del Estado.

4. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes adoptará las medidas necesarias de reorganización de dicho Departamento, teniendo en cuenta las competencias atribuidas a los entes públicos que se crean.

Disposición final segunda. *Administración marítima periférica.*

1. En el plazo de un año desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, y a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Gobierno deberá reglamentar:

a) El número, ámbito geográfico y nombre de cada una de las provincias y distritos marítimos en que deba quedar dividido el litoral, así como la constitución, estructura orgánica, competencias y demás aspectos de la estructura periférica del Departamento, Capitanías Marítimas, Consejos de Navegación y Puerto y Consejos de Navegación.

b) La organización de los Juzgados Marítimos Permanentes y del Tribunal Marítimo Central, al objeto de adaptarlos a lo previsto en la presente Ley. Asimismo, podrá proceder al cambio de su denominación.

2. Las disposiciones contenidas en el Título II de la Ley 60/1962, de 24 de diciembre, que regula cuestiones relativas a la jurisdicción y procedimiento en materia de auxilios, salvamento, remolques, hallazgos y extracciones marítimas continuarán en vigor en calidad de normas reglamentarias y podrán ser derogadas o modificadas por el Gobierno a propuesta conjunta de los Ministros de Defensa y Obras Públicas y Transportes.

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Ministros y el Ministro de Obras Públicas y Transportes podrán, en el ámbito de sus respectivas competencias, dictar las normas reglamentarias y disposiciones administrativas de carácter general que requiera el desarrollo y aplicación de esta Ley.

## ANEXO

Son puertos de interés general y por lo tanto, y de acuerdo con el artículo 149.1.20.ª de la Constitución Española, competencia exclusiva de la Administración del Estado, los siguientes:

1. Pasajes y Bilbao en el País Vasco.
2. Santander en Cantabria.
3. Gijón-Musel y Avilés en Asturias.
4. San Ciprián, Ferrol y su ría, La Coruña, Villagarcía de Arosa y su ría, Marín-Pontevedra y su ría y Vigo y su ría, en Galicia.
5. Ayamonte, Huelva (que incluye el de Punta Umbría), Sevilla y su ría (que incluye el de Bonanza), Cádiz y su bahía (que incluye el Puerto de Santa María, el de la zona franca de Cádiz, Puerto Real, el Bajo de la Cabezuela, Puerto Sherry y el de Rota), Tarifa, Algeciras-La Línea, Málaga, Motril, Almería y Carboneras en Andalucía.
6. Ceuta y Melilla.
7. Cartagena (que incluye la dársena de Escombreras) en Murcia.
8. Torrevieja, Alicante, Gandía, Valencia, Sagunto, Castellón y Vinaroz en la Comunidad Valenciana.
9. Tarragona y Barcelona en Cataluña.
10. Palma de Mallorca, Alcudia, Mahón, Ibiza y Cala Sabina en Baleares.
11. Arrecife, Puerto Rosario, Las Palmas (que incluye el de Salinetas y el de Arinaga), Santa Cruz de Tenerife (que incluye el de Granadilla), Los Cristianos, San Sebastián de la Gomera, Santa Cruz de la Palma y la Estaca en Canarias.

Por tanto,
Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

JUAN CARLOS I

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**27995** *REAL DECRETO 1368/1992, de 13 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial.*

La Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, exige que se acometan determinadas modificaciones en los ámbitos notarial y registral.

Así, la nueva redacción del artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ordena que los Registros comuniquen a los titulares de derechos, que figuren en la certificación de cargas que ha de expedirse para la ejecución y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de tal ejecución. Para la efectividad de esta norma resulta necesaria la constancia en el Registro del domicilio de los titulares de tales derechos. Esta medida es un útil refuerzo para la defensa de los intereses de los titulares de derechos reales o de garantías registrales que acceden al Registro con posterioridad a una hipoteca o a una anotación de embargo constituidas sobre el mismo bien. Aunque aquéllos han podido conocer fácilmente por el Registro que sus derechos o garantías pueden verse afectados por la correspondiente ejecución de la hipoteca anterior o por el proceso de ejecución a que el embargo ya anotado se refiera —y es, pues, ante todo, carga de esos titulares estar alerta para intervenir oportunamente en las actuaciones de ejecución—, se ha estimado útil imponer al Registrador la comunicación del estado de dicha ejecución. A tal efecto se prevé el acceso al Registro del domicilio del titular del derecho o garantía.

El artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, atribuye a los Registradores de la Propiedad la función de diligenciar los libros de actas que han de reflejar los acuerdos adoptados por las juntas de propietarios. El desarrollo reglamentario de esta innovación es abordado en la presente reforma. En este punto se aprovecha la experiencia adquirida en la legalización de los libros de los empresarios, que ha instaurado el Reglamento del Registro Mercantil, según la nueva redacción dada por el Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre.

Por otra parte, la Ley 10/1992 ha encomendado a los Notarios, al dar nueva redacción al artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ciertas declaraciones de herederos «abintestato» en virtud de acta de notoriedad tramitada conforme a la legislación notarial. Se ha estimado necesario completar los preceptos reglamentarios que regulan las actas de notoriedad en general con un nuevo precepto para las actas de declaración de herederos; en él se prevé la documentación mínima que el Notario ha de examinar para proceder a la declaración y, además, se precisan los que deben seguirse para llegar a ella.

A fin de evitar la dualidad de declaraciones relativas a una misma herencia, se articula un mecanismo preventivo que se lleva a cabo a través del Registro General de Actos de Ultima Voluntad. Para una mayor efectividad de esta medida y, en general, para dar mayor agilidad a este Registro, se establece su funcionamiento por procedimientos informáticos. Se prevé que, a través de soportes de esa naturaleza, se remitan a la Dirección General de los Registros y del Notariado por los Decanatos de los Colegios, tanto las comunicaciones relativas a la iniciación de actas de notoriedad de declaración de herederos «abintestato», como, en general, las comunicaciones de otorgamientos de actos de última voluntad.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 13 de noviembre de 1992,

DISPONGO:

**Artículo primero.**

Se introducen en el Reglamento Hipotecario las modificaciones siguientes:

1. La regla 9.ª del artículo 51 quedará redactada de la forma siguiente:

> «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:
>
> a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.
>
> b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.
>
> c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.
>
> d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados.

e) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito.»

2. Se sustituyen los párrafos segundo y tercero del artículo 143 por los siguientes:

«El Registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio conforme a lo ordenado por el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada, o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca, que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. No procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente.

Los asientos ulteriores a la anotación de un embargo que, en cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes, el Registrador debe comunicar al órgano que la ordenó practicar serán los que produzcan la cancelación de la anotación o disminuyan el derecho embargado, así como los practicados en virtud de resoluciones judiciales dictadas en procedimientos concursales.

De las vicisitudes relativas a los procedimientos de ejecución de una hipoteca o de un embargo anteriores, solamente comunicará, cuando se produzca, que por el remate o adjudicación se ha cancelado la anotación del embargo.

No tendrá que comunicar la cancelación, por caducidad, de la anotación preventiva al órgano judicial que la mandó practicar.

En ningún caso habrá que comunicar los asientos de presentación.»

3. El párrafo segundo del artículo 165 queda sin contenido.

4. Se agrega una nueva circunstancia a las enumeradas en el artículo 166, con la siguiente redacción:

«12.ª Si se trata de anotaciones a cuyos titulares pueda resultar obligado que el Registrador haga comunicaciones, habrán de expresar, además de las circunstancias de identidad, el domicilio con las circunstancias que lo concreten, si consta en el título.»

5. La regla segunda del artículo 175 tendrá el siguiente contenido:

«Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta.

La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

6. El artículo 224 quedará redactado de la siguiente manera:

«Será título bastante para la inscripción del remate o de la adjudicación el testimonio previsto en el artículo 1514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

7. El apartado 1 del artículo 353 quedará redactado así:

«A continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el Registrador expresará, que ha expedido las comunicaciones prescritas en el artículo 1490 de dicha Ley y la forma en que los ha hecho.

Estas comunicaciones se dirigirán por correo certificado o por telégrafo al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o derecho conste en el Registro. En el supuesto de hipoteca en garantía de obligaciones, la comunicación se hará al Sindicato de obligacionistas, si constare su domicilio.

De no constar el domicilio en el Registro o no poder efectuarse la comunicación conforme al párrafo anterior el Registrador la publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro; si la oficina del Registro no radicara en el mismo término municipal que la finca, los edictos se remitirán al Ayuntamiento, para su publicación en el tablón de anuncios.

