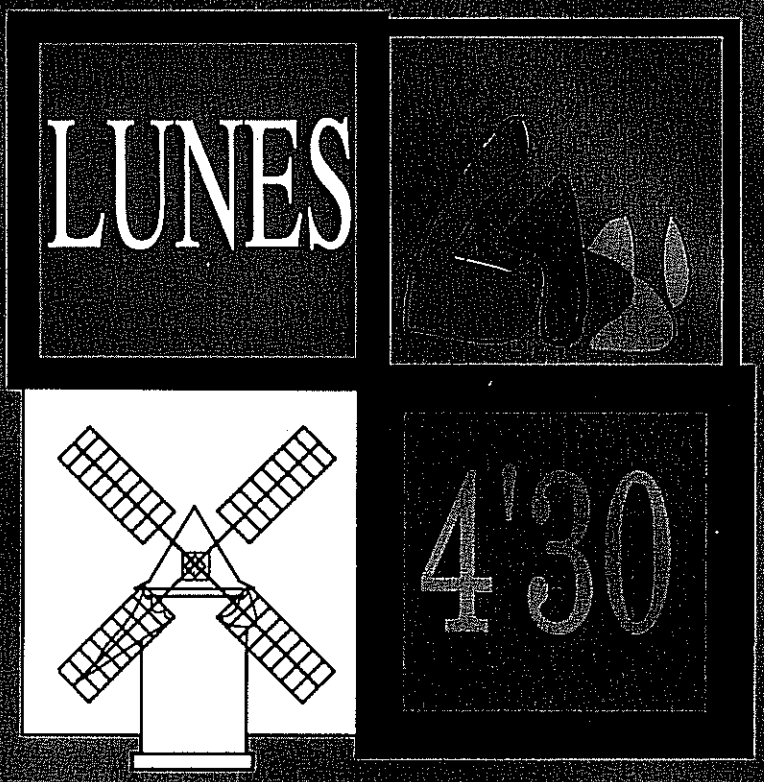
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año VI - Núm. 135 - 2ª Quincena, octubre, 1993

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año VI - Núm. 135 - 2ª Quincena, octubre, 1993

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 12
SENTENCIAS 13

LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS COMO INSTRUMENTO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, por Antonio Manzano 15

EFICACIA DEL ACTO DISPOSITIVO NO UNÁNIME SOBRE LOS BIENES DE LA HERENCIA INDIVISA, por Joaquín Larrondo 20

AUTO DEL TSJ DE CATALUÑA SOBRE LA CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR DE LA CONGRUENCIA DE UN AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS AB INTESTATO 30

¿A QUIÉN PERTENECEN LAS CONSTRUCCIONES SIN LICENCIA?, por Rafael Rivas Andrés 32

HUMOR CHICO BOLLAÍN

Corral Jr. 14

JM. Chico: "La norma administrativa, el empadronamiento y la jubilación" 36

Iré a Santiago 38

..... 42

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

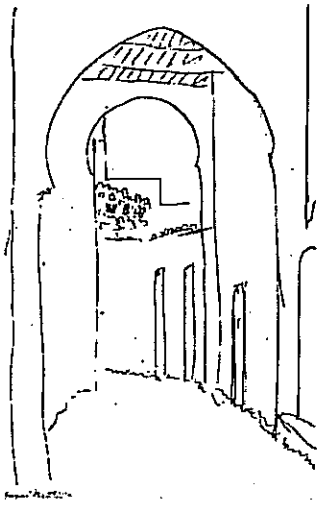
Depósito legal: V-1212-1988

(Viene de la pág. 12)

Antonio Pau, antiguo suscritor, lector y amigo de la Lunes, ya no forma parte del poder, pues según el RD 1489/93, de 3 de septiembre (BOE del 7) cesó "*a petición propia, como Director General de los Registros y del Notariado*".

Por eso, la revistilla, ya puede hablarle. Y lo hace, a renglón seguido, para: 1) Darle la bienvenida a la vida civil común y desearle fructífero sosiego. 2) Felicitarle por la Cruz de Honor de la Orden de San Raimundo de Peñafort que le ha sido concedida en atención a sus méritos y circunstancias (Orden del MJ de 3 de septiembre, BOE del 7). 3) Confesarle, ahora, que cada vez que hemos publicado algún escrito de nuestros escritores lunésicos doctrinalmente crítico con alguna de las reformas por él propiciadas, lo hemos hecho con cariñosa compunción. Y 4) Manifestarle que esta revistilla reconoce la exquisita neutralidad de su gestión al frente de la DG, consecuencia necesaria de su afán de servicio y de su indiscutible rigor personal e intelectual, del que carecen quienes han escrito cosas tales como que "*la Dirección General de los Registros (cada día un poco más lejos del Notariado)*" o esa solemne macrochorrada de que para solucionar los principales problemas del notariado y del servicio público "*bastaría con terminar con el trato de disfavor que, en la actualidad, nos dispensa la Dirección General de los Registros y del Notariado, en relación con los Registradores*".... A esos amigos quejicas simplemente les digo que a partir de ahora sí que nos gustaría que el Antonio Pau intelectual fuera más nuestro. Aunque nos tememos que ni aún así.

casos prácticos



CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO DE GRANADA

(Del BOLETÍN DE INFORMACIÓN REGISTRAL de Granada, núm. 19, de octubre de 1993).

DEFECTOS FORMALES EN LAS LICENCIAS

Se discute sobre diversos aspectos formales de las Licencias de obras y de las de parcelación, observándose numerosas deficiencias técnicas, de redacción, formales, etcétera. Se ponen como ejemplos: el caso en el que el Ayuntamiento oficia que no es necesaria licencia de parcelación fuera del núcleo de la población, a lo que se objeta que no es el Registrador el funcionario adecuado para determinar cuándo la finca cuya descripción literaria consta en la escritura está en realidad situada físicamente fuera del núcleo de la población; también se comenta la abundancia de certificaciones firmadas únicamente por el Alcalde, quien, como se sabe, carece de competencia para certificar, ya que la misma corresponde al Secretario de la Corporación. Para algunos debe tenerse un criterio flexible en estas materias, por la deficiente forma de funcionamiento de muchos pequeños municipios; para otros debe exigirse el cumplimiento de los requisitos que en cada caso procedan con el mismo rigor que en cualquier otra circunstancia, sin dejarse guiar por la falta de medios o de conocimientos, de manera que esta postura firme obligue a ir superando aquellas deficiencias, única forma de conseguir a la larga un funcionamiento correcto.

DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

Se trata acerca de un caso de venta del usufructo de una gasolinera a favor de Repsol por plazo de 20 años: el vendedor retiene la nuda propiedad y constituye derechos de tanteo y retracto a favor del usufructuario, para el caso de venta de la nuda propiedad, sujetando tales derechos a las normas de los establecidos en materia de censo enfitéutico. Se estima que la fórmula es plenamente admisible, aún cuando ha de matizarse que los derechos de preferente adquisición constituidos, carecerán de preferencia respecto de cualquier retracto legal que resulte aplicable a la venta. A este último matiz se añade, por otra parte, la difícil posibilidad de un retracto legal en caso de venta de la nuda propiedad, pues el T.S. (Sentencia de 24 de Enero de 1928) exige para su existencia que el derecho transmitido sea completo y perfecto, estando reunidas en una misma persona el usufructo y la nuda propiedad (Ver igualmente Sentencias de 13 de Febrero de

1949, y la de S. Soc. de 3 de Marzo de 1941, 8 de Mayo de 1951, y 21 de Enero de 1954).

RESERVA QUE NO CONSTA INSCRITA

Se pregunta sobre una escritura en la que la hija de un primer matrimonio se adjudica, por sí sola, fallecida la madre, bienes que ésta adquirió por herencia del primer marido (padre de la hija), sin intervención de nadie más. Existen hermanastros y padrastro de la adjudicataria, y en el Registro los bienes adjudicados figuran inscritos a favor de la madre, sin que conste la cualidad de reservables: 1.- ¿Puede ello hacerse constar ahora?, ¿hay plazo para tal constancia? 2.- ¿Quién debe intervenir en la adjudicación? 3.- ¿Debe liquidarse previamente la sociedad de gananciales y la herencia de la madre?

Se estima que la cualidad de reservables puede hacerse constar en el Registro mediante nota marginal -artículo 265.3 Reglamento Hipotecario-, en cualquier tiempo, sirviendo de título para ello cualquier documento auténtico en que el obligado a reservar haga constar el carácter reservable de los bienes —artículo 265.1 RH—, o el auto judicial de aprobación del acta a que se refiere el artículo 260 del R.H. Aunque el artículo 185 in fine de la Ley hable del reservista y de los reservatarios, como otorgantes del título necesario, no debe existir obstáculo dado el problema concreto que en este caso se plantea; no parece lógico acudir a la vía de hacer constar la reserva, para después adjudicar a la reservataria, pues aún cuando sea por simple economía procedimental es más fácil adjudicar directamente a la reservataria, dado que en todo caso se precisará el consentimiento de padrastro y hermanastros, como causahabientes de la reservista. Si niegan dicho consentimiento, la reservataria deberá exigir judicialmente la constancia de la reserva (Artículo 185 de la Ley), y posteriormente podrá adjudicarse los bienes.

En cuanto a las demás cuestiones, si se parte de la constancia registral de la reserva, previa e independientemente de la partición o con carácter simultáneo a ésta, podrá la reservataria adjudicarse por sí misma las fincas, mientras que si se acude a la vía de una partición normal, se precisará lógicamente de la previa liquidación de la sociedad conyugal de la reservista.

En todo caso ha de recordarse que el Registrador no deberá asignar de oficio el carácter de reservables a los bienes, ni prejuzgar que les corresponda tal cualidad, conforme a las claras directrices del artículo 265.2 del Reglamento Hipotecario.

NULIDAD DECLARADA POR SENTENCIA

Se trata de una sentencia del T.S. que declara nula una compraventa inscrita, por falta de causa en el negocio (precio ficticio), que se califica de absolutamente simulado por envolver una donación que, a su vez, se estima realizada en fraude de los derechos de la esposa del vendedor, que reclama a éste una pensión por causa de separación matrimonial, constituyendo para el tribunal un caso de alzamiento de bienes. El marido de la demandante había vendido la finca a su padre, comprando éste con carácter presuntivamente ganancial. No ha sido demandada la madre (titular ganancial presuntiva) ni tampoco ha sido notificada. Se plantea si cabe cancelar la inscripción de la compra a pesar de ello: el ponente se pregunta si se produce una situación de indefensión para la madre, pero la mayoría estima que es una mera titular presuntiva, amparada por una presunción que admite prueba en contrario, y precisamente en el procedimiento se ha de haber producido dicha prueba, por lo que, en definitiva, la sentencia destruye la presunción, no pudiendo alegar nada nuevo la señora.

EL FAX SIN COMPETENCIA

Otorgada escritura por el Notario de cierto pueblo, el interesado la presenta en uno de los Registros de la capital de la provincia, para su envío por fax a un Registro de otra provincia, en el que han de inscribirse las fincas. El ponente estima que no cabe tal presentación, por no tratarse, el Registro de origen, de Registro competente para la emisión del fax; este sólo puede emitirse desde el Registro correspondiente al Distrito de la Notaría en la que se otorgó el documento, conforme al artículo 418 letra a) del Reglamento Hipotecario. No obstante, se le indica al ponente que la letra c) del mismo precepto limita las posibilidades de su calificación, que deberá circunscribirse a "*su competencia*", mientras que el Registrador de origen ha de calificar, conforme a la letra b) del reiterado artículo, "*el carácter de presentable del documento*". Este argumento aparece reforzado, si se piensa que normalmente no se conocerá por el Registrador de destino la extensión de los Distritos en que se hayan otorgado los documentos, mientras que sí serán

conocidos por el Registrador de origen. A pesar de estas digresiones el ponente se reafirma en su postura, al menos para los casos en que, como al parecer ocurre en éste, sea evidente que la Notaría y el Registro de origen corresponden a distintos distritos.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CON NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Se pregunta si presentada una escritura de cesión de un crédito hipotecario en ejecución, y constando al margen de la inscripción de hipoteca la nota de haberse expedido la certificación de cargas, cabe suspender hasta tanto se ordene judicialmente la cancelación de la nota marginal. Se apuntan por el ponente las Resoluciones de 24 de Abril de 1991 y 16 de Septiembre de 1992: en ambas se señala la necesidad de que sea el juez el que ordene la cancelación de una hipoteca cuando consta la nota de expedición de certificación de cargas, sin que pueda admitirse la escritura de cancelación otorgada por el acreedor hipotecario, dado que ello podría perjudicar a los que resultaren adjudicatarios en el procedimiento ejecutivo "*confiados en la seguridad inherente a una pública subasta judicialmente convocada de acuerdo con los pronunciamientos del Registro*". En base a ello se estima que lo procedente sería suspender hasta que judicialmente se ordene la toma de razón en el Registro de la cesión del crédito, lleve ello consigo o no la cancelación de la nota (lo que dependerá, entre otras cosas de la forma y momento en que se haya producido la cesión). En cualquier caso, se añade, habrá de examinarse si al constituirse la hipoteca el deudor renunció al derecho de ser notificado en caso de cesión.

PRESENTACIÓN MÚLTIPLE

Se presenta en el Registro, por correo, en un mismo sobre, varios mandamientos de embargo relativos a la misma finca, remitidos por un mismo procurador, pero concernientes a procedimientos diferentes seguidos por acreedores también distintos; se plantea cuál debe ser el orden de presentación y de despacho. Se proponen varias soluciones: algunos entienden que se deberá oficiar al remitente para que indique el orden en que deben ser presentados; para otros se deben presentar en un mismo asiento los diversos documentos, y despacharlos como asientos del mismo rango, analógicamente con lo que en materia de hipotecas se deduce del artículo 227 del Reglamento Hipotecario. Se argumenta en contra de ello que debe prevalecer la primera de dichas soluciones, considerando que sólo cabría practicar anotaciones de rango simultáneo en el caso de que fuera expresamente solicitado por el presentante. La mayoría considera que ni siquiera en ese caso sería posible tal actuación, por no tratarse de gravámenes constituidos expresamente con esa simultaneidad de rango, debiendo aplicarse la doctrina del artículo 422 del Reglamento Hipotecario, y por tanto, presentar los documentos a la misma hora correlativamente, procediendo después a tomar anotaciones de suspensión hasta tanto se determine por los Tribunales la preferencia entre las anotaciones preventivas de embargo que se deban extender.

CAPACIDAD PARA CONSTITUIR UNA HIPOTECA

Ciertos bienes constan inscritos a favor de A, por título de donación, con reserva de la facultad de disponer en caso de necesidad sin justificarla, a favor del donante (B); se presenta ahora una hipoteca constituida por B en garantía de una deuda ajena: se considera que no debe practicarse la inscripción, pues la facultad de disponer en caso de necesidad, no cabe extenderla a actos dispositivos a título gratuito. Se añade que es un supuesto típico para casos prácticos de oposiciones. El ponente pregunta cuál sería la forma de solucionar el supuesto; para unos el defecto es de carácter subsanable, y para subsanarlo bastaría la ratificación por el donatario (A); otros entienden que no puede ser ratificado lo hecho sin poder de disposición, y sólo en el caso de obtenerse un pronunciamiento judicial en el sentido de tener A facultades bastantes para hipotecar en garantía de deuda ajena podría ser inscrito el documento en cuestión; si el donatario tiene facultad de disponer, por no existir prohibición, él sería el capacitado para constituir dicha hipoteca, mediante el otorgamiento de una nueva escritura. ■

Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS
GRANADA

Assemblea Territorial dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya
Consell de Cent, 334-336
08009 - BARCELONA

SECCIÓN DE CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO

por F.J. GÓMEZ GALLIGO
(Del BCEH de Cataluña, núm. 49, de septiembre de 1993).

1.- VENTA EN LA QUE NO SE TRANSMITE EL DOMINIO HASTA EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE PAGO DEL PRECIO.

Se considera no inscribible la compraventa sujeta a la "*condición suspensiva*" del pago del precio. En concreto, entre otras cláusulas, se estipula que llegado el vencimiento del precio aplazado, si no se ha pagado se tendrá por incumplida la condición y por tanto no efectuada la venta (quedándose el vendedor con lo edificado y lo que se ha ido pagando como indemnización por el uso) en tanto que si se paga el comprador adquirirá la propiedad del inmueble. Las razones de la denegación de la inscripción son varias:

a) No se trata de una verdadera condición, pues su cumplimiento o incumplimiento depende de la voluntad del deudor, lo que determina la nulidad de la obligación (artículo 1116 C.C.).

b) Implica contravención de la prohibición de pacto comisorio, esto es, de que el acreedor (el vendedor es acreedor del precio aplazado) pueda quedarse con el inmueble en caso de falta de pago del crédito (cfr. artículo 1859 C.C.).

c) En realidad trata de eludir la interpretación restrictiva que del artículo 1504 del C.C. y del artículo 59 R.H. hace la jurisprudencia del T.S. y de la D.G.R.N., los cuales matizan el carácter automático de la resolución cuando el comprador se opone a ella en el requerimiento de pago (se entiende que el artículo 1504 C.C. no es sino una especialidad del 1124 C.C. y que por tanto para que opere la resolución es necesario que no exista incumplimiento por parte del vendedor) y exigen para reinscribir a favor del vendedor la consignación global de las cantidades percibidas por el vendedor, incluidos los intereses, sin posibilidad de deducir nada en virtud de una cláusula penal -de manera que aunque ésta sea inscribible, habrá de ser declarada judicialmente- (cfr. entre otras muchas **R.D.G.R.N. 19/1/1988, 5 y 6/2/1990**).

d) Además plantea el viejo problema de la inscribibilidad de las compraventas en las que no existe propia transmisión de propiedad a favor del comprador, la cual queda "*condicionada*" al pago del precio. En concreto el problema se reconduce a la validez del pacto de reserva de dominio y su inscribibilidad.

La cuestión hoy en día podría resumirse, en que si bien el pacto de reserva de dominio es admitido jurisprudencialmente como válido (siendo su naturaleza muy discutida), lo es por razones de equidad para no dejar indefenso al comprador frente a embargos del vendedor, reconociéndole así la posibilidad de ejercitar una tercería de mejor derecho, no tercería de dominio porque no es propietario (y todo ello siempre que el contrato sea fehaciente). Precisamente por eso, pese a su validez se discute su inscribibilidad, ya que es discutible que atribuya derecho real alguno al comprador (artículo 7 R.H.) que no adquiere más que la posesión (la cual no es inscribible según el artículo 5 L.H.); a menos que se considerase inscribible expresamente por la ley, para dotar de eficacia frente a terceros al "*ius ad rem*" del comprador (caso de la **LEY 483** de la **COMPILACIÓN NAVARRA** de 1/3/1973).

En efecto, como he señalado en otra ocasión (vid. GÓMEZ GALLIGO, "*Prohibiciones de disponer en el Derecho español*", página 84) el pacto de reserva de dominio, carente de regulación legal en nuestro Derecho, es admitido por la jurisprudencia pudiendo distinguirse dos grandes fases en su delimitación jurisprudencial y legal:

I) La **S.T.S. DE 10 JUNIO DE 1958** culminó la primera fase de delimitación del citado pacto, al caracterizarlo en los siguientes términos:

"*El pactum reservati dominu, por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta un determinado término o al verificarse un evento, las más de las veces el pago íntegro del precio que viene pagado a plazos, es generalmente admitido como válido (...)*

No existe una condición que afecte a todo el contrato, pues la venta como relación obligatoria es perfecta, todo se reduce a que el traspaso de

propiedad es diferido ipso iure, sin necesidad de ulterior consentimiento, a un término determinado o a la realización de un acontecimiento también determinado, permaneciendo por consiguiente el vendedor como propietario de la cosa, con la sola limitación de conceder entretanto el uso y el goce al comprador, y con la obligación personal de no transferir a otros la propiedad, por lo cual el comprador es un verdadero precarista, que no puede prescribir la cosa y si dispone de ella responde de apropiación indebida (Considerando 2º)

(...) Más como por otra parte la cosa se encuentra en posesión del comprador que practicamente suele disponer con plena libertad como propietario, engañando a sus acreedores que fácilmente pueden creerlo definitivo propietario, contra el rigor de los principios, la ley debe tutelar la buena fe de aquéllos, pero dentro de ciertos límites, exigiéndo una cierta publicidad, como la de que conste la cláusula por escrito que tenga fecha cierta anterior a la ejecución (Considerando tercero).

(...) El pacto de reserva de dominio, no constituye condición suspensiva del contrato de compraventa, por cuando de él no depende el nacimiento de las obligaciones propias de la compraventa -obligación de entregar la cosa y obligación de pagar el precio-, sino de la consumación del contrato (...) viniendo a constituir simplemente una garantía del pago (Considerando quinto)".

Dicha primera fase puede **resumirse** en los siguientes puntos:

1º.- El pacto de reserva de dominio es admitido por **no ser contrario a norma imperativa.**

2º.- Es preciso un **cierto grado de publicidad** para su eficacia, como la de que conste la cláusula por escrito que tenga **fecha cierta anterior.**

3º.- Los derechos del comprador sujeto a pacto de reserva de dominio se articulan como los de un mero precarista -precarista que no puede prescribir la cosa y si dispone de ella responde de apropiación indebida, dice la S.T.S. de 10/6/1958- mientras que **el vendedor sigue siendo el verdadero propietario** de la cosa.

Ello tenía dos graves consecuencias:

a) **Los acreedores del vendedor** gozaban de preferencia para el cobro de sus créditos incluso frente al comprador que iba cumpliendo en el pago del precio aplazado.

b) **El comprador carecía de facultad alguna de disposición,** de manera que si disponía de la cosa podría incluso incurrir en apropiación indebida (S.T.S. 10/6/1958) -era un mero tenedor de la cosa- mientras que el vendedor era el verdadero propietario si bien con la **obligación personal de no transferir a otros la propiedad** -como dice la citada sentencia de 1958-.

II) **La nueva posición en la configuración del pacto de reserva de dominio** ha venido constituida por la línea jurisprudencial iniciada -todavía no consolidada ni por tanto apta como doctrina jurisprudencial a efectos de casación- con la **S.T.S. 19 MAYO DE 1989** sobre demanda de tercería de dominio, que ha venido a sancionar lo que -no muy claramente- establece para Navarra el último inciso de la ley 483: la preferencia del comprador en una compraventa con pacto de reserva de dominio frente a anotantes de embargo por deudas del vendedor.

En dicha sentencia se planteaba la eficacia de un pacto de reserva de dominio hecha en documento privado, -"*en tanto el comprador no haya satisfecho la totalidad del precio pactado*"-, siendo que los compradores estaban pagando exacta y puntualmente a sus respectivos vencimientos los pagos de los correspondientes plazos. La tercería de dominio se ejercitaba frente al embargo trabado sobre los inmuebles vendidos, por deudas del vendedor.

El **considerando tercero** ante la alegación de la entidad anotante del embargo de que reconocer la preferencia de los compradores supondría una infracción del artículo 1255 C.C. y de la Jurisprudencia contenida en las S.T.S. de 10/6/1958 y 11/7/1983, dice:

" *(...) aunque carente de regulación legal, el pacto de reserva de dominio y por virtud del cual en el contrato de compraventa el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido, viene a constituir una garantía del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de* ***condición suspensiva*** *de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada. Durante el periodo de pendencia de la citada condición (...) se produce esta doble situación jurídica; por una parte y* ***desde el lado del comprador****, éste si bien adquiere normalmente con la posesión de la cosa el goce de ella,* ***carece en absoluto de poder de disposición*** *o facultad transmisiva (voluntaria o forzosa) de la misma a un tercero, por lo que si antes de haber completado el pago, dispone voluntariamente de ella o se ve forzado a tal transmisión (a virtud del procedimiento de apremio promovido contra él por sus propios acreedores),*

el vendedor, con base en el citado pacto de reserva de dominio, podrá ejercitar las acciones procedentes (reivindicatoria o tercería de dominio, según los casos) para obtener la recuperación de dicha cosa, siempre que el principio protector de la fe pública registral -artículo 34 L.H.- no se oponga a ello (...) y desde el lado del vendedor, éste, carece igualmente de poder de disposición o facultad de transmisión (voluntaria o forzosa) de la cosa a tercero, mientras el comprador esté dando cumplimiento a la obligación de pago (...) siendo un absurdo pretender que el adquirente con reserva de dominio que cumple con sus obligaciones pueda ser privado del bien por terceros acreedores del vendedor, y ello porque lo impedirían elementales principios de equidad, porque el cumplimiento de los contratos no se puede dejar al arbitrio de uno de los contratantes -artículo 1256 C.C.- y sobre todo porque el ordenamiento jurídico les brinda a los acreedores para esos supuestos, los adecuados medios de defensa -artículo 1121 C.C.- (...) siendo el único medio de defensa de que el comprador dispone para la conservación de su derecho el ejercicio de la tercería de dominio para el levantamiento del embargo trabado sobre la cosa, la cual no forma parte del patrimonio del vendedor apremiado, al no tener éste, como antes se ha dicho, la libre disposición de ella, sin que esto suponga desvirtuación alguna del expresado pacto de reserva de dominio, el cual solamente podrá desplegar su verdadera efectividad, en cuando simple garantía del pago que es, cuando los compradores no cumplan su obligación de pago aplazado".

Son aspectos positivos de la citada sentencia:

a) Consolida la posición jurisprudencial favorable al ejercicio de la **tercería de dominio** por el vendedor frente a las deudas del comprador, y de éste frente a acreedores del vendedor -distinguiendo claramente acción reivindicatoria de la tercería de dominio—.

b) Distingue entre **comprador que cumple** con su obligación de pago, de quien no lo hace, permitiendo a aquél ejercitar con éxito la tercería de mejor derecho frente a acreedores del vendedor. En esto cambia radicalmente la posición que sostuvo la S.T.S. 11/7/1983.

c) Sobre todo apunta la moderna técnica de la **oponibilidad a través de la publicidad**, entendida ésta como publicidad registral, permitiendo al vendedor ejercitar sus derechos derivados del pacto de reserva de dominio "*siempre que el principio protector de la fe pública registral -artículo 34 L.H.- no se oponga a ello*".

No ampara sin embargo esta línea jurisprudencial de una manera definitiva -como tampoco la primera- la posibilidad de inscripción en el RP del pacto de reserva de dominio, ya que **excluye tanto en el comprador como en el vendedor** -mientras el comprador esté al corriente del pago del precio- la facultad de disposición (voluntaria o forzosa) de la cosa al tercero.

Es decir, tanto en la primera línea jurisprudencial como en la segunda el comprador no adquiere sino la posesión material o goce sobre la cosa, y carece de poder de disposición, lo cual es un obstáculo decisivo para su inscripción en el RP (cfr. artículo 5 y 106-2 L.H.), pues si tuviese algún derecho real -aún sometido a condición suspensiva— podría disponer de él (aunque con sujección al cumplimiento o no de la condición). Todo ello -como dijimos- a menos que exista un precepto legal (como la ley 483 Navarra) que ampare expresamente la inscribibilidad del pacto para garantizar erga omnes el mejor derecho del comprador frente a embargo y actos dispositivos del vendedor.

Esto no es posible aún, máxime cuando conforme a nuestro sistema de constitución y transmisión de derechos reales, que sigue la teoría del título y el modo (artículos 609 y 1095 C.C.), se precisa alguna fórmula de tradición válida (la cual no se armoniza con el mandamiento de la posesión jurídica de la cosa en el vendedor).

2.- HIPOTECA EN QUE SE ESTABLECE COMO CAUSA DE VENCIMIENTO LA FUSIÓN O ABSORCIÓN DE LA SOCIEDAD DEUDORA.

Se considera no inscribible el pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por fusión o absorción de la sociedad deudora.

Esta conclusión se basa en el principio jurisprudencialmente aceptado de que el vencimiento anticipado de la hipoteca tan sólo se puede hacer depender del incumplimiento de la obligación de pago del crédito, y no de circunstancias extrínsecas al mismo.

Así podríamos citar entre otras muchas la **R.D.G.R.N. DE 5/6/1987** para la cual las cláusulas de vencimiento anticipado como la suspensión de pagos del deudor o la anotación de embargo del inmueble hipotecado, contradicen la esencia y finalidad de la hipoteca, para la cual es indiferente quién sea titular de la finca gravada así como sus vicisitudes patrimoniales; no añaden garantía

adicional significando un detrimento del propio deudor y de los demás acreedores; y menoscaban la aptitud circulatoria y crediticia del bien gravado.