El Registrador no habrá de hacer comunicaciones a los titulares de derechos de los que solamente conste el asiento de presentación, pero, si llegan a inscribirse o a anotarse, habrá de consignar en la nota de despacho el estado de la ejecución según resulte del Registro.

El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones. Archivará copia de la certificación de cargas y de las comunicaciones que provoque y unirá a ellas los documentos que con las mismas se relacionen.»

8. El actual artículo 415 pasará, con el mismo contenido, a constituir el artículo 414.

9. El artículo 415 será precedido del epígrafe «Diligencia de los libros de actas de la junta de propietarios». El artículo tendrá la siguiente redacción:

«En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas:

1.ª Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.

No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la substracción.

2.ª Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

3.ª La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán:

a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del Presidente de la comunidad.

b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral.

c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro.

Todas las hojas del libro que se presente para diligenciar habrán de estar numeradas con caracteres indelebles. El libro podrá ser de hojas móviles.

4.ª Presentada la instancia y el libro, se practicará en el Diario el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios.

5.ª La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad —incluyendo, en su caso, los datos registrales—, número que cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas tienen el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas.

El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia.

Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado.

6.ª El Registrador practicará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la solicitud realizada en debida forma, o de los quince días si existiere justa causa.

Contra la denegación cabe recurso directamente durante quince días hábiles ante la Dirección General.

7.ª Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos.

Practicada o denegada la diligencia, se extenderán seguidamente las oportunas notas de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

Transcurridos seis meses desde la presentación del libro sin que fuera retirado, el Registrador procederá a su destrucción, haciéndolo constar así en el folio del edificio o conjunto o, en su defecto, en el libro-fichero y, además, al pie de la instancia y del asiento de presentación.»

10. Se inserta, como párrafo tercero del artículo 434, el siguiente:

«Si del Registro resultan cargas o limitaciones anteriores distintas de las expresadas en el título despachado, se hará constar en la nota de despacho el solo dato de que son distintas o de que resultan otras cargas o limitaciones, sin más precisiones; si consta la expedición de la certificación de cargas prevista en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la nota de despacho se hará relación circunstanciada del procedimiento o procedimientos para los que se expidió la certificación.»

**Artículo segundo.**

Se introduce en el Reglamento Notarial un nuevo artículo 209 bis con la siguiente redacción:

«En la tramitación de las actas de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se observarán las siguientes reglas:

1.ª Será Notario hábil para autorizarla cualquiera que sea competente para actuar en la población donde el causante hubiera tenido su último domicilio en España. A tal efecto, dicho domicilio se acreditará preferentemente, y sin perjuicio de otros medios de prueba, mediante el Documento Nacional de Identidad del causante

De no haber tenido nunca domicilio en España, será competente el Notario correspondiente al lugar de su fallecimiento y, si hubiere fallecido fuera de España, al lugar donde estuviere parte considerable de los bienes o de las cuentas bancarias.

2.ª Está legitimada para formular el requerimiento inicial del acta cualquier persona con interés legítimo.

3.ª Requerido uno de los Notarios competentes, quedará excluida la competencia de los demás. El Notario requerido habrá de poner en conocimiento del Decanato del respectivo Colegio Notarial, en el mismo día que hubiese admitido el requerimiento, la iniciación de la tramitación del acta, especificando el nombre del causante y demás datos de identificación consignados en el artículo 4.º del anexo segundo del Reglamento Notarial, a fin de que de tal iniciación quede constancia en el Registro Particular del Decanato y

en el General de Actos de Ultima Voluntad, conforme a lo previsto en los artículos 12 y 13 del anexo segundo.

Si, recibida una comunicación, se recibieren posteriormente otras relativas a la sucesión del mismo causante, el Decano, o el Jefe del Registro si los Notarios pertenecieren a distinto Colegio, lo comunicará inmediatamente a los Notarios que hubiesen iniciado el acta en segundo o posterior lugar para que suspendan la tramitación de la misma.

Hasta que hayan transcurrido veinte días hábiles desde la comunicación al Decanato, el Notario no podrá expedir ningún tipo de copias del acta.

4.ª El interesado habrá de aseverar la certeza de los hechos positivos y negativos en que se

deba fundar el acta, y acreditar documentalmente:

a) La apertura de la sucesión intestada mediante la presentación de las certificaciones de fallecimiento y del Registro General de Actos de Ultima Voluntad del causante y, en su caso, el documento auténtico del que resulte indubitadamente que, a pesar del testamento o del contrato sucesorio, procede la sucesión «abintestato» o la sentencia firme que declare la invalidez de las instituciones de herederos.

b) La relación de parentesco de las personas que el requirente designe como herederos del causante.