Por el contrario sí serían inscribibles las cláusulas de vencimiento anticipado por causas relativas al pago del propio crédito garantizado o de su preferencia registral, como son el vencimiento anticipado por existencia de cargas preferentes o falta de pago de gastos de comunidad o tributos que recaigan sobre la finca (cfr. R.D.G.R.N. 16/3/1990 entre otras muchas).

3.- RECTIFICACIÓN DE DONACIÓN PARA SU REVOCACIÓN POSTERIOR POR INCUMPLIMIENTO DE CARGAS.

Se trata de una donación de un inmueble que los padres hacen a una de sus hijas, que está casada con un chileno conforme al régimen económico de éste (el matrimonio está celebrado antes de la reforma del artículo 9º C.C. por la ley de 15/10/1990).

Ante la necesidad de poner de nuevo los bienes a nombre de los padres, se plantea si es posible que donantes y donataria rectifiquen la donación para configurarla como donación modal, con la finalidad de revocar a continuación la donación por incumplimiento de las cargas impuestas: la razón sería evitar una nueva donación de la hija a los padres, la cual a su vez pudiera ser revocada por supervivencia de hijos. Se estima que no puede haber razones fiscales que justifiquen esta fórmula, ya que la revocación de la donación fiscalmente se liquida por donación, porque se presume que existe otra transmisión gratuita.

En todo caso el problema no es ése sino el régimen matrimonial de la hija, que en Derecho civil chileno es un sistema de gananciales en el cual se exige licencia del marido respecto de los actos dispositivos de la mujer, incluso de sus bienes privativos. En consecuencia, siempre será necesario el consentimiento del marido de la donataria para la revocación de la donación -lo cual era el verdadero problema de fondo en la cuestión planteada, pues no se contaba con su intervención-.

4.- ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE DONACIÓN.

La elevación a público de un documento privado de donación no es inscribible dada la nulidad absoluta, por defecto de forma "*ad solemnitatem*", de las donaciones de bienes inmuebles que no se verifican en escritura pública (cfr. artículo 633 C.C.).

No cabe alegar que con la elevación a público el defecto se subsana, ya que no cabe convalidación ni ratificación de actos o negocios radicalmente nulos. Lo procedente es realizar la donación en una escritura pública al efecto, y no elevar a público algo que es inexistente.

5.- AGRUPACIÓN DE UNA FINCA GRAVADA CON CENSO CON OTRAS LIBRES DE CARAS Y SEGREGACIONES SUCESIVAS.

El Seminario acepta unánimemente que en caso de agrupación de una finca gravada con censo a otra u otras libres de cargas, habiéndose verificado posteriores segregaciones de la finca resultante, no cabe luego dividir la pensión de conformidad con la disposición transitoria 1ª de la Ley de Censos de Cataluña de 16/3/1990 por otorgamiento unilateral del censualista (es decir, conforme al párrafo 2º letra b), ya que no se conoce exactamente la superficie de las fincas que realmente está gravada con el censo. Es decir, el arrastre del censo a las fincas segregadas no es sino un arrastre puramente formal que no significa que en realidad afecte a la totalidad de la superficie, ya que originariamente había fincas libres de cargas, aunque por el juego de las agrupaciones y posteriores segregaciones, las resultantes aparezcan siempre con la cargas del censo.

En consecuencia, habrá que acudir al supuesto de la letra a) y verificarse la división por acuerdo entre censualistas y todos los censatarios.

6.- PODER GENERAL DE UNA SOCIEDAD LA CUAL ES LUEGO NOMBRADA ADMINISTRADORA DE OTRA SOCIEDAD.

Se interpreta que si la sociedad A otorga un poder general en favor de la persona física B, y con posterioridad la sociedad C nombra administradora única de la misma a la sociedad A, no podrá B vender los bienes de C por mucho que los actos dispositivos entren en la esfera de su objeto social, a menos que otorgue un nuevo poder o que en el poder original se previera la posibilidad de

representar a A en los supuestos que fuera nombrada administradora en el futuro de otras sociedades, todo ello en base al principio de interpretación estricta de los poderes para realizar actos de riguroso dominio (artículo 1713 C.C.) que ha sido puesto de relieve por la D.G.R.N. en numerosas ocasiones:

a) El poder para hipotecar en garantía de un préstamo no autoriza para hipotecar en garantía de una deuda (**R.D.G.R.N. 29/9/1993**).

b) El poder para intervenir en la herencia del transmitente del "*ius delationis*" no es suficiente para intervenir en la del transmisario por ser dos sucesiones independientes (**R.D.G.R.N. 10/9/1967**).

c) El poder para vender una participación hereditaria no autoriza para realizar obras nuevas (**R.D.G.R.N 17/4/1970**).

d) El poder para practicar operaciones de tipo registral no autoriza para la enajenación de inmuebles, que requiere poder expreso (**R.D.G.R.N. 6/9/1982**).

e) El poder para permutar no autoriza par otorgar una escritura de reconocimiento de dominio a favor del apoderado (**R.D.G.R.N 18/10/1989**), etc.

7.- FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA POR OTRA QUE CON POSTERIORIDAD ADOPTA LA DENOMINACIÓN DE LA PRIMERA.

Se trata de la absorción de una sociedad por otra distinta, que con posterioridad adopta la denominación de la primera. A continuación llega una anotación de embargo sobre bienes que figuran unos a nombre de la sociedad primitiva y otras a nombre de la sociedad absorbente, sin que se sepa con claridad si ha sido dirigido el embargo contra la primitiva sociedad o contra la actual, ya que ambas tienen la misma denominación social.

Ante la duda, y dado que son sociedades distintas, para cumplirse el principio de tracto sucesivo (artículo 20 L.H.) será preciso acreditar cuál de las dos sociedades es la embargada (v. gr. a través del N.I.F.), de manera que sólo se trabará el embargo respecto de las fincas que figuren inscritas a nombre de la sociedad deudora.

Todo ello porque -hay que insistir- son sociedades distintas, a diferencia de otros casos planteados en el Seminario, como pueda ser la transformación de una sociedad anónima en limitada, en cuyo supuesto aunque el embargo se dirija contra la primitiva sociedad, será anotable dado que la personalidad jurídica es la misma.

8.- DIVISIÓN HORIZONTAL SOBRE UN SOLAR.

En concreto se pretende que como resultado de la división horizontal del solar existan dos elementos independientes: un derecho de vuelo y un derecho de subedificación, siendo elemento común el suelo; con posterioridad -en virtud de otro título también presentado- se aporta el derecho de subedificación a una sociedad, se grava con hipoteca y se divide a su vez horizontalmente para su enajenación como aparcamientos de vehículos.

No es posible esta fórmula de división horizontal sobre solar no edificado, por diversas razones:

a) En primer lugar es siempre necesario para la división horizontal que exista una edificación realizada o al menos comenzada (artículo 8º-4 L.H.).

b) Porque no cabe configurar el derecho de vuelo como elemento independiente -con folio propio- hasta la iniciación o proyecto de la edificación que se realice a su amparo, debiendo entretanto figurar en el folio de la finca matriz como derecho real sobre cosa ajena que es.

c) Para la constitución de un derecho de vuelo se presupone la existencia de una edificación (cfr. artículo 16-2 R.H.) o al menos que su constitución se subordine a la condición suspensiva de realización de la edificación en un plazo determinado (cfr. **R.D.G.R.N. 5/2/1986**).

9.- PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESIÓN DE ACCIONES.

Se constituye prenda sin desplazamiento de posesión sobre los derechos a favor del deudor derivados de una determinada sentencia judicial y sobre acciones de su propiedad, en garantía de una deudas determinadas.

La primera cuestión es clara: no cabe constituir hipoteca mobiliaria ni prenda sin desplazamiento sobre los derechos derivados de una determinada sentencia judicial, dada la indeterminación de tales derechos que ni siquiera se expresan en la escritura.

La segunda cuestión suscita alguna controversia, aunque se considera mayoritariamente que -aunque pueda que no exista obstáculo conceptual alguno para su admisión-, no cabe prenda

sin desplazamiento de posesión sobre acciones, dado el carácter imperativo de la Ley de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión de 16/12/1954, que en sus artículos 52 y siguientes contiene una enumeración taxativa de los bienes que pueden ser objeto de la misma, sin figurar las acciones.

En el supuesto debatido aún existen argumentos de peso en contra de su admisión, ya que además existía una remisión improcedente al artículo 1872 C.C. en cuanto al procedimiento de ejecución, contradictorio con el procedimiento regulado por la L.H.M.P.S.D. (cfr. artículo 81 y siguientes) que es de orden público o imperativo.

Además si se trata de acciones nominativas los gravámenes se hacen constar en el libro registro de acciones nominativas (cfr artículo 55 T.R.L.S.A.) donde es fácil conocer las cargas sobre las acciones; en cambio, respecto de las acciones al portador -como son las del supuesto- su posesión por el deudor puede inducir a confusión en cuanto a las cargas que le afectan, en contra del principio básico del Derecho mercantil de agilidad del tráfico y protección de quien confía en la apariencia. Pero el obstáculo fundamental es la exigencia de depósito para la ejecución de la prenda sin desplazamiento, sin cuyo requisito no puede llevarse a efecto (cfr. artículo 92-3).

10.- DERECHO DE ELEVACIÓN SOBRE MITAD INDIVISA.

Dos matrimonios, copropietarios de un solar, edifican y declaran el título de propiedad horizontal, adjudicándose tres pisos un matrimonio y dos el otro. Se pretende inscribir un derecho de elevación sobre la mitad indivisa perteneciente a uno de los matrimonios que -se dice- se concentrará sobre una determinada superficie de mismo (uno de los pisos atribuidos).

Pues bien, tal constitución de derecho de elevación no es inscribible en el Registro de la Propiedad, ya que no cabe atribuir un derecho de elevación sobre la mitad indivisa de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en la que por tanto ya no existen mitades indivisas -como existían en el solar- (es decir, falta legitimación y tracto sucesivo).

Para la constitución y delimitación de un derecho de vuelo sobre un edificio en propiedad horizontal es preciso el consentimiento de todos los copropietarios (cfr. artículo 396 C.C., que lo considera en principio elemento común), y el derecho de elevación gravará la totalidad del edificio por más que se concrete sobre una superficie determinada del mismo, hasta el momento en que se realice la edificación conforme al mismo y se abra folio independiente.

11.- EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA SIN QUE EL DEUDOR HAYA NOMBRADO APODERADO.

Se trata de una escritura de adjudicación en un procedimiento extrajudicial de hipoteca, instado por varios acreedores, que designaron como AGENTE al apoderado de uno de ellos, y que ha actuado en el procedimiento notarial. En la escritura de hipoteca se pactó y se inscribió lo siguiente: "*PROCEDIMIENTO: Si llegara el caso de que las entidades acreedoras tuvieran que hacer efectiva por la vía judicial la totalidad o parte del capital, intereses y gastos, podrá ejercitar, a su plena elección, o la acción ejecutiva ordinaria o el procedimiento especial sumario del artículo 131 L.H. o el extrajudicial, **designándose como mandatario a estos a efectos de las entidades prestamistas**, al AGENTE, quien podrá actuar por cualquiera de sus apoderados (...)*".

Aunque lo discutible es que se hubiera inscrito dicha cláusula, dado que no existe propiamente designación de apoderado **por el deudor**, el procedimiento es nulo, ya que los trámites del procedimiento de ejecución son de orden público (cfr. artículo 235 R.H.) y precisamente uno de los trámites necesarios es el de la designación por el deudor de un apoderado, que puede ser el acreedor (artículo 234-1 R.H.), pero lo que no cabe es que el apoderamiento lo otorgue el acreedor, sino el deudor (cosa que no se hizo en la cláusula inscrita).

12.- EMBARGO DE BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE LA ESPOSA POR DEUDAS DEL MARIDO CUYO CARÁCTER GANANCIAL O PRIVATIVO NO SE ACREDITA.

Aunque existen resoluciones de la D.G.R.N. favorables a la anotación del embargo de bienes anteriormente gananciales aunque hayan sido adjudicados e inscritos a nombre del cónyuge no deudor, el supuesto planteado en esta ocasión difería en una circunstancia: la notificación a la esposa (ahora titular del bien) se había efectuado después

de la inscripción de la adjudicación del bien a su nombre.

En estos casos debe hacerse prevalecer el principio de tracto sucesivo (artículo 20 L.H.), máxime teniendo en cuenta que la doctrina de la D.G.R.N. hay que estudiarla a la luz de la nueva redacción del artículo 175 R.H., por la reforma efectuada por R.D. 13/11/1992, que hace prevalecer la anotación del embargo frente a cualquier título inscrito con posterioridad (por mucho que éste tenga fecha anterior no paralizará la ejecución). Pero siempre es preciso que se respete el principio de prioridad: la anotación del embargo debe llegar con anterioridad, pues de lo contrario lo que deberá denegarse es la propia anotación por falta de tracto sucesivo.

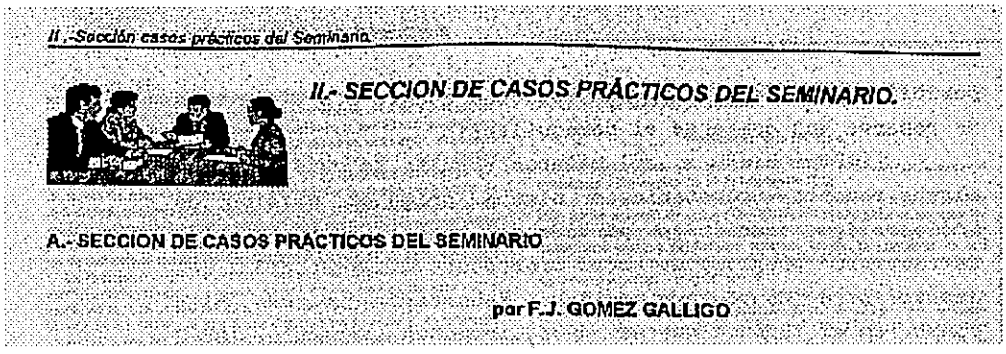
Parece por tanto resurgir la doctrina de la **R.D.G.R.N. 29/5/1987**: cuando se ha disuelto la sociedad de gananciales y se han inscrito las adjudicaciones no es anotable el embargo trabado en juicio ejecutivo en méritos de una deuda contraída por el marido, es decir, cuando el demandado es sólo el cónyuge no titular y no consta (porque además no puede hacerse constar en el juicio ejecutivo) que la deuda sea de las que son a cargo de la sociedad de gananciales.

La **R.D.G.R.N. 25/3/1988** (prototipo de las favorables a la anotación si la fecha de la traba fuera anterior a la eficacia frente a terceros de la disolución de la sociedad de gananciales) tampoco es en realidad contraria a lo antes dicho, al menos en el caso planteado en el que la notificación del embargo se había realizado a la esposa antes de la inscripción a su nombre de los bienes.

En efecto esta resolución propugna la anotación del embargo siempre que no conste al Registrador que en el momento de "*practicarse el embargo y notificarse al deudor*" se había producido con eficacia frente a terceros el cambio de régimen de gananciales, esto es, la indicación del cambio en el Registro civil y añade literalmente: "*ni siquiera se había producido, respecto del concreto bien afectado por el cambio de régimen, la publicidad individualizada de dicho cambio en el folio particular abierto a aquél en el Registro de la Propiedad*".

Sin embargo, ya hemos visto, que en el caso planteado la "*notificación*" de la traba del embargo a la esposa adjudicataria es posterior a la inscripción de la disolución en el Registro de la Propiedad (y por tanto posterior a su inscripción en el Registro Civil), debiendo denegarse la anotación por falta de tracto sin tener en cuenta la fecha de la traba en sí.

Máxime teniendo en cuenta la importancia de la calificación del tracto sucesivo a la luz del principio constitucional de tutela efectiva. ■



Los responsables de nuestro colega, el BOLETÍN DEL CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS DE CATALUÑA, andan en fase de permanente renovación formal: portadas, encuadernación, progresiva uniformidad en la tipografía utilizada —en torno a la helvética de entre 9 y 11 puntos—, y algunas viñetas para caracterizar sus muchísimas secciones: escaneamos la correspondiente a la cabecera de la sección de casos prácticos, que resume su Director, y de la que tan provechosamente nos nutrimos para nutrirte a ti, querido, docto y paciente lector.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Rodolfo BADA MAÑÓ (R.B.M.)

R 16 SEPTIEMBRE 1993 (BOE 8 OCTUBRE)

MERCANTIL. SA.

Aumento de capital por compensación de créditos. Cambio del carácter de las acciones acordado como consecuencia de la adaptación a la nueva Ley.

Se plantean en este recurso tres cuestiones:

1ª.- Si debe constar en la convocatoria de la JG de una SA —que debe decidir sobre el aumento de capital por compensación de créditos— el derecho de los socios de examinar la certificación del Auditor de la Sociedad a que se refiere el art. 156.1 LSA. La DG resuelve afirmativamente en base a ese precepto en relación con el art. 144 de la misma LSA relativo a la modificación de estatutos en general.

2ª.- Si es preciso incorporar a la escritura el informe de los administradores que según el citado art. 156 debe existir. La DG entiende que no pues no existe precepto legal ni reglamentario que obligue a ello; únicamente debe constar en la escritura la manifestación de los otorgantes respecto a la emisión de dicho informe (Art. 158. 3 RRM).

3ª.- Si en el punto del orden del día previsto en la convocatoria relativo a "*la adaptación de los estatutos sociales a lo dispuesto en el RD Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre*", puede considerarse incluida la deliberación sobre el cambio del carácter de las acciones al portador en nominativas, habida cuenta de que se mantienen las restricciones estatutarias a la transmisión las acciones. La DG afirma que no es necesario detallar en el anuncio de convocatoria todos los puntos de los antiguos estatutos que no se ajustan a la nueva Ley. Las concretas soluciones se hallan en el texto íntegro de la modificación propuesta que se encuentra a disposición de los socios para su examen en el domicilio social. (R.B.M.) (1)

---

(1) Que sepamos, esta es la primera R de la DGRN que no viene firmada por el Ilmo. Sr. Director General saliente, ANTONIO PAU PEDRÓN.

Careciendo esta revistilla de toda vinculación institucional y corporativa, pues es editada "*por Registradores* —no *<por los Registradores>— de la CV*", carece también de legitimación para —sin rozar la prudencia— hablar con el poder y saludar a nuevos Ministros de Justicia o Directores Generales de los Registros y del Notariado, como hacen otras publicaciones de carácter institucional y corporativo —vid. núms. 48 y 49 de la "GAZETA DE LOS NOTARIOS" que edita mensualmente el Consejo General del Notariado—.

(Sigue en la primera página)

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 4 JUNIO 1993

VPO. PROHIBICIÓN DE SOBREPRECIO

HECHOS.- D. AAA vende a D. BBB un piso de Protección Oficial por precio de 12.000.000, el cual es superior al máximo legalmente previsto, pero las partes acuerdan no obstante la venta.

D. AAA interpone demanda pidiendo la resolución del contrato de compra-venta, formulando D. BBB reconvención.

La AP desestimó la demanda y la reconvención, presentando la actora el presente recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Se denuncia la infracción de los artículos 1306, 1255, 1261, 1266, 1269, 1274 y 7 CC con el fin de obtener la resolución de la venta.

El TS entiende que en la venta se cumplieron los requisitos del art. 1261 CC a los que se subordina la perfección del contrato; además, los contratantes acordaron el precio, por lo que no cabe ahora sustituirlo por el fijado para las VPO, pues ello obligaría a "*admitir la ficción de que los contratantes establecieron la certeza de un precio distinto al pactado, variando con ello un elemento esencial del contrato*".

Hay pues un contrato válidamente contraído pese a que contraviene una norma jurídica, pero cuando la sanción que ésta anuda a la infracción no es la nulidad, no se puede invalidar un contrato querido por las partes, pues ello supondría inflingir el art. 1256 CC. Ello no obsta a aplicar las sanciones administrativas que correspondan, atendiendo en este caso al art. 35 y 36 del TR de 12 Noviembre e 1976.

STS (Sección 3ª) 28 ABRIL 1993

DERECHO DE REVERSIÓN. DONACIÓN MODAL.

HECHOS.- El Ayuntamiento de Lugo en acuerdos de 23 de Sept y 21 Diciembre de 1940, ratificados el 1 junio 1954, cedió al Ejército unos terrenos para la construcción de unos Cuarteles de Infantería y un Parque de automóviles, debiéndolo hacer en un plazo de 5 años, que después se amplió a diez.

Posteriormente se construyó un Cuartel de zapadores.

Por Resolución del Ministerio de Defensa de 9 Julio 1988 se declara la alienabilidad de los terrenos por haber sido desafectados. Frente a esta resolución el Ayuntamiento de Lugo ejerce el derecho de reversión que le es denegado por el Ministerio de Defensa.

La cesión con sus condiciones está inscrita en el Registro de la Propiedad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El TS considera que el Ayuntamiento de Lugo tiene derecho a la reversión, pues el negocio jurídico de la cesión ha de calificarse como de donación modal regulada en el art. 647 CC que autoriza la revocación cuando se incumpla el modo.

En este caso no hay donación pura y simple sino que se sujeta a la condición de ser destinados los terrenos a un fin de interés general. Incumplida la condición no puede ampararse un enriquecimiento injusto que se produciría con la venta de los terrenos por el Ministerio de Defensa, sino que éstos deben volver al Ayuntamiento de Lugo.

STS 22 MAYO 1993

COMUNIDAD DE BIENES

HECHOS.- La Compañía X formula demanda contra la Comunidad de Propietarios A y D. BBB, D. CCC, en reclamación fundada en un contrato de ejecución de obras de 28 Noviembre de 1985 suscrito por la Compañía y D. BBB y D. CCC que decían actuar en representación de la Comunidad de Propietarios.

La Comunidad de Propietarios se personó alegando falta de legitimación pasiva, alegación que fue estimada por el JPI, si bien la AP condenó a la citada comunidad. Interpuesto recurso de casación el TS lo estimó.

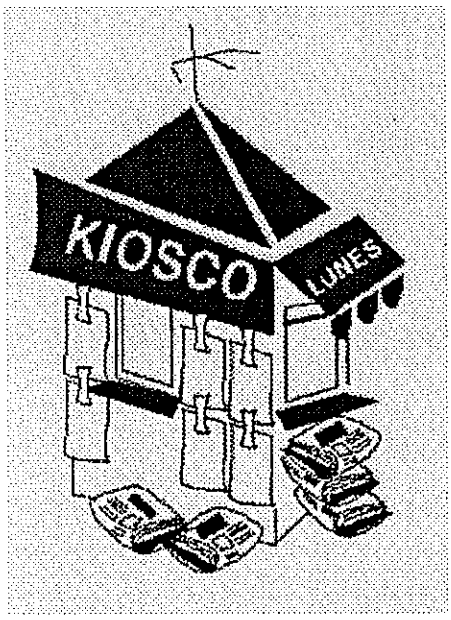
FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El TS parte, en primer lugar, por delimitar la naturaleza y régimen jurídico que corresponde a la llamada

PRUDENCI JURIS

Comunidad Civil de Propietarios A y la engloba dentro de aquellos "*conjuntos de personas que puestas de acuerdo concurren a título de promotores-constructores para previa adquisición de un solar, edificar en él un inmueble o complejo urbano con objeto de constituir en su momento un régimen de Propiedad Horizontal*"; se trata de una comunidad en mano común o romana que se rige en defecto de pactos por los arts. 392 y ss del Código Civil, al haber pluralidad de sujetos, unidad en el objeto y atribución de cuotas. No le son de aplicación las normas contenidas en la Ley de 21 Julio 1960, pues no pue-de actuar en el tráfico jurídico ni ser parte actora o demandada en juicio, debiendo acudir al art. 394 CC. Por ello, no puede ser sujeto pasivo de una sentencia.

HUMOR

CORRAL



Las normas de protección de los consumidores y usuarios como instrumento de la calificación registral.

(Estado actual de la cuestión)

Antonio Manzano Solano
Registrdor de la Propiedad

(Del BIR de Granada, núm. 19, octubre 1993)

1º) El problema en los Congresos Internacionales de Derecho Registral

En la Primera de las Conclusiones del IX Congreso Internacional de Derecho Registral (Torremolinos, mayo de 1992), se dice lo siguiente:

"*El Registro Jurídico Inmobiliario, como institución específicamente destinada a dotar de publicidad al tráfico de inmuebles, tiene especial importancia en la protección jurídica del consumidor, en cuanto adquirente de dichos bienes y de derechos reales sobre los mismos*".

"*Por tanto, los principios contenidos en la Carta de Buenos Aires y las recomendaciones del VIII Congreso Internacional sobre información y orientación registral sirven, también, para la tutela jurídica de los consumidores*".

"*En este sentido, la calificación de tales aspectos sobre la validez del negocio inscribible, cuando aquélla corresponda al Registrador según cada legislación nacional, debe tener en cuenta las normas imperativas sobre derechos de los consumidores*".

En el acto de apertura del citado Congreso, el Decano del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, destacaba lo siguiente:

"*La protección registral en los negocios inmobiliarios supone asumir la preocupación que todos tenemos porque el Registro suponga, cada vez más, una garantía plena para los que intervienen en la contratación sobre bienes inmuebles, con una consideración especial a la defensa de los consumidores y al destierro de cualquier tipo de fraude inmobiliario*".

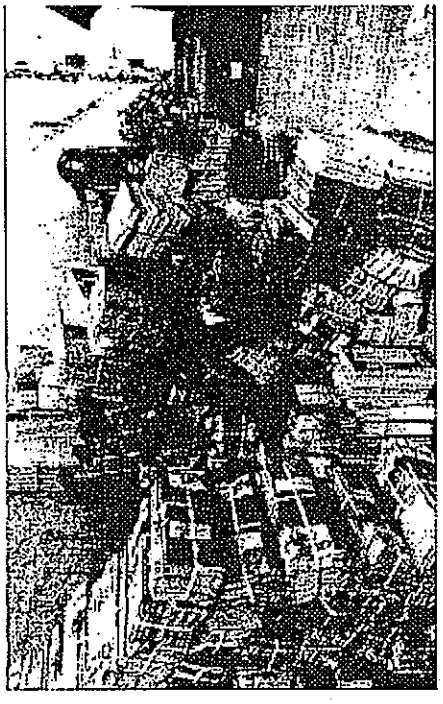
En el Proyecto de Ponencia presentado por la Delegación española, se recogían las razones que, según dicho Proyecto, hacen conveniente que la calificación del Registrador se extienda a este aspecto de la legalidad. Las resumimos a continuación:

- El adquirente de viviendas, de plazas de aparcamiento, de pequeños locales comerciales, o, incluso, de unidades de segunda residencia, se ve sometido a la prestación de un consentimiento del tipo de los que la doctrina civil clásica llama de adhesión, sin posibilidad de introducir modalizaciones en los efectos o características del propio negocio, cuya decisión queda reservada íntegra o casi íntegramente, a la otra parte.

- Los contratos de adhesión, en las más diversas áreas de la producción masiva de bienes, han dado lugar a la aparición de una nueva rama del Derecho, que se preocupa especialmente de la protección del adquirente como consumidor: el Derecho del Consumo.

- La popularidad de la propiedad inmueble y el acceso a la misma de grandes masas de población, hace necesario proteger desde los Poderes Públicos a los adquirentes que carecen de medios idóneos para poder defenderse por sí mismos.

- Dentro del campo del Derecho Registral Inmobiliario -uno de cuyos principios fundamentales es el de



legalidad-, en la medida en que las normas de protección a los consumidores formen parte del ordenamiento jurídico, también debe ser exigible la adecuación a ese grupo normativo de los negocios inscribibles y, por tanto, "*será conveniente que el ámbito de la calificación del Registrador se extienda a este aspecto de la legalidad*".

2º) Posiciones doctrinales

La doctrina española que ha estudiado la posible aplicación a la calificación registral, con carácter general, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de los consumidores y usuarios, se pronuncia casi unánimemente por la afirmativa.

GÓMEZ GALLIGO señala que el principio de calificación está íntimamente ligado con el de legalidad, pero también tiene su fundamento en la protección de los consumidores y usuarios, que sanciona la Constitución española (artículos 51 y 103, entre otros). En este sentido, el mejor instrumento de protección de los intereses del usuario y consumidor en el ámbito inmobiliario, radica en el fiel cumplimiento de la legalidad, apreciada por los poderes públicos a través de la institución registral en el trámite de calificación, que deberá tener en cuenta las normas contenidas en el art. 10 de la citada Ley, sobre requisitos de las cláusulas respectivas.

GARCÍA GARCIA destaca que la calificación registral ha de extenderse a lo dispuesto en el art. 10 de la Ley de defensa de los consumidores, pues es una Ley que va dirigida a todos los órganos encargados de la aplicación del Derecho. Si el art. 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar "*la validez de los actos dispositivos*", el art. 10.4 de la Ley de los consumidores, por su parte, declara la nulidad de determinadas cláusulas. A pesar de la doctrina de la Dirección General (que examinaremos a continuación), enumera tres supuestos de infracción del citado art. 10 en las cláusulas de las escrituras: la cláusula que determina la inversión procesal de las partes y consiguiente inversión de la carga de la prueba, en beneficio de la entidad vendedora (en contravención del art. 10.8); la de resolución automática de la venta solo en virtud de la notificación del vendedor, sin contar con la voluntad del comprador (por aplicación del art. 59 del Reglamento Hipotecario y en contra de la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1989, el art. 24 de la Constitución y el art. 10.2 de la Ley de defensa de los consumidores); y la cláusula estrictamente penal (prohibida por el art. 10.5).

VIDAL FRANCÉS argumenta también en favor de la aplicación de la Ley de defensa de los consumidores en la calificación registral, pues lo contrario sería un grave recorte o limitación de dicha función que, además de perjudicar a la parte más débil del contrato, incidiría en el ámbito que ha de tener la calificación en un sistema cuyos dos principios básicos -de legitimación y fe pública- están apoyados fuertemente en el principio de legalidad. Si en relación con la validez o nulidad de las cláusulas abusivas que se producen clamorosamente en los préstamos, en las compraventas, en los leasings, en los Estatutos de propiedades inmobiliarias, etc., el Notario y el Registrador -dice- no pueden apreciar la conformidad o disconformidad con la Ley, no se justifica por qué el sistema concede presunción de exactitud y de validez a cláusulas tampoco contrastadas previamente por los Tribunales de Justicia.

También se han pronunciado por la aplicación a la calificación registral de la Ley de defensa de los consumidores y usuarios, RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, como norma legal general de la contratación; y AMOROS GUARDIOLA, para quien, si la citada Ley no fuese objeto de calificación registral, sería letra muerta en el ámbito inmobiliario.

REY PORTOLÉS, en cambio, ha rechazado la aplicación -al menos sectorial- de la Ley de defensa de los consumidores y usuarios. En relación con los contratos de "*leasing*" inmobiliario, por una doble razón: no reunir el usuario, a su juicio, la condición de destinatario final (requisito incluído por la Ley de 1984 en el concepto de consumidor o usuario); y, simultáneamente, exigir la normativa actual del "*leasing*" que los bienes hayan de quedar afectados por el usuario a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales (Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito), exigencia que estima incompatible con el concepto de destinatario final. Del mismo modo, rechaza la aplicación de la Ley de 1984 a los contratos de préstamo hipotecario, por entender que el Derecho comunitario europeo no ha sujetado todavía los préstamos a su normativa protectora, de una parte; y, de otra, por estricta aplicación de la doctrina de la Dirección General de los Registros (especialmente, la Resolución de 16 de febrero de 1990), al estimar que el Registrador carece de datos en la calificación para considerar una cláusula como abusiva, conforme a la repetida Ley. No obstante, REY PORTOLÉS considera que, en ambos casos, la misma protección sustancial puede obtenerse con la aplicación de los preceptos "*contra stipulatorem*", ya existentes, o con la profundización del concepto de derecho real, del que participa la hipoteca, a la vista de la doctrina de la Dirección General de los Registros (en especial las Resoluciones de 5 de junio, y 23 y 26 de octubre de 1987).

3º) Posición personal

Por nuestra parte, la **aplicación de la Ley de 1984 de defensa de los consumidores y usuarios a los contratos de "*leasing*" inmobiliario**, fue defendida en un trabajo dedicado a la inscripción de esta nueva figura ("*La inscripción del "leasing" sobre inmuebles en el Registro de la Propiedad*", 1987), por varias razones:

a) Tratarse de una Ley de condiciones generales de la contratación: de "*principios, criterios, obligaciones y derechos*" de los consumidores y usuarios (punto 3 de la declaración de objetivos).

b) Considerarse como sujeto de la misma, no solo al que adquiere, sino también al que **utiliza o disfruta bienes muebles o inmuebles.**

c) Porque, si bien se exige que el consumidor o usuario sean **destinatarios finales** de los bienes, lo cierto es que ese concepto no se define, y la integración de los bienes en un proceso productivo no es obstáculo para que el usuario pueda ser literalmente destinatario final, al ejercitar la opción de compra, que es cuando el contrato se consuma, ya que tanto el uso como la opción son prestaciones sucesivas esenciales de una causa contractual única.

d) Que la Ley está pensada para su aplicación a todos los contratos de adhesión, como se deduce no solo de la declaración de objetivos (punto 3, antes reseñado), sino también del concepto que de "*cláusulas, condiciones o estipulaciones de carácter general*" da el art. 10.2 de la misma: "*las redactadas previa y unilateralmente por una Empresa o grupo de Empresas para aplicarlas a todos los contratos que aquélla o éste celebren, y cuya aplicación no puede evitar el consumidor o usuario, siempre que quiera obtener el bien o servicio de que se trate*"; lo cual es definir un contrato de adhesión, y el de "*leasing*" lo es.

e) Aunque el contrato de "*leasing*", en su actual regulación, es un negocio entre comerciantes o profesionales (Disposición adicional 7ª.1 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito), hay países, como Francia, que han regulado la aplicación del "*leasing*" a la adquisición de inmuebles destinados a vivienda, o a un uso mixto profesional y de habitación (Ley de 12 de julio de 1984); de modo que bastaría aceptar esta variante, para que desaparecieran las dudas sobre aplicación de la Ley de consumidores a estos contratos, pues ya no estaría el bien integrado en un proceso productivo, ni podría discutirse la condición de destinatario final. Y

f) Una consideración general, pero muy importante: en cualquier caso, no puede olvidarse la función esencial del Registro inmobiliario: la protección, a través de la publicidad oficial, de los aspectos privados del derecho de propiedad como derecho real o de los derechos reales limitados; sustraer a la calificación registral una Ley que tiene como objetivo la protección del adquirente de bienes inmuebles, especialmente ante las cláusulas abusivas, unilateralmente establecidas por los grandes promotores, no sería precisamente concederle una protección efectiva (sin olvidar el mandato del art. 51 de la Constitución: "*Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos*").

La **aplicación de la Ley, con carácter general, a las primeras adquisiciones de inmuebles, procedentes de Empresas o grupos de Empresas constructoras o promotoras**, no parece que pueda eludirse, en una interpretación doctrinal y racional de la misma, a la vista de sus artículos 2 y 10, principalmente (aparte las razones que han quedado expuestas, en relación con los contratos de "*leasing*", que aquí tienen especial vigencia, al desaparecer las dudas sobre conceptos limitativos previos). En estos textos, se contiene un conjunto de **normas imperativas** concretas, de rango legal, que van mucho más allá de conceptos generales, como los de "*el abuso de derecho o el ejercicio antisocial del mismo*", o "*el arbitrio de uno de los contratantes*" (artículos 7º y 1256 del Código Civil), y que difícilmente podrá eludir el Registrador en la calificación. Las resumimos así:

1) Nulidad de la **renuncia previa a los derechos** que la Ley reconoce a los consumidores y usuarios en la adquisición y utilización de bienes inmuebles (art. 2.3).

2) Exigencia de **concreción, claridad y sencillez en la redacción de las cláusulas, condiciones o estipulaciones**, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual (art. 10.1.a). Aunque esta norma imperativa, en materia notarial y registral, esté incluída en la obligación del Notario de "*redactar con la debida claridad y separadamente (los pactos o convenios)*" (art. 176 del Reglamento Notarial), y en la aplicación por el Registrador del principio de especialidad.

3) La omisión, en casos de pago diferido en contratos de compraventa, de la **cantidad aplazada, tipos de interés** sobre saldos pendientes y, en general, las cláusulas que autoricen al vendedor a incrementar el precio aplazado (art. 10.1.c.1º).

4) Las cláusulas que otorguen a una de las partes la **facultad de resolver el contrato discrecionalmente** (art. 10.1.c.2º).

5) **Las limitaciones absolutas de responsabilidad** frente al consumidor o usuario y las relativas a la utilidad o finalidad esencial del producto (art. 10.1.c.6º).

6) **La inversión de la carga de la prueba**, en perjuicio del consumidor o usuario (art. 10.1.c.8º).

7) **La imposición de renuncias a los derechos del usuario** (art. 10.1.c.10º). Habrá que entender que se incluyen aquí las renuncias posteriores al contrato, pues la renuncia previa de derechos la recoge la Ley en precepto aparte, bajo sanción de nulidad (art. 2.3, número 1 anterior).

8) La imposición al usuario del pago de los **gastos de titulación** que, por su naturaleza, correspondan al vendedor, en la primera venta de viviendas (art. 10.1.c.11º). Registralmente, habrá de tenerse en cuenta esta imposición si se establece como condición del contrato.

9) En cuanto a las **cláusulas abusivas**, ciertamente de difícil interpretación, a efectos registrales, la Ley ofrece la particularidad de contener una regla interpretativa auxiliar, lo que hace asequible la norma como instrumento de calificación: las que perjudiquen de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor o comporten una posición de desequilibrio entre derechos y obligaciones (art. 10.1.c.3º). No se precisa, en cambio, el alcance de la expresión **condiciones abusivas del crédito** (art. 10.1.c.4º). Tema que roza el problema de la vigencia o no de la Ley de Usura.

Relaciona, por otra parte, la Ley de 1984 (art. 2.1) una serie de **derechos básicos** -protección contra riesgos; protección de legítimos intereses económicos; indemnización o reparación de los daños y perjuicios sufridos; protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad y prioritaria cuando se trate de productos o servicios de uso o consumo común- que aún con categoría de verdaderos principios, difícilmente pueden servir de base a una calificación afirmativa o negativa, por su excesiva generalidad. Otro tanto cabe decir del **fraude de ley** (art. 2.3), que determina la nulidad de los actos así realizados, cuya apreciación escapa al control registral, a no ser que resultara expresamente del contexto del documento.

4º) Jurisprudencia registral

La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha sido de inicial tímida en la invocación de la Ley, para terminar en absoluto rechazo:

- En la Resolución de 7 de septiembre de 1988, se hace una invocación expresa a la Ley, ante una

cláusula de interés variable, cuya fijación quedaba al arbitrio de la entidad prestamista: "*Es evidente -declaró la Dirección- que la estipulación va contra la norma que establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (cfr. arts. 1256 del Código Civil y 10.c.2º de la Ley de Defensa de los Consumidores)*".

- En la Resolución de 16 de marzo de 1990 (reiterada por las de 26 de diciembre de 1990 y 14 de enero de 1991), la Dirección sale en defensa de los consumidores, ante la afirmación de la Registradora de que la cláusula de intereses variables está "*bajo la sanción de nulidad del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor*", y declara: "*una protección que excluyera la posibilidad de intereses variables se traduciría inmediatamente, en la práctica, en la exclusión del consumidor en las ventajas del crédito a largo plazo*".

- Pero antes, en la Resolución de 16 de febrero de 1990, declaró que "*no es posible con los simples datos que se pueden utilizar en la calificación registral, estimar que esas concretas estipulaciones (tratándose de una cláusula de variación de intereses, no fijar los intereses preferenciales y diferenciales, la forma y domicilio de la comunicación al deudor o la aceptación por éste) sean cláusulas abusivas conforme a la citada Ley de 19 de julio de 1984*".

- En las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991 (que se reiterarán en las de 5 de junio y 6, 9, 11, 13, 14 y 17 de julio de 1992), la Dirección General de los Registros y del Notariado confirma su tesis contraria a la utilización en la calificación registral de la Ley de 19 de julio de 1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios: "*Los medios de calificación de que dispone el Registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), impiden a éste apreciar si las concretas estipulaciones debatidas tienen carácter abusivo conforme a dicha Ley*".

GARCÍA GARCÍA pone de relieve la reiterada diferencia de criterio en esta materia, entre la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Este último -cuyas tesis asume-, considera que los Registradores de la Propiedad han de calificar las cláusulas de las escrituras contrarias al art. 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores, y especialmente que las cláusulas penales y las indemnizatorias no pueden tener acceso al Registro de la Propiedad. La Dirección General, en cambio, sostiene la inscribibilidad de la cláusula penal y que, como hemos visto en las Resoluciones citadas, no puede entrar en el mencionado art. 10, por tener medios limitados de calificación.

También VIDAL FRANCÉS pone de relieve el alcance puramente obligacional de la cláusula penal, declarado por la propia Dirección General en las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990 y que debe determinar su rechazo registral. De no ser así, el Registro acabará llenándose de pactos obligacionales que, por su propia naturaleza, no pueden afectar a terceros (art. 1257 Código Civil). En cuanto a la extensión de la garantía que supone la condición resolutoria, a los intereses del precio aplazado, es contundente la afirmación de este autor en el sentido de que, con su inscripción, el acreedor obtiene una garantía respecto a anualidades ilimitadas, que no podría obtener por la vía ordinaria y normal de la garantía hipotecaria.

Ciertamente, resulta difícil desmontar estas argumentaciones. Como dice GARCÍA GARCÍA, la inscripción de la cláusula penal -como obligacional, crédito escriturario de futuro y de efectos entre partes (artículos 1.151 a 1.154 del Código Civil)-, desnaturaliza el Registro inmobiliario, pues lo convierte en un Registro de transcripción de cláusulas indemnizatorias, penales y obligacionales; pero, además, es abrir la puerta a la posibilidad de inscripción de otras garantías personales, como la fianza y cualquier otro tipo de indemnizaciones personales, que reclamarían el mismo derecho a la publicidad registral; la confusión sobre el alcance de estas garantías, no favorecería ciertamente la lucha contra el fraude inmobiliario, pues el Registro no va a proporcionarles una naturaleza real que no tienen; por último, se ataca la función registral en la esencial función del Registrador de depurar los pactos personales, respecto de los de contenido real.

5º) Anteproyecto de Proposición de Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas, sobre protección de los consumidores en los contratos relativos a la concesión de inmuebles en régimen de disfrute a tiempo comparti-do.

Se dice en el preámbulo de este Anteproyecto que uno de los objetivos de la Comunidad es el de consumar el mercado interior, es decir, la creación de un espacio sin fronteras que asegure la libre circulación de los bienes, las personas, los servicios y los capitales. En este sentido, se señala que el campo de los contratos relativos a la concesión de inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido tiene actualmente un carácter especialmente transfronterizo y la mayoría de los Estados miembros carecen de legislación específica en la materia. Por esta razón, se propone una normativa a nivel comunitario.

Como antecedentes se citan las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y 11 de junio de 1991, en las que se insta a la Comisión a presentar con urgencia una Directiva general sobre la multipropiedad, pues la directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, relativa a la protección de los consumidores en los contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales, no cubre las necesidades de los consumidores adquirentes en los contratos sobre concesión de inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido, especialmente en cuanto a la forma y lugar de celebración del contrato y a la publicidad.

La necesidad de protección de los consumidores resulta del hecho de que la iniciativa de las negociaciones en estos contratos, emana normalmente del promotor. El adquirente se ve sometido a técnicas de venta y métodos psicológicos de presión, para los que no está preparado.

El Anteproyecto de Directiva responde a estas consideraciones generales y del mismo destacaremos algunos puntos concretos, por la clara analogía que guardan con algunos aspectos de nuestra Ley de defensa de los consumidores de 1984 que, en parte, mejora las disposiciones de la proposición de Directiva y que ésta

permite mantener (art. 15), aún después de su entrada en vigor, como reglas nacionales más favorables. Será difícil, por tanto, mantener el criterio de nuestra Jurisprudencia hipotecaria, contraria a la utilización de la Ley como medio o instrumento de calificación.

1) Es objeto de la Directiva "*proteger los derechos de los adquirentes en los contratos relativos a la concesión de inmuebles, de carácter turístico, en régimen de disfrute a tiempo compartido*" (art. 1).

2) Lo que el promotor transfiere mediante precio es "*un derecho real inmobiliario o un derecho de utilización de un inmueble durante un cierto período del año y durante un número mínimo de años*".

Se define el adquirente como el **consumidor**, es decir, toda persona física o jurídica, con fines no lucrativos, que actúa para "*un uso que puede ser considerado como extraño a su actividad profesional*" (art. 2).

3) Se regulan las obligaciones y derechos de las partes y, especialmente, los derechos del adquirente a utilizar las instalaciones, participar en el proceso de toma de decisiones, enajenar sus derechos "*inter vivos*" o "*mortis causa*", derecho de información en la fase contractual, derecho de resolución del contrato en determinados plazos, cuyos efectos se regirán por la legislación nacional, etc. (artículos 3 a 9, 13 y 14).

4) La Directiva no se opone a que los Estados miembros "*adopten o mantengan disposiciones todavía más favorables en materia de protección de los consumidores en el campo cubierto por la misma*" (art. 15).

6º) La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

Define las cláusulas abusivas como las cláusulas contractuales que no se hayan negociado de forma individual -es decir, las redactadas previamente, sin que el consumidor haya podido influir en su contenido-, en contradicción con las exigencia de la buena fe, originando un desequilibrio importante, en perjuicio del consumidor, en los derechos y obligaciones de las partes derivados del contrato.

Se considera **consumidor** a toda personas física que actúe en los contratos con un propósito ajeno a su actividad profesional. Se considera como **profesional** a toda persona física o jurídica que actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada.

En el Anexo de la Directiva se incluye una larga lista de cláusulas abusivas, con carácter abierto o de "*números apertus*", muchas de las cuales coinciden con las contenidas en el art. 10 de nuestra Ley de 1984. Recogemos algunas:

- Excluir o limitar la responsabilidad legal del profesional o los derechos legales del consumidor.
- Establecer un compromiso en firme del consumidor y solo condicional del profesional, del que depende la condición.
- Retención por el profesional de las cantidades abonadas por el consumidor, si éste renuncia, pero sin indemnización para el consumidor cuando renuncia aquél.
- Imponer una indemnización desproporcionadamente alta, para el caso de incumplimiento del consumidor.
- Autorizar al profesional a rescindir el contrato discrecionalmente o a poner fin al mismo sin previa notificación, pero no al consumidor.
- Imponer la adhesión del consumidor a cláusulas no conocidas previamente.
- Permitir la modificación unilateral del contrato por el profesional o las características del producto.
- Cláusulas modificativas del precio, sin derecho de rescisión para el consumidor.
- Obligar al consumidor a cumplir todas sus obligaciones aún cuando el profesional no hubiere cumplido.
- Prever la cesión del contrato por el profesional sin consentimiento del consumidor, que puede mermar sus garantías.
- Imponer la renuncia de acciones judiciales o un determinado arbitraje.
- Cláusulas no redactadas de forma clara y comprensible.
- Etc.

Como señala MARÍA DEL CARMEN DÍAZ JIMENEZ, los consumidores de los distintos Estados miembros podrán contratar con mayor confianza y en igualdad de condiciones, beneficiándose de las ventajas de un mercado único sin fronteras, potenciándose asimismo la libre competencia.

Alemania ha establecido una lista de condiciones calificadas como nulas y otra de condiciones anulables. Francia ha regulado la cuestión en el Derecho Administrativo. La Ley británica establece también una amplia lista de cláusulas abusivas.

La Directiva actualiza la legislación de los Estados miembros y concilia diferentes sistemas jurídicos, estableciendo -como dice la autora antes citada- un tratamiento igual y justo para todos sus consumidores, sin perjuicio de admitir las normativas nacionales más estrictas.

7º) Borrador del Anteproyecto de Ley del Ministerio de justicia sobre conjuntos inmobiliarios y multipropiedad.

Dispone expresamente que los contratos se regirán por las disposiciones de la Ley, **por las normas reguladoras de la protección de los consumidores** y por los pactos y condiciones lícitos (art. 2º del Borrador).

Además, prevé que las Organizaciones de consumidores y usuarios, legalmente establecidas, tendrán derecho a recibir copia de toda la documentación relativa a estos contratos (art. 17 del Borrador).

Es fuerza reconocer que el concepto estricto que de consumidor ofrecen las Directivas antes reseñadas -en las que el uso se sitúa como algo extraño a la actividad profesional-, pueden poner en tela de juicio la aplicación de las normas de protección de los consumidores a aquellos contratos que, por prescripción legal, se celebran entre sociedades especializadas y comerciantes o profesionales, como es el caso del "*leasing*" (sin perjuicio de las razones que antes apuntábamos y que, a nuestro juicio, en nuestro Derecho siguen teniendo un especial interés).

Pero, hecha la anterior salvedad, no parece que, con los antecedentes que han quedado recogidos, pueda seguir ignorándose, como instrumento de la calificación registral, el valor de la Ley española de 19 de julio de 1984 de defensa de los consumidores y

usuarios, en los contratos que contienen actos inscribibles relativos a bienes inmuebles, muy particularmente en las primeras compraventas a promotor y en la hipoteca a favor de Entidades de financiación o de crédito en sus distintas variantes actuales, casos en los que el usuario o consumidor se limita a prestar su asentimiento a un contrato de adhesión. ■

Eficacia del acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa.

PorJOAQUIN LARRONDO LIZARRAGA
Registrador de la Propiedad

(Del BCEH de Cataluña, núm. 48, de julio-agosto de 1993).

I. CUESTIONES FUNDAMENTALES SOBRE EL EJERCICIO DE ACTOS DISPOSITIVOS DE LOS HEREDEROS SOBRE BIENES DE LA HERENCIA INDIVISA.

Existen tres cuestiones previas a plantear sobre este tema, que, en cierto modo, prejuzgan su solución, cuales son, la consideración de la titularidad de los herederos sobre el patrimonio hereditario, el análisis del concepto de acto dispositivo en nuestro sistema y el régimen de los actos dispositivos colectivos en la comunidad hereditaria.

A) LA TITULARIDAD DE LOS HEREDEROS.

La sucesión universal <<mortis causa>> presenta una dimensión bifronte, implicando en su aspecto subjetivo, la transmisión, en forma unitaria, del conjunto de bienes, derechos, acciones, facultades, créditos, potestades, expectativas, deudas y responsabilidades transmisibles, del causante al heredero. Esta noción parece desprenderse del art. 660 del C.C., que define al heredero como sucesor a título universal. Desde la óptica objetiva, la sucesión <<mortis causa>> es considerada como la unidad que abraza y comprende todas las relaciones jurídicas dejadas a su muerte por el causante, hecha abstracción de los singulares elementos que la componen. Esta concepción es recogida por el art. 659 del C.C. al establecer que *<<la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte>>.*

Señala D'ORS que una de las creaciones mas insignes del genio jurídico romano es el mecanismo de la <<sucessio>>, en cuya virtud, el heredero asume la posición jurídica del causante, adquiriendo en bloque (<<uno ictu>>) su patrimonio, como conjunto de relaciones jurídicas transmisibles, las cuales le son atribuidas no como bienes independientes y aislados (<<uti singuli>>), sino como conjunto unitario (<<uti universi>>). Esto explica y justifica ciertos elementos típicos del sistema sucesorio romano, tales como la <<responsabilidad ultra vires hereditatis>>, la <<actio petitio hereditatis>>, el derecho de acrecer y el régimen de la venta de la herencia, todas ellas pervivientes en el Derecho sucesorio común y foral catalán. BONFANTE justifica este régimen en la asunción de la potestad doméstica de la familia del <<decuius>> por el heredero, cuyo resultado económico era la adquisición del patrimonio del difunto, aspecto que relaciona la herencia con el sistema político y sacral romano.

Como apunta FERRARA, esta concepción sirve para amparar los derechos del heredero, sin detrimento de los intereses de los acreedores e interesados en la herencia. Considera que *<<la razón es de índole práctica, porque la transmisión a título universal es la forma más simple y elegante para realizar la transmisión, sin que sea necesario realizar en ningún caso una forzosa liquidación del patrimonio, que conduciría a una disgregación antieconómica de sus elementos, con pérdida de valores, y de otra parte, tal forma garantiza del modo más perfecto y completo los derechos de terceros y de los acreedores, los cuales no se preocupan nada de que sobrevenga la muerte de su cocontratante y obligado, porque su condición jurídica permanece intacta. El patrimonio se conserva en su unidad, y sólo muda el sujeto del mismo>>.* Este sistema justifica el ejercicio de actos dispositivos por los herederos, sin que sea necesario para ello la previa liquidación de las deudas de la herencia, ni el consentimiento de los acreedores de ésta.

- La herencia germánica, a diferencia de la romana, no implica <<sucessio>>, sino <<adquisitio>>, porque su sustrato no es personalista, sino simplemente patrimonialista. El heredero no se subroga en la posición jurídica del <<decuius>>, sino que se presenta como simple adquirente de un agregado de bienes relictos dejados por el causante. Esto explica que, a diferencia del heredero romano, no sea deudor, si bien las deudas hereditarias le afectan, en cuanto aminoran el activo a que esta llamado. Por esta razón, el heredero germánico no se subroga en el patrimonio hereditario, sino que adquiere su remanente, por lo cual el ejercicio de actos dispositivos sobre bienes de la herencia indivisa impone la previa liquidación y adjudicación de estos a su favor.

Sin embargo, señala BONFANTE, que, la evolución posterior del Derecho romano y medieval fue sustituyendo el predominante carácter familiar de la sucesión por una finalidad marcadamente patrimonial, admitiéndose la delación hereditaria en favor de herederos no llamados a continuar la soberanía doméstica del <<decuius>>. De esta manera, advierte CICU que la subrogación en los bienes fue perdiendo relieve paulatinamente, de manera que el de heredero deja de ser un título personal, para ir adquiriendo un carácter marcadamente patrimonial de sustitución en el complejo inorgánico de relaciones

transmisibles dejada a su muerte por el causante. De esta suerte, entiende BARBERO que el patrimonio hereditario no es un nuevo objeto de Derecho, sino el tratamiento unitario que recibe el <<as>> hereditario al ser considerado por el ordenamiento jurídico.

El código Sucesorio Catalán proclama abiertamente el carácter patrimonial de la herencia, sin menosprecio de su noción personalista, al establecer en su artículo primero que *<<el heredero sucede en todo el derecho de su causante. Por consiguiente, adquiere los bienes y los derechos de la herencia y se subroga en las obligaciones del causante que no se extingan por el fallecimiento. Debe cumplir las cargas hereditarias y queda vinculado a los actos propios del causante>>.*

Como afirma PUIG. BRUTAU, el Derecho foral catalán es continuador, en términos general, de la tradición romana, la cual no impone la previa liquidación del patrimonio del causante para el ejercicio de actos dispositivos por el heredero sobre bienes de la herencia, sino que, en la medida de lo posible, procura que todas sus relaciones jurídicas transmisibles sean continuadas inmediatamente por su sucesor.

LACRUZ y SANCHO-REBULLIDA consideran, que, perdiendo la sucesión hereditaria su carácter jurídico-sacral, domina en la actualidad su noción jurídico-patrimonial con algún germen personalista, como la consideración de los derechos de la personalidad pretérita del difunto y el ejercicio de acciones de filiación por sus herederos.

No obstante, ha de reconocerse que la noción remanentista de la herencia ha influenciado nuestro sistema sucesorio desde las Partidas, que recogen los principios <<antes pagar que heredar>> y <<sólo hay herencia en el residuo>>, utilizados con frecuencia por la jurisprudencia del T.S. y la doctrina de la D.G.R.N. La sentencia del T.S. de 9 de febrero de 1901 reputa llamamiento de heredero a la institución en el remanente hereditario. Considera que la institución en el remanente hereditario no implica condición alguna de la que dependa la institución de heredero, ni impide la disposición de bienes hereditarios antes de pagadas las deudas de la herencia.

La utilización impropia de la noción remanentista de la herencia fue criticada por la D.G.R.N., que, en sus resoluciones de 25 de agosto de 1923 y 29 de noviembre de 1956, entiende que su consideración debe ser más económica que jurídica, por lo que tacha de impropia la fórmula notarial de la institución en el remanente de la herencia.