Habrá de presentar el libro de familia del causante o las certificaciones correspondientes del Registro Civil acreditativas del matrimonio y filiaciones. Los documentos presentados o testimonio de los mismos quedarán incorporados al acta.

5.ª En el acta habrá de constar necesariamente, al menos, la declaración de dos testigos que aseveren que de ciencia propia o por notoriedad les constan los hechos positivos y negativos cuya declaración de notoriedad se pretende. Se practicarán, también, las pruebas propuestas por el requirente, así como las que se estimen oportunas, en especial las dirigidas a acreditar la nacionalidad y vecindad civil y, en su caso, la ley extranjera aplicable.

6.ª Ultimadas las anteriores diligencias hará constar el Notario su juicio de conjunto sobre si quedan acreditados por notoriedad los hechos en que se funda la declaración de herederos.

En caso afirmativo declarará qué parientes del causante son los herederos «abintestato», siempre que todos ellos sean de aquéllos en que la declaración corresponde al Notario. En la declaración se expresarán las circunstancias de identidad de cada uno y los derechos que por Ley le corresponden en la herencia.»

**Artículo tercero.**

Los artículos 4.º, 12, 13 y 14 del anexo segundo del Reglamento Notarial tendrán la siguiente redacción:

«Artículo 4.º El Registro General de Actos de Ultima Voluntad se llevará por procedimientos informáticos. Respecto de cada uno de los otorgantes se expresará: el nombre, apellidos, lugar de nacimiento y Documento Nacional de Identidad; el estado, expresándose el nombre y apellidos del cónyuge del testador, si fuere casado, y el nombre de los padres. Se expresarán, también, el nombre y apellidos del Notario o funcionario que haya autorizado o protocolizado el acto de última voluntad, o el Juez o Tribunal que haya dictado la ejecutoria; y el lugar, fecha y clase del acto de última voluntad y aquellas otras circunstancias que se determinen.»

«Artículo 12. Los Decanos de los Colegios Notariales que reciban las comunicaciones a que se refiere el artículo anterior dispondrán que inmediatamente se consignen los datos en el Registro particular que ha de llevarse en el Decanato.»

«Artículo 13. La información será remitida al Registro General de Actos de Ultima Voluntad por el procedimiento y con la periodicidad que se determine.»

«Artículo 14. Tan pronto como los Notarios y demás funcionarios obligados a hacerlo remitan a los Decanatos la comunicación prevenida en el artículo 11, lo harán constar así por nota en el respectivo instrumento.»

**Disposición adicional única.**

La obligación de hacer las comunicaciones que el artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil impone al Registrador regirá tanto respecto de los procesos iniciados antes, como respecto de los iniciados después de la entrada en vigor de la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.

La que impone el artículo 1453 de esa Ley se cumplirá respecto de los asientos que se practiquen después de su entrada en vigor, se haya iniciado antes o después.

Podrá inscribirse el remate o la adjudicación de acuerdo con las nuevas normas, cualquiera que sea la fecha en que el proceso se hubiere iniciado.

**Disposición final única.**

Por el Ministerio de Justicia se adoptarán las medidas pertinentes para que el Registro General de Actos de Ultima Voluntad quede informatizado totalmente en el más breve plazo posible dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Dado en Madrid a 13 de noviembre de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
TOMAS DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

# MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**28246** *REAL DECRETO 1559/1992, de 18 de diciembre, por el que se eleva el importe máximo de la cobertura del aseguramiento obligatorio en el Seguro de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor, de suscripción obligatoria, con efectos de 31 de diciembre de 1992.*

En el Tratado de Adhesión de España a la Comunidad Económica Europea [anexo I, parte IX, «Aproximación de las Legislaciones», apartado «F) Seguros] se contempla la elevación gradual del importe máximo de la cobertura del aseguramiento obligatorio en el Seguro de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor, de suscripción obligatoria.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en dicho Tratado, el artículo 13, letras a) y b), del Reglamento del Seguro de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor, de suscripción obligatoria, aprobado por Real Decreto 2641/1986, de 30 de diciembre, fijó los límites cuantitativos máximos de cobertura por dicho seguro en 2.000.000 de pesetas por víctima para daños corporales y 500.000 pesetas por siniestro para daños materiales, cualquiera que fuese el número de víctimas, fijación de límites que debía durar con arreglo al Tratado de Adhesión hasta el 31 de diciembre de 1988. Posteriormente, en el segundo período, que comprende desde la fecha anteriormente citada hasta el día 30 de diciembre de 1992, dichos límites han alcanzado la cuantía de 8.000.000 de pesetas por víctima y 2.200.000 pesetas por siniestro, de acuerdo con el Real Decreto 1313/1992, de 30 de octubre, por el que se elevan los límites de indemnización del Seguro Obligatorio de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor.

La última de las elevaciones graduales que exige el Tratado de Adhesión debe comenzar el día 31 de diciembre de 1992, fecha en que los límites deben alcanzar, al menos el 31 por 100 de las cifras de 350.000 ecus para daños corporales por víctima y 100.000 ecus para daños materiales por siniestro con arreglo al artículo 1.2 de la Segunda Directiva del Consejo, 84/5/CEE, de 30 de diciembre de 1983, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre el seguro de responsabilidad civil que resulta de la circulación de los vehículos automóviles. La elevación a esta cifra supone, respectivamente, los importes como mínimo, de 108.500 y 31.000 ecus.

El objeto del presente Real Decreto es garantizar que los nuevos límites estén fijados en nuestro ordenamiento jurídico con anterioridad a 31 de diciembre de 1992 para la mejor protección de los intereses de los asegurados y dar un exacto cumplimiento a las exigencias derivadas del Tratado de Adhesión.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, oída la Junta Consultiva de Seguros, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de diciembre de 1992,

DISPONGO:

**Artículo único.—Elevación de los límites máximos de cobertura en el Seguro de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor, de suscripción obligatoria.**

Las letras a) y b) del artículo 13 del Reglamento del Seguro de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor, de suscripción obligatoria, aprobado por Real Decreto 2641/1986, de 30 de diciembre, modificadas por Real Decreto 1313/1992, de 30 de octubre, por el que se elevan los límites de indemnización del Seguro Obligatorio de Responsabilidad Civil derivada del Uso y Circulación de Vehículos de Motor, quedan redactadas del siguiente modo:

«a) Daños corporales: 16.000.000 de pesetas por víctima.

b) Daños materiales: 4.500.000 pesetas por siniestro, cualquiera que sea el número de víctimas.»

**Disposición transitoria única.—Prorrata de prima.**

Las entidades aseguradoras quedan habilitadas para percibir de sus asegurados la prorrata desde la entrada en vigor del presente Real Decreto hasta el respectivo vencimiento anual de los contratos de seguro en curso, por la diferencia entre la prima satisfecha y la nueva que corresponda, para las coberturas que ahora se establecen.

**Disposición final única.—Entrada en vigor.**

El presente Real Decreto entrará en vigor el día 31 de diciembre de 1992 y los límites establecidos en su artículo único serán de aplicación a los siniestros acaecidos desde dicha fecha.

Dado en Madrid a 18 de diciembre de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

**28247** *REAL DECRETO 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93).*

La vigente Clasificación Nacional de Actividades Económicas data de 1974. El tiempo transcurrido desde esa fecha, con los profundos cambios tecnológicos y económicos acaecidos, así como la nueva ubicación de nuestro país en el contexto internacional, especialmente desde nuestro ingreso en la Comunidad Europea, le hace perder funcionalidad.

Por otra parte, el funcionamiento del mercado interior comunitario requiere normas estadísticas aplicables a la recogida, transmisión y publicación de datos estadísticos nacionales y comunitarios con objeto de que las empresas, las instituciones financieras, los Gobiernos y todos los demás agentes económicos del mercado único dispongan de datos estadísticos comparables y fiables.

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de la Comunidad Económica Europea número 3037/1990, de 9 de octubre, por el que se establece la nomenclatura estadística de actividades económicas en la Comunidad Europea, denominada NACE (Revisión 1), de utilización obligatoria para todas las estadísticas comunitarias de actividades económicas, y que autoriza a los Estados miembros a que puedan elaborar una nomenclatura nacional derivada de la misma, el Instituto Nacional de Estadística, de acuerdo con las facultades que le confiere el artículo 26 de la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública, con la colaboración de la Comisión Interministerial de Estadística, oído el Comité Interterritorial de Estadística, y con el dictamen preceptivo del Consejo Superior de Estadística, ha elaborado la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), de acuerdo con las especificaciones señaladas en el Reglamento comunitario.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda y con el dictamen preceptivo del Consejo Superior de Estadística, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 18 de diciembre de 1992,

DISPONGO:

Artículo 1.