Como afirma DORAL, el problema estriba en cómo compatibilizar el dogma de la <<sucessio in ius>> con el principio remanentista de la sucesión. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS compatibiliza las concepciones patrimonial y remanentista de la herencia, al entender que ambos fenómenos quedan conjugados, porque el heredero adquiere, económicamente, un remanente, pero jurídicamente, una titularidad patrimonial hereditaria, gravada con sus deudas, que quedan invisceradas en el patrimonio hereditario.

Por esta razón, el acto dispositivo es extraordinario en la herencia, pero se encuentra comprendido en el ámbito de la autonomía de la voluntad del heredero, sin que quede cercenada su libertad por la necesidad del consentimiento de los acreedores o legitimarios, quienes tienen un sistema propio de garantías para el ejercicio de sus derechos.

- Otra de las cuestiones que plantea la titularidad de los herederos es la relación entre el derecho hereditario <<in abstracto>> y el ejercicio de actos dispositivos individuales por los sucesores universales. Cuando varios coherederos concurren a la sucesión, el conjunto de ellos se subroga en todos los derechos transmisibles del causante, quedando constituida una comunidad hereditaria. El Código Sucesorio Catalán, prevé esta situación en su artículo primero, al disponer que <<si concurren a la sucesión, simultáneamente, una pluralidad de herederos, adquieren el patrimonio hereditario en proporción a sus respectivas cuotas. Sin embargo, las obligaciones y cargas de la herencia se dividen en proporción a sus respectivas cuotas sin solidaridad entre los herederos>>. Resulta de este precepto una inescindible trabazón entre el activo y pasivo de la herencia, siendo novedosa la responsabilidad mancomunada de los coherederos, que se aviene con la adquisición del patrimonio de cuotas.

La titularidad de cada coheredero sobre los bienes hereditarios ha sido explicada merced a la teoría del derecho hereditario <<in abstracto>>, muchas veces discutida, y negada por CHAMORRO, SANZ, COSSIO, NUÑEZ-LAGOS y GARCÍA-BERNARDO. Conforme a ella, el coheredero ostenta un derecho hereditario <<in abstracto>> sobre el patrimonio hereditario, que se concreta en el derecho hereditario <<in concreto>>, o titularidad sobre los bienes de la herencia que le sean adjudicados en la partición. De esta suerte, cada coheredero, constante la indivisión hereditaria, puede disponer de su derecho en la herencia, pero no de los singulares bienes de esta, ni de sus cuotas, en tanto no le sean adjudicadas en la partición. La resolución de la D.G.R.N. de 16 de diciembre de 1876 autorizó "*la inscripción de cuotas de los herederos sobre bienes determinados de la herencia en el Registro de la Propiedad. Posteriormente, la resolución de 25 de febrero de 1888 restringió*" la inscripción de este derecho, admitiéndola sólo cuando la solicitud de su constancia tabular se instaba conjuntamente por todos los coherederos. Este régimen fue recogido por el art. 71 del R.H. de 1915, que permitió "*la inscripción de el derecho hereditario <<in abstracto>>, con expresión de la parte que a cada heredero correspondía en el patrimonio hereditario*".

La sentencia del T.S. de 4 de abril de 1905 plantea la cuestión en los puros efectos civiles, negando la cuota de cada coheredero sobre cada bien de la herencia, en tanto no mediare previa atribución particional. A menudo entiende el Alto Tribunal que la adquisición de bienes concretos de la herencia por el coheredero necesita un título (que es el testamento o declaración de herederos) y un modo sucesorio (que es la adjudicación particional).

Como afirmó DE LA RICA, el sistema incurría en el error de legitimar a cada uno de los coherederos que inscribía su derecho para disponer sobre cuotas de bienes de la herencia indivisa. El objeto quedaba distorsionado, porque, en realidad, se inscribía un derecho sobre el patrimonio hereditario y no sobre la finca registral, siendo así que el titular registral disponía sobre una cuota intelectual de ésta.

VILLARES PICO entendía que el acto dispositivo individual sobre un bien de la herencia sólo era admisible cuando subordinaba su efecto al resultado de la partición. La inscripción

del derecho hereditario <<in abstracto>> no se adecuaba a los principios hipotecarios, fundamentalmente al de especialidad, porque hasta que no tuviera lugar la partición, el derecho de cada coheredero era indeterminado en el qué, por no poderse precisar si el bien dispuesto le sería adjudicado, y en el cuándo, por no saberse en que medida le sería adjudicado. Así, afirma VALLET DE GOYTISOLO, que la transmisión llevada a cabo por el heredero, con apoyo en su titularidad registral, provoca un espejismo, si el bien transmitido no era adjudicado al disponente en la partición hereditaria.

Ante el problema suscitado, las Memorias de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de 1922 barajaron como posibles soluciones las siguientes: a) admisión de la inscripción del derecho hereditario <<in abstracto>> de cada coheredero sobre las fincas de la herencia, con la constancia de que quedaba sujeto al resultado de la partición; b) admisión de la inscripción de este derecho sólo cuando su reflejo registral fuere solicitado por todos los herederos, entendiéndose implícita en tal caso la previa adjudicación <<pro indiviso>> en su favor; c) inscribir este derecho, a favor de los herederos que lo solicitaran, con limitación del <<ius disponendi>> sobre las fincas de la herencia.

Tras la Reforma Hipotecaria del 1944-46, el art. 42.6 de la L.H. permite el acceso registral de este derecho bajo el asiento de anotación preventiva del derecho hereditario, lo que es debido a la falta de su determinación en cuotas sobre las fincas de la herencia, hasta que no quede concretado en cuotas materiales, merced a la partición. El art. 46 de la L.H. permite que el derecho hereditario anotado sea objeto de transmisión, gravamen y de otra anotación. De otra parte, esta anotación presenta la utilidad de la defensa de la titularidad de los herederos frente a usurpaciones de terceros que finjan ser causahabientes de los bienes del causante, e incluso, suele afirmarse que legitima para el ejercicio del acto dispositivo unánime de los herederos, sin necesidad de previa partición (cfr. art. 209 del R.H.).

El art. 166 del R.H. distingue la anotación preventiva de embargo sobre bienes de la herencia, de la que se practica sobre el derecho hereditario <<in abstracto>>. Los bienes de la herencia son embargables por deudas del causante, en cuyo caso, el objeto de la anotación preventiva es la finca de la herencia. También son embargables las fincas de la herencia por deudas del heredero, pero en tal caso, la anotación preventiva se practica, en punidad, sobre la cuota hereditaria de este. Por eso, esta anotación aparece como supuesto de excepción al principio de tracto sucesivo, porque no es precisa para su práctica la previa inscripción -en este caso, previa anotación- en favor del heredero deudor. Incluso, tal anotación presenta escasa importancia, si el bien a que afecta no es adjudicado en la partición al heredero deudor, toda vez que el art. 106.10 del R.H. permite la cancelación de la anotación preventiva del derecho hereditario y del embargo de la cuota correspondiente a éste, cuando aquél es adjudicado a persona distinta, sin que, excepcionalmente, deba presentarse en este caso mandamiento de cancelación. No obstante, el principio de subrogación real forzosa, de aplicación al patrimonio hereditario, autorizaría a arrastrar esta anotación de embargo respecto de los bienes adjudicados al heredero deudor.

B) NOTAS TÍPICAS DEL ACTO DISPOSITIVO.

Ni el C.C., ni la Compilación Catalana, ni la legislación hipotecaria establecen el concepto de acto de disposición, que presumen conocido y dejan al arbitrio de Jueces y Tribunales y a la calificación de los Registradores, en cada caso concreto. La sentencia del T.S. de 6 de mayo de 1927 determina su noción abstracta al declarar que *<<en el concepto genérico de disponibilidad, como facultad dominical comprendida en el art. 348 del C.C. están comprendidos los actos específicos de transmisión, imposición de cargas y de subordinación a una responsabilidad, a la que sirve de garantía. Igualmente dispone de lo suyo quien transmite el dominio pleno, el útil o quien grava con una servidumbre y quien lo afecta a una responsabilidad, real o personal, pues en todos estos casos hay desintegración de las facultades dominicales y mutación del destino jurídico de la cosa>>*.

De las concepciones doctrinales y jurisprudenciales, pueden deducirse, por lo general, las siguientes notas típicas del acto dispositivo:

1. El acto dispositivo altera la composición del patrimonio a que afecta. Así, MAZEAUD considera que el acto dispositivo implica la salida de un bien o derecho respecto del patrimonio en que se encuentra. BETTI entiende que siempre produce una disminución del montante del patrimonio.

2. El acto dispositivo es consecuencia de la explotación anormal del patrimonio a que afecta. No obstante, ha de reconocerse la relatividad de esta nota, discrepando los autores a la hora de enjuiciar en qué consiste esta anormalidad. Unos autores consideran que la normalidad del uso es la que resulta coherente con la sustancia y destino de la cosa a que afecta; otros entienden que ha de ponerse en relación con el uso que habitualmente suele darse a la cosa; y, en otras ocasiones, se considera que el acto dispositivo es el que tiende a explotar de manera anormal la fortuna, comprometiendo su existencia o modificando su composición.

3. El acto dispositivo constituye, modifica, transmite, extingue, o altera un derecho real. Por esta razón, ha de reconocerse cierto maridaje entre el acto de disposición y el derecho real. Así, el acto de administración constituye, modifica o extingue un derecho de crédito y el acto de disposición constituye, modifica, altera o extingue un derecho real.

C) RÉGIMEN DE LOS ACTOS DISPOSITIVOS.

Ni el C.C., ni el Código Sucesorio catalán establecen una regulación especial de la comunidad hereditaria, probablemente, porque consideran que su naturaleza no demandaba especialidades respecto de la comunidad ordinaria. Sin embargo, para determinar el régimen normativo de la comunidad hereditaria deben integrarse los principios sucesorios con las normas de la comunidad ordinaria. De esta suerte, se impone la siguiente, jerarquía de fuentes respecto de la comunidad hereditaria:

1. En primer lugar, la comunidad hereditaria se rige por las disposiciones imperativas sucesorias, entre otras, las derivadas del régimen de las legítimas.

2. En segundo lugar, la comunidad hereditaria se rige por las disposiciones del testador, quien puede restringir directa o indirectamente el ejercicio de actos dispositivos

de los herederos, merced al nombramiento de albacea con facultades dispositivas, contador-partidor, heredero de confianza, sustituciones fideicomisarias, etc., o imponiendo prohibiciones de disponer. Respecto de estas últimas, el art. 166 del Código Sucesorio Catalán establece que *<<la prohibición o limitación de disponer implica una reducción de la facultad dispositiva de los bienes y únicamente será eficaz si es temporal y no podrá exceder de los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria. Si la prohibición está condicionada a la autorización de una o varias personas, perderá eficacia cuando aquélla o todas fallezcan, renuncien o queden incapa-ces, salvo que sea otra la voluntad del causante. Las simples recomendacio-nes de no disponer no tendrán eficacia jurídica>>*. Este precepto presenta la particularidad respecto de su predecesor (el art. 117 de la Compilación Catalana) de que no es necesario que responda a una razón lícita o al designio de beneficiar o tutelar a alguien, lo que amplia indirectamente la autono-mía de la voluntad del testador.

Respecto del ámbito y efectos de estas prohibiciones de disponer impuestas por el testador cabe sentar estas consideraciones:

- Las prohibiciones de disponer deben interpretarse con carácter restrictivo, porque implican una excepción al principio de que la propiedad se presume libre.

- Conforme a la resolución de la D.G.R.N. de 2 de julio de 1909 las prohibiciones de enajenar impuestas por el testador a un heredero no son aplicables a los herederos de éste. Las prohibiciones de disponer impuestas a los herederos no pueden obviarse por el consentimiento unánime de todos estos, ni por la actuación del albacea con facultades dispositivas, ni por la del contador-partidor, cuyas facultades quedan limitadas en todo caso por la voluntad del testador (cfr. art. 675 del C.C. y art. 101 del Código Sucesorio Catalán). No obstante, la jurisprudencia del T.S. advierte que, en ocasiones, los actos nulos en su origen dan lugar a situaciones consolidadas, en defecto de personas legitimadas e interesadas en su impugnación.

- GÓMEZ GALLIGO entiende que los actos realizados en contra de una prohibición de disponer son, en principio, nulos de pleno derecho (cfr. art. 6.3). Sin embargo, matiza el autor tal opinión, al considerar que no es lo mismo establecer <<prohibo a mi heredero disponer de la finca mientras viva su madre>>, que determinar <<prohibo a mi heredero disponer de la finca, sin consentimiento de su madre, la cual podrá impugnar la enajenación efectuada>>. En el primer caso considera que la sanción por incumplimiento de la prohibición es la nulidad de pleno derecho, no ratificable, ni con el consentimiento de la madre. En el segundo supuesto, estima que la sanción por incumplimiento ha de ser la anulabilidad, porque la madre podrá ratificar y purificar el negocio, e incluso, la acción ser prescriptible.

Por el contrario, CAÑIZARES LASO entiende que la prohibición de disponer no afecta al negocio obligacional, sino al acto dispositivo, por lo que considera que el negocio realizado en contra de aquélla es válido obligacionalmente, pero no surte efectos traslativos.

3. En tercer lugar, la comunidad hereditaria se rige por los pactos entre los coherederos.

- El objeto de los pactos entre los comuneros sólo tiene las limitaciones del art. 1255 del C.C.

- Considera GITRAMA que tales pactos requieren el consentimiento unánime de los herederos que deberán tener capacidad de disponer, siempre que se refieran al ejercicio de actos dispositivos de los herederos.

- Estos pactos tienen efectos internos entre los comuneros, sin que puedan oponerse a terceras personas que no los conozcan, tal como declaran las sentencias del T.S. de 1 de julio de 1963 y 2 de noviembre de 1257.1 del C.C., 98 de la L.H., 9, 51.6ª y 353.3 del R.H.), sin perjuicio de que puedan tener efectos respecto de terceros los apoderamientos recíprocos documentados en escritura pública, que entre ellos puedan otorgarse, en cumplimiento de un acuerdo comunitario. No obstante, algunos autores, como MANRESA, consideran que no caben pactos contrarios al régimen de los arts. 397, 399 y 400 del C.C. dado su tenor imperativo e inderogable por la voluntad de los partícipes.

4. En cuarto lugar, la comunidad hereditaria se rige por el tenor de los arts. 392 y s.s. del C.C., que imponen la validez de la actuación aislada respecto de los actos de uso y conservación (art. 394), el régimen de mayoría respecto de los actos de administración (art. 398) y la unanimidad respecto de los actos dispositivos sobre la cosa común (art. 399).

II. EFICACIA DEL ACTO DISPOSITIVO NO UNÁNIME: POSIBILIDADES.

La doctrina se encuentra dividida a la hora de enjuiciar el acto dispositivo no unánime de los herederos sobre bienes de la herencia indivisa, existiendo dos posturas mayoritarias: nulidad de pleno derecho e inoponibilidad, sin que ello excluya otras consideraciones dignas de mención.

A) NULIDAD DE PLENO DERECHO.

La doctrina mayoritaria, de manera especial, DÍEZ-PICAZO, GULLÓN, ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, CASTÁN, FERRANDIS VILELLA, BORRELL Y SOLER, LACRUZ y SANCHO REBULLIDA, así como la jurisprudencia clásica del T.S., de la que fue ponente BELTRÁN DE HEREDIA en algunas ocasiones, coinciden en afirmar la nulidad de pleno derecho del acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa.

Los argumentos jurídicos en que se ampara esta doctrina son los siguientes:

PRIMERO: El acto dispositivo no unánime de los herederos sobre bienes de la herencia indivisa es nulo de pleno derecho por ser contrario a una norma imperativa, cual es la del art. 397 del C.C., que establece que *<<ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos>>* (art. 6.3 en relación con el art. 397 del C.C.).

VALLET DE GOYTISOLO, refiriéndose al Derecho común, considera que el acto dispositivo no unánime, realizado por uno o varios herederos, sobre bienes de la herencia indivisa, es nulo de pleno derecho, quedando legitimado para el ejercicio de la acción de nulidad cualquier interesado en los bienes de aquélla, sea vendedor, comprador o coheredero no disponente, incluso legitimario, acreedor o legatario.

CHAMORRO, a pesar de admitir que en la herencia hay tantas comunidades romanas como bienes

existan en ella, considera que el coheredero tiene restringido el ejercicio de su derecho indiviso, con efecto de una prohibición legal de enajenarlo, cederlo o hipotecarlo, establecida para dejar a salvo el beneficio de indemnidad del heredero y sin perjuicio de que cada uno contrate obligatoriamente cuanto sea lícito y quiera. Sin embargo, entiende que la restricción al <<ius disponendi>> carece de sustento cuando el acto de enajenación o constitución del gravamen se realice por todos los coherederos conjuntamente. No obstante advierte que una vez realizada la adjudicación indivisa de la herencia, el fin de la liquidación está cumplido y cesa el beneficio de indemnidad y todas sus consecuencias restrictivas, por lo que nada impide el acto dispositivo al coheredero adjudicatario.

SEGUNDO: NULIDAD POR FALTA DE CONSENTIMIENTO Y/O POR FALTA DE OBJETO. Conforme al art. 1261.1ª y 2ª del C.C. no hay contrato sino cuando concurren el consentimiento de los contratantes y objeto cierto materia del mismo. Parte de la doctrina pone en relación el consentimiento con la titularidad, de manera que aquél sólo puede ser prestado por quien ostente la condición de propietario de las cosa vendida, por lo que faltando el dominio exclusivo al disponente, el contrato es nulo de pleno derecho por falta de objeto o por falta de consentimiento del dueño, en este caso del conjunto de los herederos.

En este argumento se ampara la sentencia del T.S. de 26 de enero de 1906, al declarar, que, *<<el heredero carece de verdadero título de dominio, y por consiguiente, no puede enajenar ni gravar bienes concretos y determinados, a cuya universalidad no le da derecho el testamento>>*.

- Sin embargo, esta doctrina parece confundir el objeto del contrato, que es la cosa respecto de la cual se obligan las partes contratantes, con la prestación, que es la obligación de entrega o la entrega efectiva que consuma el negocio jurídico. Por esta razón, nada impide que cada una de las partes contratantes se obligue válidamente a la realización de una prestación y no transmita de presente la propiedad de la cosa vendida, como así ordinariamente sucede en defecto de pacto expreso, dado el tenor de los arts. 609, 1095, 1462, 1445, 1450 del C.C.

Por el contrario, cuando la compraventa está acompañada de tradición simultánea y el coheredero actúa sin consentimiento de sus partícipes, el contrato es nulo de pleno derecho por falta de objeto, dado que el vendedor no es dueño exclusivo durante la indivisión y nadie puede transmitir más derechos de los que tiene. De otra parte, la actuación del coheredero vendedor, puede ser en propio nombre o en nombre e interés de todos los partícipes. Así, nada impide la validez del contrato, aunque no sea consentido por todos los coherederos, cuando el resto de sus partícipes no sean parte del mismo, porque en todo caso la determinación de quién sea parte del contrato es un hecho simultáneo a la celebración de este, toda vez que si se realiza <<a posteriori>> se estaría ante una novación contractual extintiva o modificativa, por cambio o modificación de sujeto.

TERCERO: NULIDAD POR FALTA DE CAUSA. Conforme al art. 1261.3ª del C.C. no hay contrato sin causa de la obligación que se establezca. En los contratos onerosos la causa para cada parte contratante es la prestación que la otra le realiza (art. 1274 del C.c.), por lo que la falta del dominio exclusivo del vendedor acarrea la nulidad de pleno derecho de la compraventa celebrada. No obstante, ha de interrelacionarse la causa del contrato oneroso con su objeto, y ha de advertirse que éste puede ser la prestación o la promesa de hacerla. Por esta razón, el art. 1274 del C.C. establece que la causa del contrato puede ser la entrega -que debe entenderse referida a los contratos reales que se perfeccionan por la prestación simultánea de la cosa- o la promesa de hacerla -que debe ponerse en relación con los contratos obligacionales, tales como la compraventa no acompañada de inmediata tradición.

- Desde el punto de vista crítico, la solución de la nulidad de pleno derecho enlaza, activamente, con la máxima de que <<nadie puede transmitir más derechos de los que tiene>>, y pasivamente, con el principio de que nadie puede ser privado de su propiedad, sino por Autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública y mediante la correspondiente indemnización. De otra parte, es fiel reflejo de que todos los coherederos, y no sólo el disponente, son los subrogados conjuntamente en la posición jurídica dejada a su muerte por el <<de-cuius>>.

- Sin embargo, quienes consideran nulo el acto dispositivo llevado a cabo por uno o varios coherederos, sobre bienes de la herencia indivisa, apuntan ciertas particularidades de esta nulidad: así, tanto la jurisprudencia como la doctrina admiten la posibilidad de convalidación del negocio dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa por el ulterior consentimiento del resto de los coherederos no intervinientes en él o por la adjudicación particional en favor del disponente. Incluso, BELTRÁN DE HEREDIA, máximo exponenete de la solución de la nulidad de pleno derecho desde el punto doctrinal y jurisprudencial, llega a admitir que, en estos casos, los coherederos no aquiescentes se convierten en árbitros de la eficacia del contrato celebrado a espaldas de su consentimiento.

- DONDERIS afirma que si un condómino vende su <<pars>> sobre cosa específica de la comunidad, al llegar la división puede que dicha finca se incluya o no en el lote adjudicado al disponente en pago de su haber, pero en todo caso la colectividad es insensible a los actos particulares de disposición que haga cualquier partícipe. MANRESA justifica este aserto en que la nulidad no la puede producir otro derecho de propiedad correspondiente al condueño no anuente, sino la mayor fuerza del verdadero derecho de propiedad del sujeto colectivo, que en todo momento supedita la inferior del individuo.

De esta suerte, cabe distinguir entre la eficacia del acto aislado frente al colectivo. Todo ello explica que la <<ratio>> del art. 397 del C.C. es la protección exclusiva de la posición del coheredero no aquiescente, lo que resulta consecuente con la trayectoria histórico-romana del <<ius prohibendi>>, que le sirve de origen remoto. De esta suerte, aun admitida la nulidad de estos negocios, ha de reconocerse que en ellos no se plasman las notas de inmediatividad, retroactividad e ineficacia <<erga omnes>>, propias de la nulidad de pleno derecho.

B) ACTO DISPOSITIVO COMO NEGOCIO OBLIGACIONAL VÁLIDO

Esta doctrina, considera que la venta de cosa en parte ajena constitu-

ye un negocio válido, que, si bien es inoponible al condómino no anuente, puede llegar a ser plenamente eficaz, si el vendedor adquiere la condición de aquél, dando lugar, entre tanto, a consecuencias tales como el derecho de saneamiento por evicción, propio de negocios válidamente celebrados.

Esta doctrina se ampara en los siguientes argumentos:

1º La consideración del carácter obligacional de la compraventa en nuestro sistema, cuestión esta muy discutida en nuestro Derecho, que queda a caballo entre el sistema francés y el italiano.

- CASTÁN, LACRUZ, SANCHO-REBULLIDA, DÍEZ-PICAZO, GULLÓN, GIMÉNEZ-ROIG y MORENO MOCHOLI consideran que la transmisión de la propiedad es el fin esencial de la compraventa del C.C., que es en nuestro sistema un contrato conmutativo y dotado de causa onerosa, sin la cual es ineficaz. Entiende esta tendencia que la obligación de poner la cosa vendida <<en poder del comprador>>, a que se refiere el art. 1462 del C.C., exige la transmisión del dominio de la cosa vendida, para lo cual es necesario que el vendedor tenga libre disposición de ésta y capacidad para enajenarla (art. 1160 del C.C.). Incluso, consideran estos autores, que la realidad social de los tiempos actuales (cfr. art. 3.1 C.c.) exige la interpretación de la compraventa como contrato traslativo del dominio en nuestro sistema. El mismo BONFANTE advierte que, incluso en el sistema obligacional romano, el desarrollo progresivo de la compraventa se resume en la búsqueda de expedientes para que el vendedor pudiera transmitir no sólo la posesión, sino también la propiedad.

Sin embargo, aún estos autores reconocen que al amparo del art. 1255 del C.C., nada impide que la venta se refiera a cosas futuras, de dudosa titularidad o incluso ajenas, pero sólo cuando las partes tengan conocimiento de este hecho y se sujeten a sus consecuencias.

- Por el contrario, el carácter obligacional y no necesariamente traslativo del dominio de la compraventa en nuestro sistema ha sido defendido por ALBADALEJO, con apoyo en estos argumentos:

a) Entiende que nuestro sistema se ampara en la compraveta consensual y no necesariamente traslativa del dominio del Derecho romano.

b) Considera que el término <<poder>> del art. 1462 del C.C. es una reiteración del concepto de la posesión, conclusión a la que llega poniendo en relación este precepto con el art. 1469 del C.C. La posesión que se exige al vendedor en el momento de la entrega es la <<posesión legal>> del art. 446 del C.C., sin que, a su juicio, sea necesario que el vendedor ostente la posesión en concepto de dueño, a la que hace mención el art. 448 del C.C.

c) La naturaleza no traslativa del dominio de la compraventa explica que el art. 1160 del C.C. no se encuentre en sede de este contrato, dado que tal precepto es sólo aplicable a las prestaciones en las que el dar va inseparadamente unido a la transmisión del dominio, lo que no sucede en la compraventa obligacional.

d) Afirma que el principio de buena fe del art. 1258 del C.C. ha de ponerse en relación con la responsabilidad de saneamiento por evicción, pero no impone al vendedor la necesidad de entrega del dominio de la cosa vendida.

2º La admisión del acto dispositivo no unánime tiene su asiento en la doctrina de la validez de la compraventa de cosa ajena.

- Advierte ROCA-SASTRE que el sistema romano admitió "*la validez de la venta de cosa ajena, siempre que mediara conocimiento del comprador y vendedor respecto de la ajenidad de la cosa vendida. Conforme al Digesto, si la cosa vendida era común del comprador y de otra persona, la compra era válida en la parte del primero e inválida en la del segundo, doctrina que luego pasó a las Partidas*".

No obstante, señala ZULUETA que el anterior requisito no era de exigencia obligada, de manera que el contrato podía ser nulo, si las partes, conscientes de la pertenencia de la cosa a un tercero, realizaban la maniobra inmoral en perjuicio de éste, doctrina que ser recibida por la escuela de Derecho natural, Fuero Juzgo, Fuero Real e influye el C.C. napoleó nico.

- En el sistema francés, basado en la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento, no se admitió la venta de cosa ajena, porque era requisito esencial que el vendedor fuera propietario en el momento de celebrarse el contrato. Por esta razón, se entendió en el C.C. napoleónico que <<vender era enajenar>>, proscribiendo la venta de cosa ajena. La nulidad de la venta de cosa ajena se amparaba en su ilicitud, en que acarreaba falta de causa del contrato celebrado, en la finalidad traslativa de la compraventa y en que el acuerdo contractual y su ejecución aparecían como un todo inescindible de este negocio.

Sin embargo, el hecho de que la venta de cosa ajena pueda obedecer a intereses dignos de protección, la tutela de la autonomía de la voluntad y el influjo de los contratos mercantiles llevan a la jurisprudencia francesa a la admisión de esta figura. Así, la sentencia de la Cour de Casation de Paris de 16 de abril de 1973 declara que la nulidad de la venta de cosa ajena es relativa, de manera que no opera <<ipso iure>>, sino que tan sólo faculta al comprador para impugnar el contrato de compraventa, sin necesidad de esperar a la evicción. La praxis ha atenuado el rigor de la nulidad de la venta de cosa ajena, transformando la norma en una disposición protectora del comprador, desde el momento en que la acción de nulidad, de la que sólo puede servirse éste, se convierte en una especie de tutela anticipada contra la evicción.

La sentencia de Cour de Casation de Paris de 5 de octubre de 1984 considera que la donación no unánime de bienes indivisos no es nula, sino sólo inoponible a los comuneros que no la consintieron, quedando su eficacia subordinada a las resultas de la partición. JOURDAIN pone el énfasis en este matiz condicional, que salva la validez del acto dispositivo no unánime, cuya eficacia pende del resultado de la partición. Afirma que la partición afecta al acto dispositivo no unánime directamente y de plano, como una condición. El acto y los derechos del adquirente se subordinan a la partición, por lo que no puede sostenerse su nulidad antes de este momento. Ello es debido a que, constante la indivisión, el coheredero vendedor no es dueño exclusivo de la cosa vendida, pero tampoco puede afirmarse que carezca en absoluto de derecho alguno sobre aquélla, por lo que es rigurosa la nulidad de pleno derecho de este contrato.

- El C.C. italiano de 1865 hizo un planteamiento similar al del C.C. napoleónico, al establecer que la venta de cosa ajena era nula de pleno

derecho, criterio modificado por el C.C. italiano de 1942, que, a pesar de imponer la transmisión consensualista de la propiedad, admite la validez de la compraventa de cosa ajena en su art. 1478 del C.C., amparándose en el carácter obligacional de tal negocio, procediendo en caso de su incumplimiento la resolución del mismo.

- En el sistema español, pese al silencio del C.C., GAYOSO entiende que cabe admitir la venta de cosa ajena, siempre que los contratantes actúen de buena fe, porque, en tal caso, el objeto de la obligación es existente y lícito y porque nada impide la ulterior adquisición de la cosa vendida por el vendedor, por compra o adjudicación particional ulterior, a los efectos de su posterior entrega al comprador. El consentimiento de los contratantes sólo puede entenderse viciado cuando éstos ignoraron al contratar, que la titularidad de la cosa no se encamina ni produce el despojo de la propiedad de los partícipes no anuentes.

De esta suerte, el acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa es válido porque merced al él el causahabiente adquiere un derecho eventual influenciado por el resultado de la partición y su objeto es un <<alea>>, pero no la cosa ajena. Esta validez obedece a que cualquier germen de eficacia del negocio jurídico debe ser amparado por el Derecho, siempre que obedezca a un interés digno de protección.

- A idéntica conclusión cabe llegar aplicando la teoría del negocio jurídico incompleto, entendiendo que el acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa no es nulo, sino que produce una expectativa de derecho, que se consolida, una vez sea adjudicado el bien dispuesto al vendedor. Esta consideración es aplicada por GORDILLO al negocio pendiente de ratificación, entendiendo que éste no es nulo de pleno derecho, sino incompleto, porque está sujeto a la <<conditio iuris>> del consentimiento del titular o titulares de la esfera jurídica sobre que se actúa, por lo que la resolución de la D.G.R.N. de 3 de marzo de 1959 considera que estos negocios adolecen de defecto subsanable. Así, el negocio jurídico incompleto no puede decirse que sea ineficaz, porque origina una situación jurídica de pendencia, que se consolida cuando el transmitente adquiere el dominio exclusivo de la cosa vendida, que no le pertenecía íntegramente al celebrar el contrato.

Admitida la validez del acto dispositivo no unánime como negocio obligacional cabe admitir los siguientes efectos:

1º Si el coheredero vendedor adquiere el dominio exclusivo de la cosa vendida, merced a la partición o a la adquisición del derecho hereditario del resto de sus partícipes o por compra de éstos, transmite su dominio al comprador. En tal caso, aparecen dos tendencias doctrinales: la que estima innecesaria reiterar la tradición realizada y la que entiende que es necesario un acto traditorio ulterior a la adquisición del dominio exclusivo por el vendedor, salvo que el anterior se hubiera supeditado a la previa adquisición del dominio por parte del tradente.

2º Si el coheredero vendedor no llega a adquirir el dominio exclusivo de la cosa vendida, no podrá realizar la entrega, o si la hiciera, sería ineficaz y no liberatoria por incumplimiento de los requisitos del art. 1160 del C.C., sin perjuicio de que dada la validez del contrato, sea reputado su título como justo a los efectos de la usucapión ordinaria. Por esta razón, procederá el ejercicio de la acción resolutoria cuando el comprador no hubiera realizado el cumplimiento de su prestación. Si, no obstante, medió entrega, sin despojo al <<versus dominus>>, consideran RODRIGUEZ MORATA y ALBADALEJO que no procede el ejercicio de la acción resolutoria, dado, el carácter no necesariamente traslativo del dominio de la compraventa en nuestro sistema. Por el contrario, MORENO MOCHOLÍ estima que procede el ejercicio de la acción resolutoria por incumplimiento cuando el comprador tenga conocimiento de la ajenidad en parte de la cosa vendida.

3º En todo caso, la compraventa celebrada por uno o varios de los coherederos es inoponible a los partíci-pes que no la consintieron, de manera que cualquiera de ellos puede ejercitar la acción reivindicatoria en caso de despojo.

4º Estima RODRÍGUEZ MORATA que si el comprador adquiere la cosa vendida de sus verdaderos propietarios, puede reclamar el precio y la indemnización de daños y perjuicios al vendedor.

5º Si se produjera la evicción de la cosa vendida, al comprador le asiste el derecho de saneamiento por evicción de los arts. 1475 y 1478 del C.C., salvo que se suprima esta responsabilidad, en cuyo caso la compraventa tendría carácter aleatorio, convirtiéndose en <<emptio spei>>.

6º La eficacia de esta compraventa no unánime de bienes hereditarios indivisos, no excluye la apreciación de las conductas subjetivas de vendedor y comprador.

a) El vendedor y comprador deben actual de buena fe, que, como afirma JORDANO FRAGA, debe interpretarse en sentido objetivo de modelo típico-social de conducta exigible, poniéndola en relación con los arts. 7 y 1258 del C.C. Así, afirma DORAL que el principio de autonomía de la voluntad no ampara la promesa de lo que no es justo.

- GAYOSO entiende que la buena fe se presume, aún cuando el vendedor no sea propietario, porque ningún precepto le impone la obligación de serlo. Las resoluciones de la D.G.R.N. de 6 de diciembre de 1898 y 2 de septiembre de 1902 consideran válida e inscribible la escritura de venta otorgada por aquél antes de la partición, si es acompañada de ulterior adjudicación del bien hereditario en su favor.

b) Si existe mala fe, cuando el vendedor se presenta y finge ser propietario exclusivo a sabiendas de no serlo, en cuyo caso el negocio es anulable por dolo, e incluso si la mala fe es compartida por el comprador, a los efectos de despojar a los verdaderos dueños, existe simulación absoluta y nulidad de pleno derecho (cfr. art. 1276 del C.C.).

- La mala fe puede apreciarse en el momento de celebrarse el contrato y en el momento de realizarse la entrega (cfr. art. 1160 del C.C.) y produce, respectivamente, la ineficacia de la compraventa o de la entrega como acto liberatorio y adquisitivo; si se produjera en un momento ulterior es irrelevante. Así, la sentencia del T.S. de 11 de abril de 1912 estimó nula por dolo la venta de acciones realizada por quien finge ser dueño sin serlo. La mala fe impide la adquisición y la aplicación del principio de fe pública registral del art. 34 L.H.

C) OTRAS SOLUCIONES:

Estas consideraciones se entienden sin perjuicio de otras:

1º Algunos autores consideran que el acto dispositivo no unánime

puede calificarse como compraventa de cosa futura. Así, IGLESIAS estima que la cosa futura ha de entenderse referida al patrimonio del contratante, de suerte que se entiende por tales las cosas que no le pertenezcan en el momento de celebrarse el contrato. Este criterio aparece en el art. 635 del C.C. CALONGE y otros autores parten de la consideración objetiva, entendiendo por cosa futura la que no existe en la realidad, con independencia de su pertenencia al vendedor.

No obstante, cabe afirmar que la venta de cosa futura y la venta de cosa ajena participan de similares efectos, porque ambas forman parte de la compraventa obligacional, y en este sentido se recogen aquéllas en el C.C. italiano de 1942, como subespecies de esta última.

2º Otra posibilidad es la de la anulabilidad, que sí parece recogida institucionalmente por primera vez para el acto dispositivo no unánime a título oneroso, en la reforma última del art. 1322 del C.C., lo que sin duda obedece a razones de política legislativa (<<política de las nulidades>>), porque no se entiende dogmáticamente por qué el art. 1322 establece la nulidad de pleno derecho para el acto gratuito y la anulabilidad para el oneroso.

El precedente de este precepto se encuentra en la sentencia del T.S. 28 de febrero de 1975 que declaró anulable el contrato en el que el marido actúa sin el preceptivo consentimiento uxorio, porque la única destinataria del sistema tuitivo de la anulabilidad del C.C. es la esposa del disponente y no los terceros. Sin embargo, este precepto no es de aplicación a la sociedad postmatrimonial, salvo que se refiera a contratos celebrados con anterioridad al fallecimiento de uno de los consortes.

GORDILLO señala, que, en la actualidad, se aprecia una tendencia a que el art. 1301 del C.C. se convierta en el régimen típico de la ineficacia negocial (doctrina que se encuentra en consonancia con el principio <<favor negotii>> y con la opinión de GÓMEZ GALLIGO, de que en la duda sobre la calificación registral de un defecto como subsanable o insubsanable, ha de prevalecer la primera consideración sobre la segunda). La sentencia del T.S. de 17 de octubre de 1987 (ponencia de D. Cecilio Serena Velloso) entiende que el art. 6.3 del C.C. debe interpretarse con criterio flexible, porque no es posible que toda disconformidad con una ley cualquiera deba llevar a la sanción extrema de la nulidad de pleno derecho, ni es preciso que tal validez sea dispuesta de modo textual por la ley misma.

Esta sentencia muestra que existen tres tipos de nulidades: unas son impuestas expresamente por la ley, por motivos de orden público, imponiéndose la nulidad de pleno derecho de los actos ejecutados en contravención de la misma; otras se refieren a actos contrarios a la ley, con reconocimiento por parte de ésta de ciertos efectos; por último, existen otas contravenciones de la ley, en las que la norma infringida nada establece sobre su eficacia, cuya clase de nulidad debe ser calificada según la naturaleza de los actos, las circunstancias de hecho concurrentes, los móviles y los efectos previsibles, de manera que sólo en el caso de que sea vulnerado el orden público o la moral o exista una causa torpe en la actuación puede aplicarse la nulidad de pleno derecho.

- La nulidad relativa puede predicarse cuando se observe error o dolo en los contratantes. Así, ALONSO PEREZ habla de <<error in domino>> entendiendo que el error consistente en si el vendedor es o no propietario al momento de celebrarse el contrato, no provoca la nulidad de la compraventa, porque ningún precepto impone a éste la obligación de ser dueño de la cosa vendida, a no ser que la transmisión sea la causa del contrato, por ser simultánea a la a celebración del negocio o pactarse expresamente. La sentencia del T.S. de 8 de marzo de 1929 entendió que cuando el vendedor representa a un tercero, que no es dueño en el momento de celebrarse la compraventa real, el contrato es anulable por error en su esencia, que era la transmisión de la propiedad de la cosa vendida.

- El contrato es anulable por dolo reticente del coheredero vendedor, que no advierte al comprador la titularidad compartida que se proyecta sobre el bien indiviso objeto de la venta. La sentencia del T.S. de 26 de octubre de 1981 declara que en el concepto de dolo del art. 1269 del C.C., no sólo queda comprendida la insidia directa e inductora de la conducta errónea del otro contratante, sino también la reticencia dolosa del que calló" o no advierte debidamente a la otra parte contratante su falta o defecto de titularidad, omisión que es independiente de la situación psicológica de la otra parte contratante. No obstante, admite el T.S. que en aquél supuesto quedaba enervado el dolo por el conocimiento que las compradoras tenían de la situación del terreno vendido en cuestión, lo que era presumible en virtud de su constancia en el Registro de la Propiedad, imponiendo a éstas, como diligencia exigible, la consulta de los pronunciamientos tabulares, conforme a la sentencia del T.S. de 21 de junio de 1978. Por esta razón, DÍEZ-PICAZO estima que sólo hay dolo reticente si hay deber de informar plenamente al otro contratante sobre hechos relevantes en relación con las circunstancias del negocio.

3º JOURDAIN plantea, en el Derecho francés, el problema de la nulidad parcial entendiendo que cuando un comunero vende la cosa común, el contrato es válido respecto de la cuota que es de su propiedad y nulo en cuanto al resto. En tales casos, a voluntad del comprador, corresponde a los Tribunales la recalificación del contrato, a los efectos de conseguir su grado máximo de eficacia. Sin embargo, la sentencia del T.S. de 19 de diciembre de 1985 rechaza este argumento en nuestro Derecho, al considerar, que, tal recalificación produce una alteración de los elementos del contrato, porque soslaya la verdadera voluntad de los contratantes, modifica el objeto de la venta que no será la cosa, sino la cuota, interfiere la relación de causalidad del contrato oneroso, cuyo fundamento es la equivalencia de las prestaciones e implica una labor de interpretación que sólo le corresponde al Juez en caso de oscuridad de las cláusulas contractuales (cfr. art. 1289 del C.C.). Tal interpretación sobre la eficacia del contrato sólo es dable con el consentimiento de las partes contratantes, operándose una novación objetiva del negocio o una modalidad de pago, consistente en la dación en pago de la cuota del vendedor sobre el bien dispuesto en vez de la cosa vendida.

III. SOLUCIONES JURISPRUDENCIALES Y SU CRÍTICA.

Vistas las dos grandes tendencias anteriores acerca del acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa, cuyo reflejo se

advierte en la doctrina del T.S., ocurre preguntarse si existe un divorcio o antinomia entre ambas o si acaso obedecen a continuo vaivén jurisprudencial.

Analizados exhaustivamente los hechos y fundamentos de derecho jurisprudenciales, considero que no existe tal exclusión entre ellas, como habitualmente ha pretendido la doctrina, sino que, por el contrario, se complementan. Es el T.S., quien decide, conforme a la justicia del caso concreto, movido por las consideraciones fácticas vertidas en instancia, en correspondencia con los criterios que tiene sentados sobre cuestiones tan trascendentales y discutibles como la distinción entre el derecho real y el derecho personal, la controversia suscitada sobre el carácter traslativo de la compraventa, y sobre si la partición es declarativa o traslativa. Ambas posturas no se excluyen entre sí, sino que la aplicación de una u otra viene fundamentada, en cada caso, por la justicia del caso concreto y por las circunstancias de hecho acreditadas en instancia.

A. EL T.S. ENTENDIÓ QUE EL NEGOCIO DISPOSITIVO NO UNÁNIME ERA NULO DE PLENO DERECHO EN LOS SIGUIENTES CASOS (sentencias de 11 de abril de 1953, 24 de enero de 1963, 4 de enero de 1965, 11 de diciembre de 1965 y otras posteriores):

a) Cuando la compraventa celebrada era real, estando acompañada de tradición simultánea, de acuerdo con la máxima de que <<nadie puede transmitir más derechos de los que tiene>>. No puede desvirtuar este criterio el hecho de que las partes aleguen que la transmisión quedaba sujeta a la condición de que el vendedor resultara propietario, merced al acto particional hereditario, cuando ello no resulte con claridad del tenor y circunstancias del contrato. Es prototipo de estos casos la compraventa con tradición instrumental, porque en ella, conforme al art. 1462.2 del C.C., se presume realizada la entrega, salvo que otra cosa resulte del título.

b) Cuando el vendedor actúa en nombre y representación de todos los coherederos, a menos que exista una ratificación <<a posteriori>>, o sea reputada como gestión de negocios ajenos sin mandato dada la utilidad consentida o necesidad de la gestión, estimándose a estos efectos con PASQUAU, que cabe tal instituto cuando quien actúa es el partícipe, salvo que medie prohibición expresa de alguno de sus coherederos. Si lo hace en nombre propio, apareciendo como dueño exclusivo del bien hereditario vendido, sin serlo, la nulidad radical procede porque el resto de los coherederos no aparecen como parte contractual y su consentimiento <<a posteriori>> sólo ha de entenderse válido, si es prestado de común acuerdo por todos los coherederos y por el comprador, provocándose una novación subjetiva del contrato. No obstante, aun en estos casos, el comprador puede ser protegido por la fe pública registral, si reúne los requisitos del art. 34 de la L.H., en cuyo supuesto la situación presenta ciertas analogías con el instituto del heredero aparente.

c) Cuando existe algún heredero menor de edad o incapaz. En este supuesto se afirman dos tendencias jurisprudenciales contradictorias: la proclamada por la sentencia del T.S. de 11 de febrero de 1965, al estimar que la omisión de la autorización judicial en la compraventa de bienes inmuebles de menores acarrea su nulidad de pleno derecho, sin posibilidad de subsanación ulterior, argumento que en la actualidad cabe esgrimir al amparo del art. 6.3 del C.C. Por el contrario, la sentencia del T.S. de 21 de mayo de 1984 declara que, faltando la autorización judicial para la venta de bienes de un menor, cabe convalidación <<a posteriori>>, para lo cual se ampara el Alto Tribunal en la doctrina del negocio incompleto.

Entiendo que no hay contradicción entre ambas doctrinas, sino que su planteamiento pretende resolver la justicia del caso concreto. En el primer caso procede la nulidad, porque quien la alega en su defensa no es la parte amparada por la norma imperativa, sino el otro contratante, quien pretende servirse de una norma tuitiva de intereses ajenos, en perjuicio del menor de edad, cuyo patrimonio resultaría desamparado si se admitiera la validez del contrato. Por el contrario, en el segundo caso se admite la convalidación <<a posteriori>> en beneficio del menor de edad, que presta su consentimiento al contrato, una vez llegado a la mayoría de edad, sin que sea admitida la nulidad alegada por la otra parte contratante, que pretende exonerarse de su cumplimiento, bajo el pretexto de una norma no dictada para la salvaguarda de sus intereses.

d) El T.S aplica la nulidad de pleno derecho cuando la controversia se suscita entre el coheredero no aquiescente y el comprador, pero no cuando lo es entre las partes contratantes. De esta suerte, considera que el art. 397 del C.C. establece una sanción en beneficio exclusivo de los partícipes no aquiescentes, quienes se convierten en árbitros de la relación nacida a espaldas de su consentimiento.

e) La nulidad de pleno derecho resulta de aplicación cuando los bienes objeto de la venta pertenecen a la sociedad posmatrimonial, porque en tal caso estima el T.S. que al comunidad permanece a los solos efectos de su liquidación, y no le son aplicables las disposiciones de la sociedad de gananciales a sus actos dispositivos. Por esta razón, disuelta, pero no liquidada esta comunidad, cada cónyuge ostenta una participación sobre este patrimonio en liquidación, pero carece de un título de dominio exclusivo sobre cada uno de sus bienes que lo componen, sin que su derecho quede materializado en una cuota sobre estos.

No procede en tal caso aplicar por analogía las normas del legado de cosa ganancial, porque los arts. 1379 y 1380 se refieren a actos mortis causa y a título gratuito, y no a los actos onerosos.

f) La inactividad, incluso prolongada, en el ejercicio de acciones de nulidad no implica prestación de consentimiento de los coherederos no aquiescentes al acto dispositivo, a diferencia de ciertas directrices jurisprudenciales en materia de actos de alteración material. Esto es debido a que el art. 397 del C.C. no impone a los partícipes obligación alguna de manifestar su oposición al acto dispositivo no unánime, por lo que no procede la aplicación de la teoría del silencio, ni la oposición intempestiva ha de reputarse mala fe del comunero no anuente.

g) La nulidad tiene todavía más sentido en la comunidad hereditaria, dada la ausencia de cuotas sobre bienes de la herencia, lo que impide, conceder validez al negocio en la parte perteneciente al disponente.

h) Como se ha expuesto, esta doctrina de la nulidad de pleno derecho implica la negación de efectos al negocio celebrado, incluso impidiendo que sea justo título para la usucapión

ordinaria, pero admitiendo su convalidación por la adjudicación ulterior particional. Ello se entiende sin perjuicio de la aplicación del régimen de los arts. 464 del C.C. y 34 de la L.H. cuando el adquirente cumpla los requisitos por estos preceptos establecidos, mas, aún en estos casos, los herederos no aquiescentes pueden accionar contra el disponente, en la medida de su enriquecimiento injusto o de los daños y perjuicios irrogados.

B. TENDENCIA FAVORABLE A LA INOPONIBILIDAD. La directriz jurisprudencial favorable a la validez obligacional del negocio dispositivo no unánime ha sido defendida por el T.S. con menor frecuencia que la nulidad, advirtiéndose esta tendencia desde la sentencias de 27 de mayo de 1957 y 5 de julio de 1958. Se ampara, entre otros, en los siguientes postulados doctrinales y jurisprudenciales:

1º Con frecuencia la validez de la venta no unánime de bienes hereditarios indivisos ha sido explicada como consecuencia de la doctrina de la validez de la venta de la cosa ajena, amparada en la naturaleza obligacional y no necesariamente traslativa del dominio de la compraventa en nuestro sistema, cuestión abordada por los arts. 1445, 1450, 609 y 1095 del C.C. La D.G.R.N. es exponente de este criterio al afirmar la validez, pero no inscribibilidad de esta compraventa hasta que no medie el resultado adquisitivo a través de la tradición, para lo cual es necesario que el vendedor posea exclusivamente la cosa vendida.

El T.S. se mostró partidario de la validez de la venta no unánime de los herederos sobre bienes de la herencia indivisa cuando la <<litis>> se produjo entre las partes contratan-tes. En tal caso, no resulta admisible la pretensión del vendedor, que, en contra de sus actos, pretende exonerarse del cumplimiento del contrato, por una causa que le era imputable en el momento de su celebración, cual era la de no ser propietario exclusivo del bien dispuesto, habiéndose presentado como tal.

2º Otro argumento en favor de la validez de la venta no unánime es el carácter retroactivo de la partición hereditaria al momento del fallecimiento del causante, que convalida los actos dispositivos llevados a cabo sobre bienes de la herencia durante su indivisión, si son adjudicados al disponente. Este criterio resulta de los arts. 399, 450, 661, 989 y 1068, del C.C. y del art. 52 del Código Sucesorio Catalán, estableciendo este último que *<<por la partición, cada coheredero adquiere la propiedad exclusiva de los bienes adjudicados>>*. Ello es debido a que el coheredero no carece en absoluto de derecho sobre los bienes indivisos de la herencia, lo que confiere un germen de validez al negocio por él celebrado, que debe ser mantenido, incluso como justo título para la usucapión. Este derecho indeterminado o eventual en relación con los bienes de la herencia, que sólo se convierte en titularidad real definitiva tras la partición, ha sido calificado por DE CASTRO como situación jurídica de pendencia.

3º Singularmente, la distinción, ya apreciada por DOMAT, entre el negocio obligacional (que es originador de un vínculo jurídico) y el acto dispositivo (que es constitutivo, modificativo, traslativo o extintivo de derechos reales) sirve para afirmar la validez de la venta no unánime sobre bienes de la herencia indivisa. El negocio obligacional compromete el patrimonio de una persona, pero sólo el acto dispositivo provoca la disminución de su enjundia económica. Estos criterios presentan una importancia decisiva en nuestro sistema, amparado en la teoría del título y el modo, lo que se aprecia, entre otros preceptos, en los arts. 609, 1095, 1160, 1462 y 1474 del C.C.

De esta suerte, es nula la compraventa real de bienes hereditarios indivisos llevada a cabo por un coheredero, sin consentimiento unánime de los demás, porque su objeto es el dominio de la cosa vendida, que es acto dispositivo contrario al tenor del art. 397 del C.C.

De esta suerte, es nula la compraventa real de bienes hereditarios indivisos llevada acabo por un coheredero, sin consentimiento unánime de los demás, porque su objeto es el dominio de la cosa vendida, que es acto dispositivo contrario al tenor del art. 397 del C.c.

Por el contrario, es válida la compraventa meramente obligacional llevada a cabo por un coheredero sobre aquellos bienes, surtiendo sus efectos entre las partes contratantes, por lo que no resulta comprendida en el tenor del art. 397 del C.C.

4º Ningún obstáculo cabe oponer a la validez del acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa cuando su eficacia queda supeditada entre las partes al resultado de la partición o al ulterior consentimiento del resto de los herederos. MIQUEL señala que tal efecto se produce, sin necesidad de paco expreso, por el matiz condicional que presenta el art. 399.2 del C.C., al supeditar la eficacia de los actos dispositivos de los partícipes sobre bienes indivisos al resultado de su división. Este autor estima válido el acto dispositivo no unánime, al estimar que el art. 397 del C.C., es de aplicación exclusiva a los actos de alteración material, en tanto que el art. 399 se refiere a los actos de disposición jurídica, admitiendo su ejercicio individual.

Sin embargo, considero que el art. 397 del C.C. subsume dentro del concepto de acto de alteración a los actos de disposición jurídica y a los de alteración material, ya que la diferencia entre ambos es que mientras el art. 397 se refiere a la cosa común, el art. 399 se refiere a la cuota, y su única especialidad es la derivada del principio de subrogación real forzosa, conforme al cual toda disposición del indivisario tiene como límite su cuota y lo que a cambio de ella le sea adjudicado en la división.

Considero que el carácter condicional del acto dispositivo no unánime no puede presumirse por una norma legal, como la del art. 399.2 del C.C., sino que debe establecerse expresamente por los contratantes. Por ello, no es dable a Jueces y Tribunales presumir el carácter condicional de un negocio no unánime, al efecto de recalificarlo para determinar su grado máximo de validez.

Este criterio resulta de la resolución de la D.G.R.N. de 4 de diciembre de 1935 que reconoce el derecho de un comunero a hipotecar su cuota indivisa inscrita, pero no la referente a una parte fija del inmueble habido en común, porque la eficacia de la hipoteca no puede sujetarse a condición alguna, incluida la de la eventual adjudicación en favor del disponente.

5º Esta distinción entre el negocio obligacional y el acto dispositivo se advierte de manera singular en el art. 597 del C.C, conforme al cual, la constitución de una servidumbre

sobre un fundo indiviso sólo se produce cuando consientan todos los condue-ños y desde el momento en que sea prestada la anuencia por el último de ellos. Sin embargo, aún antes de este momento, el acto dispositivo llevado a cabo por uno de los partícipes es válido y obliga al concedente a la servidumbre y a sus sucesores a no impedir su ejercicio, de lo que se sigue que el consentimiento prestado por este es eficaz, pero inoponible a los comuneros no anuentes.

La doctrina ampara el tenor del precepto en el carácter indivisible de la servidumbre (cfr. art. 535 del C.C.), cualidad que se produce constante la indivisión hereditaria, respecto de los bienes del caudal relicto, por lo que existe una razón de analogía entre este precepto y el supuesto que se contempla. Por esta razón, el negocio celebrado sin la unanimidad de los herederos debe ser reputado incompleto y no nulo, porque nada obsta a su validez si es posteriormente consentido por el resto de los coherederos no concurrentes a él.

Del análisis de estas dos doctrinas puede concluirse afirmando que el T.S. ha instrumentalizado, según las circunstancias de hecho, ambas soluciones, a fin de obtener, en cada caso, un resultado justo. Mientras la doctrina de la nulidad pone el énfasis en los elementos esenciales concurrentes al momento de celebrarse el contrato, la tendencia, que se dice moderna, de la validez, desplaza el objeto del estudio al problema de la ejecución del contrato y a la apreciación de la buena o mala fe de los contratantes, entendiendo que nada obsta a su eficacia dispositiva, si es consentida <<a posteriori>> por todos los herederos; en tanto que si no es admisible la entrega por oposición de éstos, entiende preferible el ejercicio de la acción de resolución. De esta suerte el T.S. resuelve una cuestión que en su médula se encuentra directamente relacionada con la problemática tan teórica y discutible del carácter traslativo del dominio de la compraventa de nuestro sistema. El mismo T.S. reconoce la complejidad de la solución en cada caso concreto, dada la controvertida naturaleza traslativa del dominio de la compraventa en nuestro sistema. Por esta razón, en ocasiones estima la pretensión del recurrente perjudicado por el acto dispositivo, aunque el cauce procesal por él empleado no sea el más idóneo, con tal que conduzca a un resultado justo. Este proceder suele acompañarse de la invocación frecuente que el T.S. hace a los hechos probados en instancia, y no contradichos, que son condicionantes del fallo jurisprudencial, con lo que se soslaya el pronunciamiento sobre los fundamentos de la sentencia del Juez de Primera Instancia. Tal tendencia es peligrosa, si no va acompañada de criterios jurídicos o económicos objetivos, pero resulta encomiable cuando conduce a reestablecer el perjuicio causado. De esta suerte, ha pretendido que cuestiones de puro nombre no empeñen los criterios de justicia, y así en ocasiones, ante una pretensión justa que no fue arbitrada por los mecanismos procesales más idóneos (cuando se ejercita la acción de resolución en vez de la de nulidad), ha alterado criterios clásicos, a fin de proteger el interés más necesitado de protección. Si bien este proceder ha obtenido satisfactorios resultados desde el punto de vista de la justicia del caso controvertido, no satisface el mínimo rigor que la seguridad jurídica demanda a la ciencia del Derecho, por lo que tal proceder resulta peligroso.

Esta argumentación lleva a la necesidad de distinguir entre la teoría general de los contratos y una teoría general de los actos jurídicos, a la que no son necesariamente aplicables las mismas reglas. El estudio estelar del profesor DE CASTRO sobre el negocio jurídico en nuestro sistema se ha basado sobre todo en el negocio jurídico bilateral y a menudo la dogmática ha olvidado las diferencias entre este y el negocio jurídico unilateral.

Entiendo personalmente que la eficacia del acto no unánime ha de ponerse en relación con la naturaleza y fines propios de la institución en que se enmarca y aplicar la lógica de la propia institución y los correctivos del ejercicio de los derechos, que cuenta hoy con una normativa más abarcante, entre la que está la consideración del fraude a la ley y el abuso del derecho. ■

AUTO TSJ DE CATALUÑA DE 26 DE JULIO DE 1993.

Incongruencia del Auto de declaración de herederos calificable por el Registrador: La sustitución vulgar prevista en el testamento para el caso de premoriencia, se extiende a todos los casos en que el heredero no pueda o no quiera serlo, interpretando la totalidad de las cláusulas testamentarias. En caso de repudiación no procede por tanto la apertura de la sucesión abintestato, sino que opera la sustitución vulgar, siendo calificable todo ello por el Registrador, incluida la congruencia del Auto al amparo del art. 100 del R.H.

(Del BIR de Granada, pág. 65, núm. 19, octubre 1993.

En Barcelona a veintiséis de Julio de mil novecientos noventa y tres.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El notario de Barcelona D. Antonio Roldán Rodríguez formula el presente recurso contra la nota de calificación puesta por el Registrador de la propiedad nº 8 de Barcelona, en la escritura de manifestación y aceptación de herencia autorizada por aquél de 17 de Diciembre de 1985 (nº 3929 de protocolo). La citada nota deniega la inscripción respecto a las participaciones de las fincas descritas bajo los números 3, 4, 5, 6, 7 y 8 porque habiendo ordenado el causante determinadas sustituciones vulgares, la extensión que para este tipo de sustituciones decreta el art. 155 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña y en la actualidad el art. 167

del Código de Sucesiones, impide la apertura de la sucesión intestada; por lo que el auto de declaración de herederos del Juzgado de primera Instancia nº 3 de Hospitalet de 18 de Abril de 1985 está incurso en uno de los supuestos a que se refiere el art. 100 del Reglamento Hipotecario.

SEGUNDO.- En el escrito de recurso se alega sustancialmente lo siguiente: que si el testador nombró sustitutos vulgares a sus sobrinos "solo para el caso de premoriencia de los herederos instituidos en primer lugar (hermanos de la causante), sabía perfectamente lo que decía; que el art. 155 de la Compilación, según unánime interpretación de la doctrina, establece una "conjetura al extender su aplicación a otros casos distintos de la premoriencia, conjetura que no puede conducir a una finalidad contraria a la deseada por la Ley, esto es, a falsear la voluntad del testador, que el auto de declaración de herederos ab intestado dictado por el Juzgado de Hospitalet, a favor de los sobrinos de la causante ha tenido en cuenta la voluntad de ésta que era la de sustituir vulgarmente a los dos herederos instituidos por sus sobrinos sólo en el supuesto de que los nombrados en primer lugar premoriesen a la testadora; que, en consecuencia, el auto citado es congruente con lo solicitado por los sobrinos de la causante sin que deba aplicarse el art. 100 del Reglamento Hipotecario y no puede el Registrador de la Propiedad convertirse en revisor del contenido de una resolución judicial; que los arts. 8 y 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y los arts. 117 y 118 de la Constitución avalan la tesis sostenida en el recurso; y que resulta inexplicable que la citada escritura, cuya inscripción se deniega en lo que afecta a las fincas territorialmente asignadas al Registro de la Propiedad nº 8 de Barcelona, haya sido inscrita en los Registros nº 1 y 6 de Barcelona, en cuanto a los bienes situados en el ámbito de las demarcaciones de estos Registros.

Por su parte el Registrador de la Propiedad, en defensa de su calificación, alega lo siguiente: que el problema de calificación planteado radica en que se ha dictado un auto de declaración de herederos habiendo testamento perfectamente válido y eficaz pues según la cláusula del testamento los sustitutos vulgares deben heredar por vía testamentaria y además con la carga del legado impuesta en dicha cláusula (sexta parte de los bienes restantes a favor de dos instituciones religiosas); que la citada cláusula no contiene el adverbio sólo subrayado por el notario recurrente al aludir a la sustitución en caso de premoriencia, debiéndose interpretar la voluntad de la testador de lo que resulte de la totalidad de las cláusulas testamentarias; que según el art. 155 de la Compilación y 167 del Código de Sucesiones, la sustitución vulgar ordenada debe extenderse al supuesto de repudicación por ser esta la voluntad más probable de la testadora que prohibe toda intervención judicial en su herencia; que queda claro que el legado impuesto lo ha sido a los herederos indirectos por vía de sustitución vulgar de la cláusula 3ª del testamento, no a los directos de la cláusula 2ª; que es clara la aplicación del art. 155 de la Compilación citado extendiéndose la sustitución vulgar dispuesta para el caso de premoriencia a todos los casos en que el heredero no pueda o no quera serlo; que no se discute la potestad jurisdiccional que evidentemente no corresponde a los Registradores, pero que ello es compatible con las obligaciones que a estos impone el art. 100 del Reglamento Hipotecario y es obvio que el Auto del Juzgado nº 3 de Hospitalet discutido parte del hecho incierto de que Dª Concepción Pons Roca falleció intestada; que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Diciembre de 1945 justifica sobradamente esta postura; y que, de prosperar la tesis del recurso, quedaría sin efecto el legado establecido en la cláusula 3ª del testamento.

TERCERO.- En la cláusula segunda del testamento otorgado por Dª Concepción Pons Roca la testadora instituye herederos universales a sus hermanos Antonio y Ana Pons Roca y para el caso que éstos "*me hubieren premuerto*", dice la cláusula tercera del testamento, lego la sexta de mis restantes bienes a dos instituciones religiosas e instituyo herederos a mis sobrinos Montserrat Doncel Pons, José Mª, Francisco, Rosa y María de los Angeles Creixell Pons por partes iguales.

Para el Notario las cláusulas citada demuestran la voluntad de la testadora tendente a limitar la institución hereditaria a favor de sus sobrinos sólo en el caso de premoriencia, no para otros supuestos como la repudiación de la herencia por parte de los primeros instituidos.

El respeto a la voluntad del testador es un principio que inspira la normativa testamentaria pero en principio es compatible con el cumplimiento de aquella normativa. Su aplicación no supone el incumplimiento de la misma.

El último testamento otorgado por Dª Concepción Pons Roca es de 20 de marzo de 1975 siendo aplicable al mismo lo dispuesto en el art. 155 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, precepto que extiende la sustitución vulgar dispuesta para el caso de premoriencia a todos los casos en que el heredero instituido no pueda o no quiera ser heredero, salvo voluntad contraria del testador.

A la vista, por tanto, de las citadas cláusulas testamentarias segunda y tercera, el recurrente deduce la voluntad contraria de la testadora a la extensión legalmente considerada por el citado art. 155. Sin embargo, como advierte el Registrador de la Propiedad en su informe, no es esa la voluntad de la testadora que se desprende de la lectura de las cláusulas testamentarias. Así, lo que parece es que la testadora quiso evitar la sucesión intestada al establecer varias sustituciones vulgares, prohibiendo (cláusula 4ª) toda intervención judicial en su herencia. No debe olvidarse, asimismo, que el causante otorgó cuatro testamentos y que, aparte de lo que dispone el art. 220 de la Compilación, la testadora ha impuesto el legado sólo a los herederos indirectos, sus sobrinos instituidos en la cláusula tercera. No existe, en consecuencia, en el testamento aludido, la expresión de una voluntad contraria a la extensión presumida por el mencionado art. 155 de la Compilación.

Por otra parte, el art. 100 del Reglamento Hipotecario ampara la actividad calificadora del Registrador de la Propiedad, en relación al auto de declaración de herederos acompañado con la escritura que se pretende inscribir. El auto discutido es incongruente con el procedimiento seguido. E incluso lo es con su propio contenido, pues los resultados del mismo dan por supuesta la existencia de la disposición testamentaria y en el breve segundo considerando se afirma que Dª Concepción Pons Roca ha fallecido intestada.

Por otro lado, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Diciembre de 1945, citada por el Registrador, se refiere a un supuesto similar al ahora contemplado. La citada Resolución indica que ... "*habiéndose acreditado en el caso objeto del recurso que el causante otorgó testamento no parece el procedimiento empleado (declaración de herederos ab intestado) el más adecuado a los fines perseguidos*", añadiéndose que "*es innegable que el Registrador no pudo calificar apoyándose en la jurisprudencia del Tribunal Supremo si el procedimiento seguido en este caso para obtener la declaración de herederos, es o no el adecuado a los efectos perseguidos sin que ello suponga... invasión en las facultades privativas de los Tribunales*".

Por todo lo cual procede la desestimación del recurso.

CUARTO.- Por aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, fundamentado el recurso en la normativa del Derecho Civil de Cataluña, contra la presente resolución no procede recurso en vía gubernativa.

VISTOS, los arts. citados y demás disposiciones aplicables.

El Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ante mí, el Secretario de Gobierno, dijo: No ha lugar al recurso formulado por el notario de Barcelona D. Antonio Roldán Rodríguez contra la nota de calificación puesta por el Registrador de la Propiedad nº 8 de Barcelona, en la escritura de manifestación y aceptación de herencia de 17 de Diciembre de 1985 autorizada por aquél, y estese al contenido de la nota impugnada, sin hacer pronunciamiento sobre imposición de costas.

Notifíquese este auto a la parte recurrente y al Sr. Registrador de la Propiedad nº 8 de Barcelona, haciéndose constar que contra el presente auto no cabe interponer recurso alguno en vía gubernativa.

Así lo acuerda y firma el Excmo. Sr. Presidente de este Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ... ■

¿A quién pertenecen las construcciones sin licencia?

SUMARIO

I.- La accesión inmobiliaria, la Ley 8/90 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992.
II.- La situación actual. Otra posible interpretación.
III.- Construcción sin licencia.
IV.- Construcción ilegal.
V.- El requisito de no afectar a zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.
VI.- Conclusiones.
VII.- Modelos.

Por RAFAEL RIVAS ANDRÉS
Notario

(Este artículo fue publicado en LA NOTARÍA —núm. 5, de mayo de 1993— , por lo que a pesar de que su autor nos remitió el original, a través de Vicente CARBONELL, lo incluimos en esta sección, remitiéndonos a la sugerencia que hicimos en la misma sección del número anterior).

I.- La accesión inmobiliaria, la Ley 8/90, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992.

La respuesta a la pregunta que sirve de título a este pequeño trabajo es perfectamente clara conforme al principio de accesión de los arts. 353 y concordantes del Cc: todas las construcciones son propiedad del dueño del terreno en el que se encuentran.

Así ha sido durante siglos y así era hasta que la Ley 8/90 inaugura un sistema insólito en el Derecho Español, en cuya virtud la propiedad de lo construido accede a la propiedad del terreno no directamente, sino en un complejo proceso en el que, tras cumplirse una serie de requisitos y obligaciones de muy distinto signo, se van sumando "*facultades*" hasta llegar a lo que puede llamarse "*la accesión final*".

La modificación es de tal calibre que, en este punto, Jesús González Pérez en sus comentarios a dicha Ley la tacha, sin más, de "*inconstitucional*"; pues una cosa es limitar la propiedad en base a la función social de la misma, y otra bien distinta es partir de la "*no propiedad*" e ir adquiriéndola gradualmente. Este nuevo planteamiento ha producido una rara unanimidad en los autores que tratan del tema, ya que es difícil encontrar un trabajo que no empiece diciendo algo así: "*Sin entrar en el debatido problema de la constitucionalidad de la Ley...*".

Es objeto de estas pequeñas notas el poner de relieve que, aunque desdibujada y modalizada, estamos siempre hablando de la "*accesión*" que regula el Cc, que es la doctrina común en la materia por la que se adquiere la propiedad de lo construido sobre terreno propio,y la única que puede colmar las lagunas e insuficiencias de las citadas Leyes.

II. Situación actual. Otra posible interpretación.

Conforme al art. 23 del Texto Refundido/92 el contenido urbanístico de la propiedad se integra mediante la adquisición sucesiva del derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación. Este último derecho consiste en la incorporación al patrimonio de la edificación ejecutada y concluida con sujección a la licencia urbanística otorgada.

El art. 37.1 insiste en que el derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Como se ve, el cambio respecto al art. 353 del Cc es algo que deja perplejo (por lo novedoso y sin precedentes) a cualquier aprendiz de Derecho Privado.

Esa forma de expresarse el Texto Refundido/92 (y antes, la Ley 8/90) me trae a la memoria una anécdota que tuve oportunidad de oír al Notario Cayetano Utrera Ravassa sobre un Alcalde que, admirado por los pocos accidentes de tráfico que había en el Reino Unido, dió un bando ordenado que todos los camiones que circularán dentro del término municipal lo hicieran por la izquierda y, transcurrido un año, si el sistema se revelaba eficaz ¡también circularían por la izquierda los demás vehículos!

Y es que, en efecto, la Ley de Reforma y el Texto Refundido/92, sin previo aviso, ordenan que la accesión inmobiliaria de las construcciones comience a circular por la izquierda, mientras que el resto sigue circulando por la derecha.

Las interrogantes que plantea la Ley son múltiples: ¿qué quiere decir exactamente eso de "*incorporar al patrimonio*"?, ¿se ha querido decir que se es propietario con todas las prerrogativas?, ¿si es así, por qué no se ha dicho?

En fin, centrando la cuestión, se ha de insistir que es la "*accesión civil*" el único principio que justifica el que, tras cumplirse, unos determinados "*requisitos administrativos*" (el último y final la licencia), el propietario de un terreno es propietario de lo construido sobre él.

La única explicación que se me ocurre a esta nueva configuración de la accesión inmobiliaria es que el legislador "*administrativo/urbanístico*" en un afán de vigorizar las sanciones ante las construcciones ilegales se ha dejado llevar de sus impulsos (nobles sin duda) y ha invadido el Derecho Privado sin medir sus consecuencias.

Si esa fuera la explicación de las nuevas leyes citadas, se ha incurrido en un doble error: de diagnóstico y tratamiento.

En efecto, el diagnóstico es claro: si se perpetuan y consolidan construcciones ilegales en España, no es porque no haya medidas legales frente a ellas, sino simplemente porque la Administración Pública no las aplica. Y el tratamiento no es menos claro: no se trata de acumular nuevas medidas a las que ya existen, sino de atacar de raíz el problema, es decir, que la Administración actúe a fondo y cumpla de verdad sus obligaciones de control, inspección y sanción de las construcciones.

Es más, uno de los motivos más relevantes para hacer este trabajo ha sido precisamente ese, el intentar buscar solución a las construcciones sin licencia, frente a las que el Ayuntamiento no ha derribado, sancionado o expropiado, sencillamente **no ha hecho nada**. Y no nos engañemos, en municipios pequeños esa pasividad administrativa es la regla general.

No es que se defienda el dar patente de corso a las construcciones ilegales, ni mucho menos; lo que se pretende es poner de relieve que el legislador con impremeditación puede provocar más problemas que los que se pretenden resolver.

Porque claro: la construcción sin licencia no se "*patrimonializa*", de acuerdo; pero si no se derriba, ni se expropia, ni se somete a venta forzosa ¿a quién pertenece esa construcción?, ¿es que hay un limbo de construcciones sin licencia al que van aquéllas que no son de los propietarios del terreno y que ya no pueden ser expropiadas o derribadas por la Administración?

Esta es la pregunta central a la que vamos a intentar responder, y respecto de la cuál ni la Ley de Reforma ni el Texto Refundido/92 dan solución.

No se duda de que en el MOPT haya valiosísimos profesionales. Desde luego hay reputados economistas, como el titular del Departamento; seguro que hay extraordinarios ingenieros, y me consta que hay expertos en Derecho Administrativo y Urbanismo. Ahora bien, a la vista de esta legislación, ya no está tan claro que en dicho Ministerio haya también expertos en Derecho Privado; desde luego los conocimientos de Derecho Registral parecen confusos, y se ignora completamente el Derecho Notarial.

Como ni yo tengo títulos suficientes para la crítica, ni el problema es sólo de esta Ley, me permito hacer dos citas.

El Magistrado del TS, Mariano Martín Granizo, en las Jornadas sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, también se quejaba de la elaboración de los proyectos de ley en instancias no técnicas, y venía a decir que desde que el MOPT pretende hacer leyes como la de Arrendamientos Urbanos o la de Propiedad Horizontal, habrá que ir a operarse de cataratas a la Escuela Superior de Ingenieros, arreglar tuberías por mediación del Ministerio de Justicia, o hacer autovías por medio del de Exteriores.

El catedrático Álvaro D'Ors, en la Revista Jurídica del Notariado de Enero de 1992, y frente al intento de suprimir la asignatura de Derecho Romano, llega a hablar de "*... la horda política de iletrados que imponen su Ley en épocas de crisis del Derecho, como la que hoy vivimos...*".

En fin, la Ley es la que es, pero antes de continuar sí que me gustaría apuntar una posible interpretación que conjugara la visión civil y la administrativo/urbanística en este tema.

Así, la Ley 8/90 y el Texto Refundido/92 no serían una legislación sustantiva/civil en el sentido de que no se ocupan directamente de la propiedad ni de la accesión inmobiliaria, como modo de adquirir la misma (aunque evidentemente inciden en ellas), sino que esta es una cuestión que se rige por la normativa general en sus aspectos esenciales, es decir por el Cc. Desde esta perspectiva entendemos que la Disp. Derogatoria única, punto 2, del Texto Refundido/92 no afecta al Código Civil, puesto que no son legislaciones contradictorias, sino complementarias.

La legislación especial (T.R./92) impone alguna restricción al otorgamiento de escrituras de declaración de obra nueva, regula los aspectos administrativos del urbanismo, las reacciones jurídicas posibles ante construcciones ilegales y las expropiaciones y valoraciones para ello.

Pues bien, al ser la expropiación y venta forzosa una de las reacciones jurídicas posibles ante la construcción ilegal (y uno de los aspectos más importantes de la Ley de Reforma que -hay que recordar- se titula también de "*Valoraciones del Suelo*"), cuando la Ley habla de "*facultades*" y "*patrimonialización de obras*" no se refiere a aspectos sustantivos, sino únicamente a que, a "*efectos expropiatorios o de sanción*", los valores económicos procedentes del planeamiento, urbanización y construcción, sólo son tenidos en

cuenta cuando son resultados de actuaciones que cumplen todos los requisitos legales.

Dicho de otra manera, por supuesto que el que construye una pared en su terreno es, desde ese mismo momento, "*civilmente*" dueño de la misma; ahora bien, si esa construcción es ilegal la Administración urbanística puede adoptar medidas como si su valor fuera cero.

Esta visión es la única que da una explicación coherente y sin vacíos a la adquisición de la propiedad por virtud del proceso constructivo. Por ejemplo: cuando se realiza una construcción sin licencia cabe su legalización (en determinados supuestos) mediante la obtención de una licencia posterior: si consideramos que, por el principio de accesión civil, el propietario del terreno **siempre ha sido dueño de la construcción**, no se da ningún vacío en el proceso adquisitivo; caso contrario ¿a quién pertenecía dicha construcción en tanto no se obtuvo la licencia?

Además, con esta interpretación, quedaría claro que una vez que prescribe la acción de la Adminis-tración para adoptar medidas frente a la construcción sin licencia, sin más trámite, desaparecen todas las restricciones y limitaciones que afectaban a esa construcción: el propietario del terreno es dueño pleno y libre de lo construido sobre él y ha de poder, por tanto, otorgar la corres-pondiente escritura de declaración de obra nueva. Esto es, ni más ni menos lo que pretendemos demostrar en este trabajo.

III.- Construcción sin licencia.

Conforme al art. 39 del Texto Refundido, cuando la construcción se realiza sin licencia pero es compatible con el planeamiento, se pueden legalizar las obras mediante la obtención de la licencia pertinente.

IV.- Construcción ilegal.

Avanzando un paso más, cuando la construcción se realiza sin licencia y es incompatible con el planeamiento, el Texto Refundido/92 contempla una serie de actuaciones que puede realizar la Administración, que son las siguientes: la demolición sin indemnización de las obras ejecutadas (art. 248); la expropiación y venta forzosa del terreno con reducción del valor expropiatorio, según los casos (arts. 34, 38, 206, 207, 227, 248 y 256); la imposición de sanciones (arts. 261 y 262).

Avanzando otro paso más, cabría preguntarse si la Administración puede aplicar esas medidas sin ninguna restricción o tiene algún plazo para ello. Evidentemente hay un plazo máximo, que es el de **cuatro años desde la finalización de la construcción.**

Así resulta del art. 41 cuando se refiere a las edificaciones con exceso de aprovechamiento, y más claramente del art. 42 cuando admite que si transcurre un año sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado ninguna medida, la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en las potestades de expropiación o venta forzosa, sin que en ningún caso el plazo exceda de cuatro años desde el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

Igualmente, en el art. 249 se establece un plazo de cuatro años para la demolición, expropiación o venta forzosa.

Ese mismo plazo de cuatro años es el que rige para la prescripción de las infracciones graves en el art. 263.

En definitiva, pues, transcurridos cuatro años desde la finalización de la construcción, si ni el Ayuntamiento ni la Comunidad Autónoma hubieran actuado frente a la infracción, ya no podrían hacerlo. Se recoge así el plazo de cuatro años que ya existía en el art. 185.1 del anterior Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, redactado conforme al art. 9 del RDL 16/81.

V.- El requisito de no afectar a zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

Frente a este plazo general de cuatro años, puede señalarse **una excepción:** el art. 255 del T.R./92 al hablar de las construcciones sin licencia sobre zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres, dice que no se aplicará la limitación de plazo que establece el art. 249. Esta misma excepción aparecía recogida en el art. 188 del anterior Texto Refundido, respecto de las zonas verdes o espacios libres, y fué el Reglamento de Disciplina Urbanística de 23/6/78 el que en su art. 94.1 dijo que en este caso no había ningún plazo de prescripción.

Ahora bien, hay que observar que tanto el Texto Refundido de 1976 como el Reglamento de Disciplina de 1978 son normas preconstitucionales, y pensamos que la ilimitación de plazo es un salto en el vacío del Reglamento de Disciplina, sin ningún apoyo legal. Veamos:

a).- Si consideramos que la expropiación, venta forzosa o demolición son **sanciones** a una infracción (tal y como se afirmaba en la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de Abril de 1981 respecto de una demolición), la solución parece clara: todas las sanciones administrativas han de tener un plazo de prescripción. Por su parte, las Sentencias del Tribunal Constitucional 3/88 de 21 de Enero y 83/84 de 24 de Julio, declararon que las sanciones se rigen por el principio de tipicidad legal, y si hay una remisión al Reglamento debe ser claramente subordinada.

Además, la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico Administrativo Común es absolutamente precisa en este punto, ya que en su art. 132, al hablar de la prescripción de infracciones y sanciones, expresamente dice que: "*prescribirán según lo dispuesto **en las leyes que las establezcan.** Si éstas no fijan plazos de prescripción, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años*".

Parece claro que, si esas medidas tienen carácter de sanción, son las "*Leyes*" las que tienen que establecer el plazo de prescripción y el Reglamento de Disciplina no es norma con rango suficiente para ello, por lo que sería inaplicable.

b).- Si, por contra, consideramos que esas medidas no son propiamente sanciones, sino reacciones jurídicas para restablecer una legalidad infringida (tal y como se dijo en la Sentencia del TC 119/91 calificándolas como "*potestad administrativa de autotutela*"), el tema ya no está tan claro.

Sin embargo entendemos que la conclusión no puede ser otra que el art. 94.1 del Reglamento de Disciplina es inaplicable por las siguientes razones:

- De admitir la aplicación de ese artículo reglamentario resultaría que un Reglamento viene a configurar las zonas verdes con características similares a los bienes de dominio público. Se llegaría al absurdo de que casi sería lo mismo el construir sobre un trozo de playa que hacerlo sobre un terreno propio calificado de zona

verde. Ahora bien, para impedir lo primero ha sido necesario, nada menos, que el art. 132 de la Constitución, la Ley de Costas 22/88, de 28 de Julio y la Sentencia del TC 149/91, mientras que para lo segundo parece bastar un precepto de un Reglamento en desarrollo de una Ley, ambos preconstitucionales.

- Además, tanto en el antiguo Texto Refundido como en el actual se viene a decir que **no se aplica la limitación de plazo de los cuatro años**, pero nada más. No se dice que no haya ningún plazo aplicable.

Tal vez por todo ello, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4/2/92, al aplicar la Disp. Transitoria 6ª de la Ley de Reforma del 90, únicamente exige que se acredite que ha transcurrido el plazo de cuatro años para restablecer la legalidad urbanística, pero en ningún momento menciona nada en relación al tema de las zonas verdes o espacios libres. En suma, no hace aplicación del art. 94.1 del Reglamento de Disciplina, que es lo que aquí se defiende, mientras no haya "*Ley*" que diga otra cosa.

VI.- **Conclusiones.**

Es evidente que si la Administración tiene un plazo de cuatro años para actuar y no lo hace, incumpliendo sus obligaciones y el especial deber de inspección y sanción que le impone el art. 260 del T.R./92, nos encontramos con una construcción que existe en la realidad y que, tanto si es legal como si no, es inatacable.

Volviendo al principio: ¿de quién son las construcciones que, aunque sean ilegales, tienen más de cuatro años de antigüedad?

Si aplicamos el T.R./92 vemos que no es un tema que se trate en él, sólo se refiere a lo que ocurre en los cuatro años siguientes y transcurrido dicho plazo ya no hay nada en el T.R./92. Nos encontramos, por lo tanto, ante un vacío legal y para cubrirlo hay que acudir a la **normativa común**, es decir al art. 353 del Cc, que da por sentado que la propiedad de lo construido pertenece al dueño del terreno.

Si se aceptara la interpretación que se mantiene al principio de estas notas, la respuesta a esa pregunta sería la misma: **aplicación del Cc.** Lo único que habría ocurrido es que respecto de la propiedad de lo construido (que siempre ha sido del propietario del terreno), han desaparecido las restricciones y limitaciones que le afectaban por no tener la correspondiente licencia.

Consecuencia de todo ello es que, en esa situación, no hay nada que impida al propietario del terreno el otorgar una escritura de declaración de obra nueva, con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En definitiva propugnamos que, tanto respecto de las construcciones finalizadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Reforma del 90, como respecto de las posteriores, el tratamiento sea el mismo, puesto que, en ambos casos, transcurrido el plazo de cuatro años la Administración ya no tiene ninguna posibilidad de actuar.

Además, esta solución no es extraña al Texto Refundido del 92, ya que: a).- respecto de las construcciones anteriores a la Ley de Reforma del 90, en su Disp. Transitoria 5ª es la solución que admite; y b).- se admite en su art. 41 en relación a las **edificaciones** amparadas **con licencia** pero **que exceden del aprovechamiento urbanístico** que corresponde, ya que pertenecen a su titular sin perjuicio de que deba indemnizarse a la Administración "*siempre que no hubiera transcurrido el plazo de cuatro años*" desde su terminación.

VII.- **Modelos.**

Teniendo en cuenta todo lo dicho, en particular la Resolución de la D.G. de Registros antes citada y los arts. 307, 308 y 309 del Texto Refundido del 92, que declaran inscribible en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva que caduca a los cuatro años, la incoación de expediente de disciplina urbanística, proponemos que en toda escritura de obra nueva se incluya uno de los siguientes apartados:

a).- Si, aún no teniendo licencia, se tiene un certificado del Ayuntamiento del que resulta que la construcción es conforme a la legalidad urbanística:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS URBANÍSTICOS

1.- **Antigüedad de la construcción:** la construcción cuya declaración de obra nueva se formula en esta escritura ha sido completamente terminada hace más de cuatro años, y así resulta de (acta de notoriedad, certificado catastral, cédula de habitabilidad, final de obra, etc.).

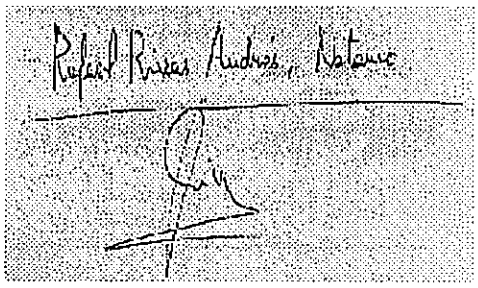
2.- **Legalidad urbanística:** se incorpora a esta matriz certificado del Ayuntamiento, extendido en un folio de papel común, del que resulta que la construcción declarada se ajusta a la legalidad urbanística.

b).- Si no se tiene licencia ni certificado municipal:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS URBANÍSTICOS

1.- **Antigüedad de la construcción:** la construcción cuya declaración de obra nueva se formula en esta escritura ha sido completamente terminada hace más de cuatro años, y así resulta de (acta de notoriedad, certificado catastral, cédula de habitabilidad, final de obra, etc.).

2.- **Legalidad urbanística:** se incorpora a esta matriz nota simple registral, extendida en un folio de papel común, de la que resulta que no consta en el Registro de la Propiedad la incoación de Expediente de Disciplina Urbanística respecto a la finca (Artículo 307.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992), habiendo caducado el plazo para restablecer, en su caso, la legalidad urbanística.



NOTAS COMPLEMENTARIAS al trabajo ¿A quién pertenecen las construcciones sin licencia?

Finalizado el trabajo, el BOE de 18/3/93 publica el R.D. 304/93 de 26 de Febrero, en el que expresamente se deroga el artículo 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística, entre otros.

Ello no viene sino a confirmar la tesis mantenida en dicho trabajo, de sujección al plazo general de cuatro años, para la prescripción de la acción de la Administración frente a las construcciones ilegales, ante la falta de otra determinación más precisa.

JM.CHIC

"La norma administrativa, el empadronamiento y la jubilación".

La noticia que me sirve de apoyo a este comentario es un tanto curiosa e insólita, pues querer empadronar a una burra -aunque la llamen María- es algo que la mentalidad administrativa no puede superar. Ni con un gran sentido del humor -cosa de la que suele carecer el funcionario- puede lograrse una promesa o un aplazamiento a la petición. Se puede "*vender la burra*" como hacen los gitanos y algún político, pintando las mataduras y arreglando la dentadura (el diente marca la edad del burro o la burra y de ahí el dicho popular de que "*a caballo regalado no le mires el diente*"). Si a mí me ponen ciertas dificultades para empadronarme, me imagino que a la burra le pondrán todas, pues entre una burra y yo creo que todavía hay alguna diferencia ¿O no?

Veréis. Suelo empadronarme donde tengo o he tenido Registros. No sé si es un deber cívico, administrativo y fiscal, pero para mí es "*costumbre*" que hace ley en mi cabeza. Pero, aunque le echemos poesía y humor al empadronamiento, no pasa de ser un acto administrativo "*triste y oficinesco*" como el de solicitar un hueco para introducir un cadáver o una cama en la Seguridad Social. Lo disfrazan ahora bajo el título de "*estadística*".

La palabra es, además fea, y viene a significar el alta o la baja del ciudadano en un determinado municipio. En suma "*te dan de baja*" como ciudadano (cosa que los americanos utilizan para expresar la eliminación de personas no gratas) en un municipio y renaces a la vida "*administrativa*" en otro con el alta. Es una especie de resurrección administrativa. Creo que la palabra no tiene nada que ver con el pueblo o la ciudad de PADRÓN, famoso, como todos saben, por sus pimientos pequeños y picantes que calientan la boca y porque allí ROSALIA DE CASTRO dijo sus versos. Muy cerca -y a confesión propia- nace en IRIA FLAVIA nuestro último premio NOBEL que hace de su casa natal una fundación. Es, sin embargo, palabra rotunda, administrativa y que ofrece estados sociales: estoy empadronado, enamorado, emparejado, empujado, emboscado, estucado, emputecido, etc.

Forzosamente vamos al tema que suscita mi crítica de la norma administrativa del empadronamiento. Aparte de que este afán "*administrativo*" del empadronamiento me llevó a no poder votar a la Constitución, ahora me ha provocado un problema de mucho cuidado. Estaba empadronado en San Sebastian con mi mujer y no había dado la "*baja*" de mis dos hijos: uno, por haberse casado y otro, porque al seguir viviendo en casa estaba esperando colocarse. Al jubilarme —y a pesar de los beneficios fiscales que tiene el ciudadano allí empadronado— pedí la "*baja*" y traté de darme de alta de nuevo en Madrid. La funcionaria de turno, bastante simpática, muy orgullosa de su busto que dejaba contemplar en su iniciación cada vez que se agachaba para recoger un papel, con un ojo que bizqueaba, me dijo:

— *Ud. no puede empadronarse de nuevo en Madrid, pues uno de sus dos hijos se ha convertido en el Jefe de Familia y sin su autorización Vd. no puede pretender entrar en esa vivienda "administrativamente".*

— *Pero, mire Ud.* (la verdad es que ella al mirar bizqueaba y las cosas se iban poniendo cada vez más feas), *si el piso es de mi propiedad, si yo autorizo a mi hijo para que viva en él, si hasta le doy dinero para que conviva y se divierta, si yo...*

— *Todo es inútil. La norma es la norma y hay que cumplirla...*

Y menos mal que mi hijo es condescendiente, normal y comprensivo y me ha firmado la "*autorización*" para que conviva con él, pero si me toca un sinvergüenza explota la situación y estoy pagando cubatas hasta final de siglo. Y es mayor de edad, porque si no lo es a ver cómo me autoriza...

Empadronarse resulta dificil en esta mi situación, pero jubilarse me está costando la "*tira*". Aun

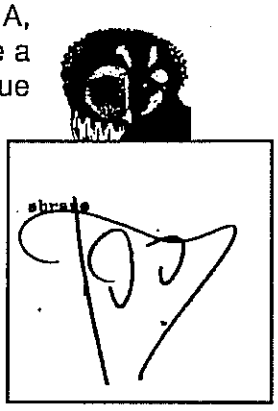
—y estamos comenzando a contar los días de Septiembre—, no he podido entregar el Registro. Hay nombrado un Registrador, pero no le han entregado la credencial "*vasca*" de su nueva titularidad y yo sigo haciendo los oficios de "*interino*". En mi caso todo se complica: la fecha de jubilación y la documentación que es preciso aportar para que a uno le concedan los "*derechos pasivos máximos*". Creo que las dos deben contarse, pues aparte de que pueden servir para que un malicioso compañero sepa "*la verdad*" y tenga la hombría de rectificar, tienen el rasgo de humor que engalana estos acontecimientos.

Veréis, yo me tenía que jubilar el día en que se cumplían los 70 años de mi nacimiento que ocurrió el día 22 de Marzo de 1923. Pero la certificación literal de nacimiento que aporto al expediente comienza diciendo: "*Siendo las doce horas del día 24 de Marzo del corriente año* (1923) *se persona en este Registro Civil D. Lorenzo Chico Herrero* (mi padre) *para exponer ante mi D.....* (Juez encargado del Registro) *que el día 22 del mismo mes y año nació un hijo al que se le puso el nombre de ...*". El funcionario o la funcionaria de turno no pasó de la primera línea y en el escalafón yo figuro como nacido el día 24 de Marzo, dos días después de haberlo hecho en la realidad. Me enfada un poco porque en la madrugada del 22 -nacida ya la Primavera- echaba la primera lágrima ante el azote tradicional de la comadrona. Primo de Rivera ejercía su dictadura.

Y ahora viene la anécdota. En el escalafón oficialmente figura mi nacimiento como sucedido el día 24 y es, desde esa fecha, en que se cuentan los OCHO dias de que habla el artículo 542 del Reglamento Hipotecario. Por eso, y nada más que por eso, mi Registro no salió en ese concurso, aunque luego precipitaron otro del que todavía no he podido liberarme. Y si sabido todo esto no rectificas, debes recluirte en el penal.

Para jubilarte y tener derecho al cobro de derechos pasivos te exigen una "*fortuna*" de documentos. Como no hayas tenido la previsión de guardar todos los recibos de lo que anualmente pagas, la solución no es otra que volver a pagar. No sirven indicios, conjeturas, fotocopias y demás zarandajas. O presentas el original del pago o te dice Hacienda, muy finamente, sus recibos ya han pasado al "*archivo histórico*", lo cual es una forma diplomática de llamarte viejo con buenos modales, pero también de "*hacerte la puñeta*".

Todo este tinglado administrativo que GONZÁLEZ PALOMINO calificó como el cumplimiento de la norma a través de la "*requisitez*", sigue prolongándose en los tiempos y yo, que me he permitido lujos como el de contradecir tesis de GARCÍA ENTERRIA, ese ilustre administrativista, quiero ahora, pensando en alta voz, preguntarse a GARCÍA ENTERRIA una cosa tan simple como esta: ¿Tú crees, EDUARDO, que es consciente esa frase en la que a los militantes en el Derecho Privado nos calificas como que tenemos "*una concepción plana del derecho*"? Ante estos ejemplos que cuento en estas líneas -y que no son más que anécdotas que se certuplican diariamente- yo te sugiero una frase que puede encuadrar el Derecho Administrativo actual: "*los administrativistas -algunos juristas- lindan con una concepción circunfleja, perpleja y montada a varias vertientes del Derecho que les sitúa en campos que sirven para ennoblecer nuestra <plana> interpretación jurídica*".



Pozuelo de Alarcón

«Se busca» burro macho para evitar el fin de la especie

MARTES 3-8-93 Pozuelo. P. Otero

Un vecino de la localidad ha declarado que quiere encontrar un burro macho para aparearlo con una hembra que él posee y evitar así la extinción en España de estos équidos.

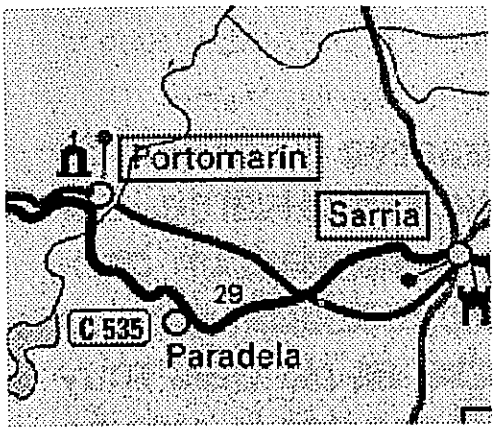
Manuel Vallecillo, de 52 años, decidió hace un mes colaborar en la lucha contra la desaparición del burro, para lo cual viajó a Talavera de la Reina y adquirió una burra que le costó 65.000 pesetas.

Desde entonces, Doña María, que así se llama el animal, se ha convertido en la compañera inseparable de Manuel, quien ha empezado a construirle un pequeño establo con materiales recogidos de la basura.

En apenas un mes, Doña María se ha hecho famosa en el municipio, después de que su propietario la introdujera en el Ayuntamiento para intentar —sin éxito— empadronarla, y en la iglesia para bautizarla.

Pero quienes más disfrutan de Doña María son los niños, que ya han tenido la oportunidad de pasear sobre el lomo de la burra y para los que Manuel está haciendo un carrito con la parte inferior de un coche abandonado. También ha decidido crear «una mini granja con patos, gallinas, pavos y perdices para que jueguen los niños».

Manuel quiere volver ahora a Talavera para encontrar un novio a Doña María, «porque no quiero que se pierda la especie».



Iré a Santiago

"... Minúsculas aventuras y desventuras de un peregrino andante..."

Por José BOLLAÍN GÓMEZ

Viernes 23 de julio

SARRIA-PORTOMARÍN. 21 KMS.
Intendente: Santiago

Las hojas del libro que sirven de guía a los peregrinos advierten que "*en diversas partes del recorrido gallego, es difícil señalar con exactitud el camino jacobeo" aunque la toponimia no engaña (Barreiros del Camino Francés -y van dieciséis-, Sixto del Camino Francés -y van diecisiete-). Y añade que conviene preguntar cuidadosamente en cada aldea pues es fácil perderse en la maraña de sendas y "corredoiras*".

En vista de ellos y aleccionados por anteriores experiencias desde que caminan por Galicia los peregrinos deciden por una vez seguir la carretera que une Sarria a Portomarín que deja casi todo el antiguo camino a su derecha.

A la hora de la comida recalan en un bar, cuya dueña les pasa a una galería acristalada al fondo del establecimiento, donde hay una pizarra y libros de estudio, que manifiestan sin duda que el ahora comedor se transforma en aula en horas de clase. Aunque pensándolo mejor, el peregrino advierte que más bien debe de ser lo contrario: que el aula se transforma en comedor en época de vacaciones escolares.

La dueña que es locuaz y comunicativa, entra con la comida y las bebidas, en compañía de un hijo suyo que le ayuda en el servicio, y al que presenta muy orgulloso a los peregrinos advirtiendo con satisfacción que estudia Ingeniero Aeronáutico. El peregrino que es sobrino del director de la Escuela de Ingenieros Aeronáuticos, le habla de él, y el estudiante se pone muy contento. La satisfacción de la madre y del hijo son evidentes

La jornada transcurre aburrida, los peregrinos hacen otro alto para tenderse un poco, en un prado entre gigantescos árboles junto a una casa de campo vacía. Julio se dedica a la busca de alguna vara, que sustituya con ventaja a la que ya tiene, entre los muchos ejemplares procedentes de alguna poda de los árboles que les rodean. A poco, llega la dueña del terreno, dando grandes voces y acusando a los romeros de robo, empeñada en que la vara procede del interior de una de las dependencias de la casa; los romeros no se inmutan, pero optan por marcharse porque el lugar se ha convertido para ellos en inhóspito y desagradable. El peregrino compara para sí el comportamiento de la vociferante con el de tantos desconocidos que les han ofrecido con naturalidad y elegancia lo que a mano tenían y saca las consecuencias oportunas.

En su tranquilo discurrir, carretera adelante, de pronto, en un recodo, dan vista al Miño, remansadas sus aguas en el Pantano de Belesar. Ya se sienten en el centro de Galicia.

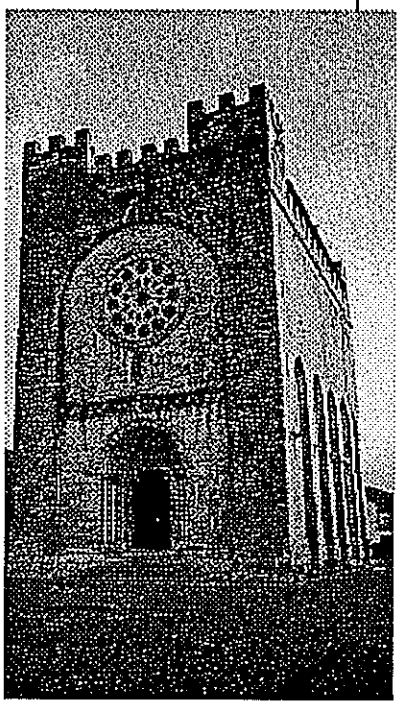
La llegada a Portomarín impresiona a los peregrinos. Por el moderno puente construido para salvar el embalse entran en el nuevo pueblo. Saben que el antiguo San Pedro de Portomarín, el hollado por miles y miles de sus predecesores, a los que sirvió de refugio y descanso, hoy no es más que un conjunto de paredes, unas enhiestas, desmoronadas otras, allá en el fondo de las aguas. Saben que el Miño, por este mismo lugar, discurría entonces libre y a su aire por su cauce secular, sin que ninguna presa detuviese aguas abajo su natural fluir. Y como brutal contraste frente a lo que su imaginación evoca, perdida por los recovecos de los tiempos pasados, un

esquiador acuático, impulsado a toda velocidad por el potente motor de una lancha, pasa y repasa bajo el puente, rozando materialmente una de sus pilastras.

Una empinada cuesta y llegan al Parador de Turismo, pequeño y acogedor.

Cenan en un restaurante junto a la plaza, muy cerca de la Iglesia de San Juan. Allí cena también una pareja peregrina, los dos holandeses; ella llama la atención porque su vestuario -falda vaporosa y zapatos de tacón- no parece el más adecuado para discurrir por caminos y carreteras. El peregrino jefe piensa que se habrá puesto sus mejores galas para la cena.

A la salida, la Iglesia de San Juan, cuya mole tiene también algo de fortaleza, aparece bellísima entre las luces y sombras de la plaza. El peregrino sabe que ha sido trasladada piedra a piedra desde su antiguo emplazamiento, en el viejo Portomarín, para salvarla de una segura y lenta muerte bajo las aguas del pantano, y su imaginación vuelve a volar. Ahora piensa hasta qué punto llegaría su belleza, totalmente cubierta por las aguas del Miño levantándose como una iglesia fantasma, con los peces navegando tranquilos por el interior o jugando en su campanario al escondite. El peregrino comprende el traslado, entre otras cosas porque no tiene vocación de buzo para poder contemplar lo que su mente imagina, pero ni quiere ni puede evitar ponerse algo murrio.

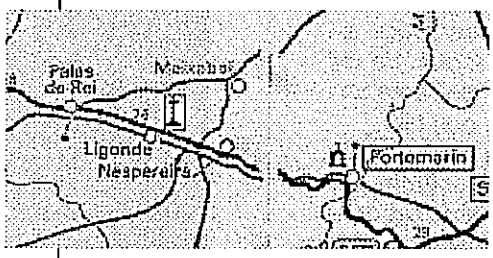


"A la salida, la Iglesia de San Juan, cuya mole tiene también algo de fortaleza, aparece bellísima entre las luces y sombras de la plaza."

Sábado 24 de julio

PORTOMARÍN-PALAS DEL REY. 24 KMS.

Intendente: Pilar (con Blanca y Amparo)



Hasta Hospital de la Cruz -en el cruce de la carretera de Lugo- los peregrinos marchan por la general en una casi continua subida. A la sombra de un hermoso castaño, descansan en la cuneta y falta muy poco para que sean arrastrados o triturados por un camión que se ciñe de tal manera al borde que arranca con su caja varias ramas del árbol que les cobija.

Al reanudar la marcha adelantan a la pareja holandesa con la que coincidieron anoche durante la cena. El atuendo de ella es algo más práctico pero sigue con zapatos y vestido de tarde. Su aspecto es de sufrimiento total y de no llegar a Santiago. Al peregrino le parece imposible que venga de muy lejos, pero ya se ha acostumbrado a lo variopinto de la peregrinación y no se atreve a hacer juicios temerarios.

En Hospital de la Cruz toman un tentempie y el coche de la intendencia se separa definitivamente hasta Palas del Rey. Los peregrinos prosiguen por el Camino y entran ahora en una zona pobre y desolada pero en seguida vuelve el arbolado. Pasado Ventas de Narón y Previsa, encuentran a la derecha y muy cerca del Camino una pequeña Iglesia convertida, al parecer desde hace mucho tiempo, en vivienda campesina, de forma que apenas la espadaña revela su verdadero origen. Algo más adelante balanceándose de un lado a otro y levantando una nube de polvo a pesar de su escasísima velocidad, un Mercedes de matrícula alemana se acerca a los peregrinos, en sentido contrario. Cuando está a su altura se detiene; se baja ceremoniosamente su conductor de innegable aspecto germánico y en dificultoso español, les pide humildemente perdón ¡por el polvo que haya podido levantar! Ante la manifiesta imposibilidad de seguir adelante en el coche según el informe que le dan los peregrinos el alemán decide dar la vuelta y apuntar otra vez hacia Santiago. Apenas unos metros más adelante se detiene ante un maravilloso Crucero, el de Lameiros, al lado mismo del Camino. Se baja él, se baja su también germánica

acompañante, se detienen los peregrinos y todos ellos contemplan absortos la absoluta maravilla que forman la cruz de piedra con la efigie labrada de Cristo y de la Virgen, y su entorno entre frondosos castaños. Soledad y misterio completan el conjunto.

Los alemanes se dedican durante muchos minutos a fotografiar con todo lujo de cámaras y "flashes" (a pesar de ser mediodía) el extraordinario crucero, desde todas las posiciones.

Los peregrinos, pasado un rato y después de ofrecer unas manzanas a los alemanes, que agradecen vivamente, les dejan con su fotográfica ocupación, no sin antes, servir ellos mismos de motivo a una fotografía más, que sin duda se publicará en su día en alguna revista alemana como ejemplo de peregrinos jacobeos.

Al alejarse del Crucero, el peregrino jefe medita mientras camina sobre el hecho de que tanta maravilla sólo sea disfrutada en estos tiempos por los escasos lugareños de las aldeas cercanas, los auténticos peregrinos y algún sabio alemán en trance de preparar alguna publicación gráfica y científica sobre el Camino de Compostela o los Cruceros gallegos.

No ha caminado mucho cuando en la aldea de Ligonde, una cruz de granito, en el límite de un apacible cercado, anuncia inequívocamente el lugar en que estuvo situado un antiguo cementerio de peregrinos.

A la salida de la aldea encuentran un sitio adecuado para comer, con generoso manantial y hermoso prado. El lugar les parece delicioso, pero después que han comido no se encuentran a gusto, como le ocurre a aquel que, sin saber porqué no encuentra la postura adecuada. Al sol hace calor; a la sombra fresco; el suelo demasiado húmedo. En vista de ello no tardan mucho en levantar el campo. Al saltar el arroyo que forma el manantial, el peregrino jefe calcula mal y mete el pie en el agua. Después de quitarse la bota y desaguarla, sigue naturalmente con el pie empapado, pero la verdad es que casi lo agradece mientras camina.

Pasan los peregrinos por una escuela abandonada, en la que se encuentran varias inequívocas señales que han dejado muchos de los que los precedieron, en forma de nombres y fechas escritos por las paredes con gran profusión. En cuestión de pintadas y letreritos, piensa el peregrino, el mimetismo humano funciona con absoluta precisión: basta que alguien se decida por dejar constancia de su paso por un lugar determinado, para que los que lo siguen se sientan obligados, o al menos con deseos irresistibles, de hacer lo mismo. Ni el peregrino ni los que lo acompañan sienten tales deseos y no añaden nuevos nombres a la lista interminable.

Algo más adelante y sin que aparezca nada que lo justifique, los peregrinos se ven sorprendidos por el olor más repugnante que hayan sufrido en su vida; un olor tal, que ni siquiera imaginaran nunca su existencia. ¿De donde procede? Misterio. Tapándose las narices con las manos, prosiguen su marcha, pero llega un momento en que la única defensa contra la horrorosa pestilencia es echar a correr sin disimulos para salir pronto de tan horrible trance.

Por Brea y Lamelas, llegan al Alto del Rosario. Según el antiguo Códice Calixtino, relativo a las peregrinaciones jacobeas, por estos montes los peregrinos sufrían ataques de bandoleros y *asechanzas de desvergonzadas meretrices con las que el demonio les tendía sus malvadas redes*, pero a fuer de sincero, el peregrino afirma rotundamente, que en 1982 no quedan en estos parajes, rastros de bandoleros ni meretrices.

Entran en Palas del Rey, la peregrina intendente les espera con el hospedaje resuelto, después de haber estado unas horas de turista en Lugo, con Blanca y Amparo que hoy la han acompañado. Y entre Lugo y Palas, después de tomar un pequeño desvío han entrado en el pueblecido de Vilar de Donas para admirar su Iglesia románica. Como la excursión merece la pena, los peregrinos que ya están en Palas, retroceden en el coche unos kilómetros y entran en la Iglesia.

Al parecer el nombre procede de que el convento fue fundado por unas señoras o "donas", algunas de las cuales aparecen retratadas en el ábside con tal aire de misterio en sus sonrisas que Alvaro Cunqueiro las calificó de Giocondas de Galicia.

En Palas los peregrinos oyen misa. Las peregrinas se colocan en los primeros bancos de la derecha. Poco a poco la Iglesia se va llenando. Los hombres se sitúan a la derecha del pasillo central; las mujeres, la izquierda, de forma que cuando empieza la misa no hay más mujeres a la derecha que Pilar, Sisina, Blanca y Amparo, rodeadas eso sí, por las curiosas miradas de todos los feligreses. Afortunadamente las consecuencias del "desafuero" no pasan de algunas miradas discriminatorias por parte de las mujeres que oyen misa en el sitio adecuado.

A la entrada de la Iglesia, un anuncio clavado en el tablón, indica las condiciones necesarias para ganar el jubileo. Los peregrinos se enteran y se disponen a cumplirlas en un futuro ya muy próximo.

Blanca y Santiago en sus correrías por Palas han buscado una casa de comidas (de cenas en este caso). Pero a la hora de la verdad y ya sentados a la mesa están los peregrinos a punto de perder la paciencia. Tras un largo rato de espera son interrogados por la que parece ser la dueña

— *¿Quieren cenar?*

— *Claro*

— *Pero son muchos...*

— *Pues ya nos ve usted. Somos ocho.*

— *Y ¿qué quieren? carne no tengo.*

— *¿No nos pueden hacer unas tortillas?*

(Los peregrinos saben lo ricas que están las tortillas de patatas gallegas)

Al fin, ganada la confianza de la dueña, no sólo cenan unas exquisitas tortillas sino que la fondista ha ido a ver a su amiga la carnicera y ha traído y luego preparado unos suculentos filetes.

El peregrino que ya va entendiendo algo de la sicología de los gallegos se ha dado cuenta de la necesidad de un notorio esfuerzo previo para lograr su confianza. Pero que si se supera satisfactoriamente esa barrera inicial, entonces su amabilidad y sus esfuerzos por agradar y porque el cliente se vaya contento no son fáciles de mejorar.

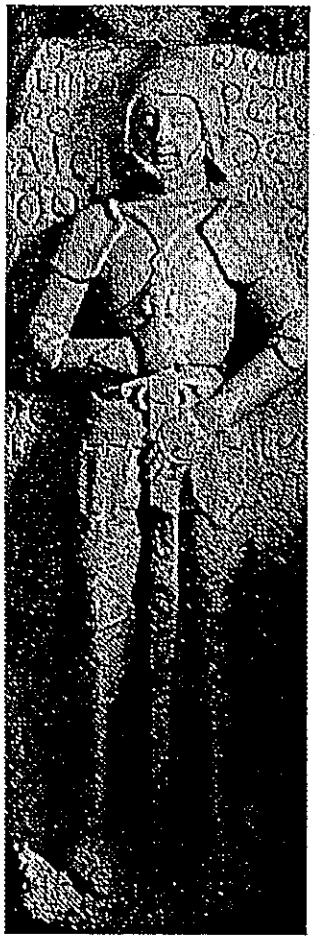
En la mesa de al lado la pareja holandesa -la mujer derrumbada en la silla- lucha también a su manera por la subsistencia.

Cuando termina la cena el peregrino deja sobre la mesa cien pesetas de propina. La que ha hecho de camarera se niega rotundamente a cogerlas. Dice simplemente:

— *Es mucho.*

El peregrino, un poco perplejo coge el billete y lo sustituye por una moneda de veinticinco pesetas que ella guarda con satisfacción.

Entonces el peregrino se da cuenta de que sigue sin entender a los gallegos. ■



"Y entre Lugo y Palas, después de tomar un pequeño desvío han entrado en el pueblecido de Vilar de Donas para admirar su Iglesia románica. Como la excursión merece la pena, los peregrinos que ya están en Palas, retroceden en el coche unos kilómetros y entran en la Iglesia. Al parecer el nombre procede de que el convento fue fundado por unas señoras o "donas", algunas de las cuales aparecen retratadas en el ábside con tal aire de misterio en sus sonrisas que Alvaro Cunqueiro las calificó de Giocondas de Galicia"

DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA DE LA GENERALITAT

2397 *LEY 2/1993, de 6 de octubre, de la Generalitat Valenciana, por la que se modifica la Ley de la Generalitat Valenciana 1/1990, de 22 de febrero, de Cajas de Ahorro.* [93/6359]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos, que las Cortes Valencianas han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

Recientes sentencias del Tribunal Constitucional han venido a precisar y completar la delimitación del orden constitucional de distribución de competencias en materia de cajas de ahorros entre el estado y las comunidades autónomas. De este modo, se ha concretado el alcance del carácter básico de determinados preceptos de la Ley 31/1985, de 2 de agosto, de regulación de las normas básicas sobre órganos rectores de las cajas de ahorros, sobre los que se habían suscitado dudas interpretativas.

Por otro lado, la existencia en la actualidad, en algunas cajas con domicilio social en la Comunidad Valenciana, de una falta de simetría en la celebración periódica de los sucesivos procesos electorales parece aconsejar la conveniencia de introducir en el texto legal una precisión en cuanto a que la renovación por mitades de los órganos de gobierno debe efectuarse, en todo caso, a mitad del período establecido como de duración del mandato de los consejeros, es decir, cada dos años.

Con el fin de acomodar a dichos criterios la Ley de la Generalitat Valenciana 1/1990, de 22 de febrero, sobre Cajas de Ahorros, se hace preciso modificar determinados artículos de la misma y, al propio tiempo, habilitar un régimen transitorio para que las Cajas puedan adaptarse a estos preceptos.

En cuanto al contenido de las disposiciones que se modifican cabe destacar, por el orden de su numeración, la referencia explícita que el artículo 20.2 hace del intervalo temporal que se deberá mantener entre sucesivos procesos electorales, concretándolo en dos años, lo cual conlleva necesariamente la adopción de una medida de ajuste, de carácter excepcional y transitoria, consistente en ampliar por unos meses el mandato de algunos consejeros.

Por su parte, el artículo 24.3 establece un reparto proporcional, entre los restantes grupos, del porcentaje de representación asignado a la entidad fundadora, en el supuesto de que ésta no estuviera reconocida en los estatutos. En tales casos, comoquiera que la asignación del número de consejeros de cada grupo puede verse alterado, también será necesario proceder a un ajuste entre los componentes de cada grupo de representación para que las renovaciones parciales sucesivas sean por mitades.

Por último, los artículos 32 y 39.1 determinan que corresponde a la asamblea general, con carácter unitario e indivisible, la facultad de nombrar y revocar a los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión de Control.

Artículo único

Los artículos de la Ley de la Generalitat Valenciana 1/1990, de 22 de febrero, sobre Cajas de Ahorros, que se indican a continuación quedan modificados, pasando su texto a ser el que se expresa entrecomillado:

Artículo 20, apartado 2.

«La renovación de los mismos será acometida por mitades, cada dos años, respetando siempre la proporcionalidad de las representaciones que conformen los diferentes órganos de gobierno.»

Artículo 24, apartado 3.

«Cuando la persona o entidad fundadora de la caja no estuviera reconocida en sus estatutos, el porcentaje asignado a la misma en el apartado 1 de este artículo se repartirá proporcionalmente entre los restantes grupos de representación, en relación a los porcentajes establecidos para cada uno de ellos.»

Artículo 32

«El nombramiento y revocación, en su caso, de los vocales del Consejo de Administración se efectuará por la asamblea general de entre los componentes de cada uno de los diferentes grupos de representación que la integran. No obstante lo anterior, la designación, excepción hecha del grupo de representación de los empleados y de la entidad fundadora, en su caso, podrá recaer en terceras personas que no siendo consejeros generales reúnan los adecuados requisitos de profesionalidad, sin que puedan exceder del número de dos por cada grupo.»

Artículo 39, apartado 1

«El nombramiento y revocación, en su caso, de los miembros de la Comisión de Control se efectuará por la asamblea general de entre los componentes de cada uno de los diferentes grupos de representación que la integran, siempre que no ostenten la condición de vocales del Consejo de Administración.»

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Adaptación de estatutos y reglamento

1. En el plazo de ocho meses a contar desde la publicación de esta Ley en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, las cajas de ahorros con domicilio social en la Comunidad Valenciana deberán proceder a la adaptación en sus estatutos sociales y reglamentos del procedimiento regulador del sistema de designaciones y elecciones de los miembros de los órganos de gobierno.

2. Una vez aprobada la modificación de dichos textos por la asamblea general, se elevará, en el plazo de un mes, al Instituto Valenciano de Finanzas, en solicitud de la preceptiva autorización administrativa.

Segunda. Ajuste del intervalo entre procesos

Con el fin de ajustar a dos años el período que medie entre la celebración de los sucesivos procesos de renovación parcial, los miembros de los órganos de gobierno de las cajas de ahorros que resulten elegidos o designados en los procesos electorales realizados durante 1993 verán prorrogado su mandato, con carácter excepcional y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria siguiente, hasta la finalización del proceso de renovación parcial cuyo inicio deberá tener lugar en el mes de septiembre de 1997.

Tercera. Ajuste de los porcentajes de representación

En la primera renovación parcial que se inicie tras la entrada en vigor de esta ley, los representantes de cada uno de los grupos de representación que integran los órganos de gobierno de las cajas deberán quedar determinados de tal forma que se ajusten a los nuevos porcentajes de representación establecidos en el artículo 24 de la Ley 1/1990, permitiendo, al propio tiempo, la sucesiva renovación parcial por mitades en todos los grupos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley. En particular, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera, quedan modificadas o derogadas cuantas cláusulas estatutarias o reglamentarias de las cajas de ahorros se opongan a los preceptos de esta ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al Gobierno valenciano para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente ley.

Segunda

La presente ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 6 de octubre de 1993

El Presidente de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

2485 *DECRETO 199/1993, de 13 de octubre, del Gobierno valenciano, por el que se determina el calendario laboral de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana para el año 1994.* [93/6436]

El artículo 45 del Real Decreto 2001/1983, de 28 de julio, según la redacción derivada del Real Decreto 1346/1989, de 3 de noviembre, regula, de conformidad con el artículo 37 del Estatuto de los Trabajadores, la determinación de las fiestas de ámbito nacional que se incluirán en el calendario laboral de cada año, como días inhábiles a efectos laborales, retribuidos y no recuperables.

Al propio tiempo, el número 3 del precitado artículo 45 establece la previsión de que las comunidades autónomas podrán optar entre la celebración de la fiesta de San José o la de Santiago Apóstol en su correspondiente territorio, y además podrán sustituir las fiestas señaladas en el apartado d) del número 1 de este artículo por otras que por tradición les sean propias. Asimismo el mencionado precepto permite que las comunidades autónomas puedan sustituir el descanso del lunes de las fiestas nacionales que coincidan en domingo por la incorporación a la relación de fiestas de la comunidad autónoma de otras que le sean tradicionales.

En virtud de lo establecido en la disposición invocada, se ha juzgado apropiado optar por la celebración del día 19 de marzo (fiesta de San José) y establecer los días 31 de marzo (Jueves Santo) y 4 de abril (Lunes de Pascua) como festivos, en razón de la significación y relevancia que los mismos poseen para la Comunidad Valenciana; al mismo tiempo se traslada el descanso laboral del domingo 25 de diciembre al lunes 26 (Segundo Día de Navidad), permitiendo así el disfrute efectivo de doce fiestas laborables en el ámbito de la Comunidad Valenciana, además de las dos fiestas laborales de carácter local para cuya determinación se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto 2001/1983.

Por otra parte, la propuesta de calendario laboral que recoge el presente decreto ha sido sometida a consulta de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas a través del Consejo Valenciano de Relaciones Laborales en la reunión del día 24 de septiembre del presente año.

En su virtud, considerando lo dispuesto en el artículo 33.1 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana en relación con el apartado B).1.11 del anexo I del Real Decreto 4105/1982, de 29 de diciembre, a propuesta del Conseller de Trabajo y Asuntos Sociales, y previa deliberación del Gobierno valenciano, en la reunión del día 13 de octubre de 1993,

DISPONGO

Artículo único

De acuerdo con lo previsto en el artículo 45 del Real Decreto 2001/1983, de 28 de julio, en la redacción derivada del Real Decreto 1346/1989, de 3 de noviembre, durante el año 1994 y dentro del ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, se declaran días inhábiles a efectos laborales, retribuidos y no recuperables, los siguientes:

1 de enero: Año Nuevo.
6 de enero: Reyes.
19 de marzo: San José.
31 de marzo: Jueves Santo.
1 de abril: Viernes Santo.
4 de abril: Lunes de Pascua.
15 de agosto: Asunción de la Virgen.
12 de octubre: Fiesta Nacional de España.
1 de noviembre: Todos los Santos.
6 de diciembre: Día de la Constitución.
8 de diciembre: Inmaculada Concepción.
26 de diciembre: Segundo Día de Navidad.

Valencia, 13 de octubre de 1993

El Presidente de la Generalitat Valenciana,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller de Trabajo y Asuntos Sociales,
FRANCISCO J. SANAHUJA SANCHIS

24441 *RESOLUCION de 22 de septiembre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que complementa la de 13 de mayo de 1993, autorizando la utilización de los colores: Amarillo, rosa, azul y gris, para los contratos de financiación aprobados por esta Dirección General a «Mercedes-Benz Credit, Entidad de Financiación, Sociedad Anónima».*

Accediendo a lo solicitado por don Francisco José Soto en nombre y representación de la Entidad mercantil «Mercedes-Benz Credit, Entidad de Financiación, Sociedad Anónima», con domicilio en Madrid, calle Juan Bravo, 3-C, con CIF A-78/434370;

Teniendo en cuenta:

Primero.—Que por Resolución de este Centro directivo de 13 de mayo último («Boletín Oficial del Estado» de 11 de junio siguiente), fue aprobado el modelo «M» de financiación a comprador de bienes muebles, así como sus anexos destinados al cuadro de amortización y en el caso de ser varios los objetos o los compradores, para su utilización por la entidad citada.

Segundo.—Que, mediante escrito de 9 de agosto último, se solicita por la referida Entidad autorización para el uso del contrato y anexos indicados en diferentes colores, y, concretamente, los siguentes: Gris, para la hoja destinada al Registro Central; amarilla, la destinada al financiador; rosa, la destinada al comprador, y azul, la destinada al Registro Provincial. Añadiendo que muchos contratos de financiación en dicho modelo ya han sido formalizados.

Tercero.—Que en informe de 14 de septiembre último emitido por el Jefe del Registro Central de Venta a Plazos, se estima que no existe ningún obstáculo legal para proceder a la autorización solicitada, siempre que se determine el color correspondiente a cada número del ejemplar.

Cuarto.—Que el artículo 12 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles no contempla limitación alguna en orden al color de los distintos ejemplares del impreso, concretándose a determinar el número de cada ejemplar en relación con el destino que ha de darse a cada uno de ellos.

Esta Dirección General ha acordado:

1.° Autorizar, como complemento de la Resolución de este Centro directivo de 13 de mayo último y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, la utilización por la Entidad mercantil «Mercedes-Benz Credit, Entidad de Financiación, Sociedad Anónima», de los ejemplares del modelo de contrato y anexos aprobados por la Resolución citada, en los colores que a continuación se indican: Amarillo, ejemplar para el financiador (1); rosa, ejemplar para el comprador (2); azul, ejemplar para el Registro Provincial (3), y gris, ejemplar para el Registro Central (4).

2.° Estimar aplicable la presente Resolución a los contratos ya formalizados en el modelo aprobado por este Centro directivo, al amparo de la Resolución de 13 de mayo último, y siempre que el color de cada uno de los ejemplares coincida con el número y destino de los mismos, con arreglo a lo dispuesto en el número anterior.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 22 de septiembre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

25359 *REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

La autorización concedida al Gobierno por la disposición adicional novena de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas, para elaborar y aprobar, durante el año 1992, un nuevo Texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ha sido prorrogada para el año 1993 por la disposición adicional tercera de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido que, al mismo tiempo, extiende la autorización a regularizar, aclarar y armonizar las disposiciones legales relativas al Impuesto.

En cumplimiento de este mandato se ha redactado el presente Texto refundido, en el que se recogen los preceptos del aprobado por el Real Decreto Legislativo 3.050/1980, de 30 de diciembre, con las modificaciones que en el mismo se han ido introduciendo por las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, por la Ley 14/1985, de 29 de mayo, de Régimen Fiscal de Determinados Activos Financieros, por la Ley 30/1985, de 2 de agosto, del Impuesto sobre el Valor Añadido, por la Ley 25/1986, de 24 de diciembre, de Supresión de Tasas Judiciales, por el Real Decreto-ley 1/1986, de 14 de marzo, de medidas urgentes administrativas, financieras, fiscales y laborales, por la Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y por la citada Ley 29/1991. Del mismo modo, el nuevo texto incorpora otras disposiciones que, especialmente en materia de beneficios fiscales, afectaban a la regulación del Texto refundido hasta ahora vigente, armonizando su contenido.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 24 de septiembre de 1993,

DISPONGO:

Artículo único:

Se aprueba el presente Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dado en Madrid a 24 de septiembre de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
PEDRO SOLBES MIRA

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Título preliminar

Naturaleza y contenido

Artículo 1.

1. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en los artículos siguientes, gravará:

1.° Las transmisiones patrimoniales onerosas.
2.° Las operaciones societarias.
3.° Los actos jurídicos documentados.

2. En ningún caso, un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias.

Artículo 2.

1. El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia.

2. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuere suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla, haciéndose constar el aplazamiento de la liquidación en la inscripción de bienes en el registro público correspondiente. Si la condición fuere resolutoria, se exigirá el impuesto, desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según las reglas del artículo 57.

Artículo 3.

Para la calificación jurídica de los bienes sujetos al impuesto por razón de su distinta naturaleza, destino, uso o aplicación, se estará a lo que respecto al particular dispone el Código Civil o, en su defecto, el Derecho Administrativo.

Se considerarán bienes inmuebles, a efectos del impuesto, las instalaciones de cualquier clase establecidas con carácter permanente, siquiera por la forma de su construcción sean transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situadas no pertenezca al dueño de los mismos.

Artículo 4.

A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa.

Artículo 5.

1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección.

2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida.

Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos.

3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo.

Ambito de aplicación territorial del impuesto

Artículo 6.

1. El impuesto se exigirá:

A) Por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español o en territorio extranjero, cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España. No se exigirá el impuesto por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, sitos en territorio extranjero, ni por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza que, efectuadas en territorio extranjero, hubieren de surtir efectos fuera del territorio español.

B) Por las operaciones societarias realizadas por entidades en las que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que tengan en España la sede de dirección efectiva, entendiéndose como tal el lugar donde esté centralizada de hecho la gestión administrativa y la dirección de los negocios.

b) Que tengan en España su domicilio social, siempre que la sede de dirección efectiva no se encuentre situada en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, dicho Estado no grave la operación societaria con un impuesto similar.

c) Que realicen en España operaciones de su tráfico, cuando su sede de dirección efectiva y su domicilio social no se encuentren situados en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, estos Estados no graven la operación societaria con un impuesto similar.

C) Por los actos jurídicos documentados que se formalicen en territorio nacional y por los que habiéndose formalizado en el extranjero surtan cualquier efecto, jurídico o económico, en España.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de los regímenes forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios Internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno.

Título I

Transmisiones patrimoniales

Hecho imponible

Artículo 7.

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar inmuebles o instalaciones en puertos y aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.

2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto:

A) Las adjudicaciones en pago y para pago de deudas. Los adjudicatarios para pago de deudas que acrediten haber transmitido al acreedor en solvencia de su crédito, dentro del plazo de dos años, los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados y los que justifiquen haberlos transmitido a un tercero para este objeto, dentro del mismo plazo, podrán exigir la devolución del impuesto satisfecho por tales adjudicaciones.

B) Los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 821, 829, 1.056 (segundo) y 1.062 (primero) del Código Civil y Disposiciones de Derecho Foral, basadas en el mismo fundamento.

En las sucesiones por causa de muerte se liquidarán como transmisiones patrimoniales onerosas los excesos de adjudicación cuando el valor comprobado de lo adjudicado a uno de los herederos o legatarios exceda del 50 por 100 del valor que les correspondería en virtud de su título, salvo en el supuesto de que los valores declarados sean iguales o superiores a los que resultarían de la aplicación de las reglas del Impuesto sobre el Patrimonio.

C) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos u otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación.

D) Los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada, con la misma salvedad hecha en el apartado anterior

3. Las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria se equipararán a las hipotecas que garanticen el pago del precio aplazado con la misma finca vendida. Las condiciones resolutorias explícitas que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido no tributarán ni en este Impuesto ni en el de Transmisiones Patrimoniales. El mismo régimen se aplicará a las hipotecas que garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos.

4. A los efectos de este impuesto, los contratos de aparcería y los de subarriendo se equipararán a los de arrendamiento.

5. No estarán sujetas al concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Sujeto pasivo

Artículo 8.

Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.

b) En los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos y las certificaciones a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, la persona que los promueva, y en los reconocimentos de dominio hechos a favor de persona determinada, ésta última.

c) En la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se realice este acto.

d) En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario.

e) En la constitución de fianzas, el acreedor afianzado.

f) En la constitución de arrendamientos, el arrendatario.

g) En la constitución de pensiones, el pensionista.

h) En la concesión administrativa, el concesionario; en los actos y contratos administrativos equiparados a la concesión, el beneficiario.

Artículo 9.

1. Serán subsidiariamente responsables del pago del impuesto:

a) En la constitución de préstamos, el prestamista si percibiera total o parcialmente los intereses o el capital o la cosa prestada, sin haber exigido al prestatario justificación de haber satisfecho este impuesto.

b) En la constitución de arrendamientos, el arrendador, si hubiera percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario igual justificación.

2. Asimismo, responderá del pago del impuesto de forma subsidiaria el funcionario que autorizase el cambio de sujeto pasivo de cualquier tributo estatal, autonómico o local, cuando tal cambio suponga directa o indirectamente una transmisión gravada por el presente impuesto y no hubiera exigido previamente la justificación del pago del mismo.

Base imponible

Artículo 10.

1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Unicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

c) Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.

d) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor.

e) En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

f) La base imponible de las pensiones se obtendrá capitalizándolas al interés básico del Banco de España y tomando del capital resultante aquella parte que, según las reglas establecidas para valorar los usufructos, corresponda a la edad del pensionista, si la pensión es vitalicia, o a la duración de la pensión si es temporal. Cuando el importe de la pensión no se cuantifique en unidades monetarias, la base imponible se obtendrá capitalizando el importe anual del salario mínimo interprofesional.

g) En las transmisiones de valores que se negocien en un mercado secundario oficial, el valor de cotización del día en que tenga lugar la adquisición o, en su defecto, la del primer día inmediato anterior en que se hubiesen negociado, dentro del trimestre inmediato precedente.

h) En las actas de notoriedad que se autoricen para inscripción de aguas destinadas al riego, tanto en el Registro de la Propiedad como en los Administrativos, servirá de base la capitalización al 16 por 100 de la riqueza imponible asignada a las tierras que con tales aguas se beneficien.

i) En los contratos de aparcería de fincas rústicas, servirá de base el 3 por 100 del valor catastral asignado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a la finca objeto del contrato, multiplicado por el número de años de duración del contrato.

j) En los préstamos sin otra garantía que la personal del prestatario, en los asegurados con fianza y en los contratos de reconocimiento de deudas y de depósito retribuido, el capital de la obligación o valor de la cosa depositada. En las cuentas de crédito, el que realmente hubiese utilizado el prestatario. En los préstamos garantizados con prenda, hipoteca o anticresis, se observará lo dispuesto en el párrafo c) de este artículo.

Cuota tributaria

Artículo 11.

1. La cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los siguientes tipos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente:

a) El 6 por 100, si se trata de la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

b) El 4 por 100, si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

Se aplicará este tipo igualmente a cualquier otro acto sujeto no comprendido en los demás párrafos de este apartado.

La transmisión de valores tributará, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley.

c) El 1 por 100, si se trata de la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

2. Cuando un mismo acto o contrato comprenda bienes muebles e inmuebles sin especificación de la parte de valor que a cada uno de ellos corresponda, se aplicará el tipo de gravamen de los inmuebles.

Artículo 12.

1. Podrá satisfacerse la deuda tributaria mediante la utilización de efectos timbrados en los arrendamientos de fincas urbanas, según la siguiente escala:

	Pesetas
Hasta 5.000,00 pesetas	15
De 5.000,01 a 10.000	30
De 10.000,01 a 20.000	65
De 20.000,01 a 40.000	130
De 40.000,01 a 80.000	280
De 80.000,01 a 160.000	560
De 160.000,01 a 320.000	1.200
De 320.000,01 a 640.000	2.400
De 640.000,01 a 1.280.000	5.120

De 1.280.000 en adelante, cuatro pesetas por cada 1.000 o fracción.

2. El impuesto se liquidará en metálico y con arreglo a la citada escala de gravamen cuando en la constitución de arrendamientos no se utilicen efectos timbrados para obtener la cuota tributaria.

3. La transmisión de valores tributará según la siguiente escala:

	Pesetas
Hasta 10.000	10
De 10.000,01 a 30.000	30
De 30.000,01 a 75.000	80
De 75.000,01 a 150.000	160
De 150.000,01 a 300.000	330
De 300.000,01 a 1.000.000	1.200
De 1.000.000,01 a 2.000.000	2.400

Exceso: 11 pesetas por 10.000 o fracción.

Reglas especiales

Artículo 13.

1. Las concesiones administrativas tributarán, en todo caso, como constitución de derechos, al tipo de gravamen establecido en el artículo 11 b), cualesquiera que sean su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan.

2. Se equipararán a las concesiones administrativas, a los efectos del Impuesto, los actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por lo que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares.

3. Como norma general, para determinar la base imponible, el valor real del derecho originado por la concesión se fijará por la aplicación de la regla o reglas que, en atención a la naturaleza de las obligaciones impuestas al concesionario, resulten aplicables de las que se indican a continuación:

a) Si la Administración señalase una cantidad total en concepto de precio o canon que deba satisfacer el concesionario, por el importe de la misma.

b) Si la Administración señalase un canon, precio, participación o beneficio mínimo que deba satisfacer el concesionario periódicamente y la duración de la concesión no fuese superior a un año, por la suma total de las prestaciones periódicas. Si la duración de la concesión fuese superior al año, capitalizando al 10 por 100 la cantidad anual que satisfaga el concesionario.

Cuando para la aplicación de esta regla hubiese que capitalizar una cantidad anual que fuese variable como consecuencia, exclusivamente, de la aplicación de cláusulas de revisión de precios que tomen como referencia índices objetivos de su evolución, se capitalizará la correspondiente al primer año. Si la variación dependiese de otras circunstancias, cuya razón matemática se conozca en el momento del otorgamiento de la concesión, la cantidad a capitalizar será la media anual de las que el concesionario deba de satisfacer durante la vida de la concesión.

c) Cuando el concesionario esté obligado a revertir a la Administración bienes determinados, se computará el valor del Fondo de Reversión que aquél deba constituir en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, o norma que le sustituya.

4. En los casos especiales en los que, por la naturaleza de la concesión, la base imponible no pueda fijarse por las reglas del apartado anterior, se determinará ajustándose a las siguientes reglas:

a) Aplicando al valor de los activos fijos afectos a la explotación, uso o aprovechamiento de que se trate, un porcentaje del 2 por 100 por cada año de duración de la concesión, con el mínimo del 10 por 100 y sin que el máximo pueda exceder del valor de los activos.

b). A falta de la anterior valoración, se tomará la señalada por la respectiva Administración Pública.

c) En defecto de las dos reglas anteriores, por el valor declarado por los interesados, sin perjuicio del derecho de la Administración para proceder a su comprobación por los medios del artículo 52 de la Ley General Tributaria.

Artículo 14.

1. Al consolidarse el dominio, el nudo propietario tributará por este impuesto atendiendo al valor del derecho que ingrese en su patrimonio.

2. Las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a éstos, tomándose como base el precio especial convenido, y a falta de éste, o si fuere menor, el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos.

3. En las transmisiones de bienes y derechos con cláusula de retro, servirá de base el precio declarado si fuese igual o mayor que los dos tercios del valor comprobado de aquéllos. En la transmisión del derecho a retraer, la tercera parte de dicho valor, salvo que el precio declarado fuese mayor. Cuando se ejercite el derecho de retracto servirá de base las dos terceras partes del valor comprobado de los bienes y derechos retraídos, siempre que sea igual o mayor al precio de la retrocesión.

4. En la constitución de los censos enfitéuticos y reservativos, sin perjuicio de la liquidación por este concepto, se girará la correspondiente a la cesión de los bienes por el valor que tengan, deduciendo el capital de aquéllos.

5. En las transacciones se liquidará el impuesto según el título por el cual se adjudiquen, declaren o reconozcan los bienes o derechos litigiosos, y si aquél no constare, por el concepto de transmisión onerosa.

6. Cuando en las cesiones de bienes a cambio de pensiones vitalicias o temporales, la base imponible a efectos de la cesión sea superior en más del 20 por 100 y en 2.000.000 de pesetas a la de la pensión, la liquidación a cargo del cesionario de los bienes se girará por el valor en que ambas bases coincidan y por la diferencia se le practicará otra por el concepto de donación.

7. Cuando en las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de bienes y derechos, el valor comprobado a efectos de la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» exceda del consignado por las partes en el correspondiente documento en más del 20 por 100 de éste y dicho exceso sea superior a 2.000.000 de pesetas, éste último sin perjuicio de la tributación que corresponda por la modalidad expresada, tendrá para el transmitente y para el adquirente las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de transmisiones a título lucrativo.

Artículo 15.

1. La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo.

2. Se liquidarán como préstamos personales las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido.

Artículo 16.

La subrogación en los derechos del acreedor prendario, hipotecario o anticrético se considerará como transmisión de derechos y tributará por el tipo establecido en el párrafo c) del apartado 1 del artículo 11.

Artículo 17.

1. En la transmisión de créditos o derechos mediante cuyo ejercicio hayan de obtenerse bienes determinados y de posible estimación se exigirá el impuesto por iguales conceptos y tipos que las que se efectúen de los mismos bienes y derechos.

2. Las transmisiones de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, que queden exentas de tributar como tales, bien en el Impuesto sobre el Valor Añadido o bien en la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como su adquisición en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones, tributarán por la citada modalidad, como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, en los casos y con las condiciones que establece el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Artículo 18.

1. Todas las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido, se liquidarán sin excepción por dicho tributo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 27 respecto al gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados.

Lo dispuesto anteriormente será aplicable cuando se renuncie a la aplicación de la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme a lo previsto en este Impuesto.

2. Si a pesar de lo dispuesto en el número anterior se efectuara la autoliquidación por la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ello no eximirá en ningún caso a los sujetos pasivos sometidos al Impuesto sobre el Valor Añadido, de sus obligaciones tributarias por este concepto, sin perjuicio del derecho a la devolución de los ingresos indebidos a que hubiese lugar, en su caso, por la referida modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas».

Título II

Operaciones societarias

Hecho imponible

Artículo 19.

1. Son operaciones societarias sujetas:

1.° La constitución, aumento y disminución de capital, fusión, escisión y disolución de sociedades.
2.° Las aportaciones que efectúen los socios para reponer pérdidas sociales.
3.° El traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de una sociedad, cuando ni una ni otro estuviesen previamente situados en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea, o en éstos la entidad no hubiese sido gravada por un impuesto similar al regulado en el presente Título.

2. No estará sujeta la ampliación de capital que se realice con cargo a la reserva constituida exclusivamente por prima de emisión de acciones.

Artículo 20.

Las entidades que realicen, a través de sucursales o establecimientos permanentes, operaciones de su tráfico en territorio español y cuyo domicilio social y sede de dirección efectiva se encuentren en países no pertenecientes a la Comunidad Económica Europea, o encontrándose en éstos no estuviesen sometidas a un gravamen análogo al que es objeto del presente Título, vendrán obligadas a tributar, por los mismos conceptos y en las mismas condiciones que las españolas, por la parte de capital que destinen a dichas operaciones.

Artículo 21.

A los efectos del gravamen sobre operaciones societarias tendrán la consideración de operaciones de fusión y escisión las definidas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 2 de la Ley 29/1991, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.

Artículo 22.

A los efectos de este Impuesto se equipararán a sociedades:

1.° Las personas jurídicas no societarias que persigan fines lucrativos.
2.° Los contratos de cuentas en participación.
3.° La copropiedad de buques.
4.° La comunidad de bienes, constituida por «actos inter vivos», que realice actividades empresariales, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
5.° La misma comunidad constituida u originada por actos «mortis causa», cuando continúe en régimen de indivisión la explotación del negocio del causante por un plazo superior a tres años. La liquidación se practicará, desde luego, sin perjuicio del derecho a la devolución que proceda si la comunidad se disuelve antes de transcurrir el referido plazo.

Sujeto pasivo

Artículo 23.

Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

a) En la constitución, aumento de capital, fusión, escisión, traslado de sede de dirección efectiva o domicilio social y aportaciones de los socios para reponer pérdidas, la sociedad.
b) En la disolución de sociedades y reducción de capital social, los socios, copropietarios, comuneros o partícipes por los