Se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, denominada en adelante CNAE-93 y que se publica como anexo de este Real Decreto.

Artículo 2.

La CNAE-93 será de uso obligatorio en el ámbito de la Ley de la Función Estadística Pública, así como en las relaciones de las personas físicas y jurídicas privadas con las Administraciones Públicas.

Artículo 3.

1. Los organismos sujetos a la Ley de la Función Estadística Pública que, para el cumplimiento de sus objetivos de información estadística, necesiten utilizar una clasificación con mayor grado de desagregación que el de la CNAE-93, la podrán realizar dentro del marco de la misma y siempre que las partidas propuestas constituyan una subdivisión exacta del último nivel contemplado en ella.

2. Para ello, los organismos interesados remitirán al Instituto Nacional de Estadística una propuesta razonada, quien resolverá previo dictamen del Consejo Superior de Estadística.

Artículo 4.

1. El Instituto Nacional de Estadística publicará las notas explicativas del contenido de la CNAE-93, así como las tablas de correspondencia entre ésta y la anterior de 1974, dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Real Decreto.

2. Asimismo, publicará las tablas de correspondencia entra la CNAE-93 y otras clasificaciones nacionales e internacionales.

Artículo 5.

El Instituto Nacional de Estadística, previo dictamen del Consejo Superior de Estadística, podrá proceder a la revisión periódica del contenido de las rúbricas comprendidas en la CNAE-93, para incorporar la evolución tecnológica, económica, o ajustarla a las modificaciones introducidas en otras clasificaciones internacionales.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado a partir del 1 de enero de 1993 el Decreto 2518/1974, de 9 de agosto, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas y se dispone su aplicación.

Disposición final primera.

La presente Clasificación Nacional de Actividades Económicas se aplicará a partir del 1 de enero de 1993.

Disposición final segunda.

El Ministerio de Economía y Hacienda dictará las disposiciones necesarias para la ejecución de lo dispuesto en este Real Decreto.

Disposición final tercera.

El Presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 18 de diciembre de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

## ANEXO

### CLASIFICACION NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

### CNAE-93

| | | |
|---|---|---|
| 74.11 | | Actividades jurídicas |
| | 74.111 | Consulta, asesoramiento y práctica legal del Derecho |
| | 74.112 | Notarías y registros |
| | 74.113 | Otras actividades jurídicas |

# MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**28357** *ORDEN de 18 de diciembre de 1992 por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.*

La Orden de 30 de enero de 1987 reguló la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando tiene por objeto la transmisión de vehículos usados y, al mismo tiempo, aprobó los precios medios de venta utilizables como medio de comprobación, tanto en este Impuesto como en el —entonces— General sobre Sucesiones. Dichos precios medios de venta han venido siendo actualizados para los diferentes años por sucesivas Ordenes ministeriales. La última de ellas, la Orden de 16 de diciembre de 1991, estableció por primera vez la posibilidad de ser utilizados como medio de comprobación, los precios medios de venta en la transmisión de embarcaciones y aeronaves usadas, que se aprobaron en el anexo II de la mencionada Orden, teniendo en cuenta el porcentaje de deducción que correspondiese según los años de utilización de la embarcación o aeronave que se recogían en el anexo III. Hoy procede hacer lo mismo para 1993, actualizando los mencionados precios medios de venta y los porcentajes.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.° Las tablas que figuran en los anexos I, II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1991, quedan sustituidas a todos los efectos por las que se recogen en los anexos I, II y III de la presente Orden.

Artículo 2.° La tabla de porcentajes determinados en función de los años de utilización para vehículos de turismo, todo terreno y motocicletas ya matriculadas, que figura en el anexo III de la Orden de 30 de enero de 1987, quda sustituida a todos los efectos por la que se recoge en el anexo IV de esta Orden.

Artículo 3.° Los precios medios de venta que se aprueban por esta disposición serán utilizables como medio de comprobación en la gestión del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día 1 de enero de 1993.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 18 de diciembre de 1992.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmos. Sres. Director de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y Director general de Tributos.

de derecho
informativa
LUNES
4'30
privado y
registral

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana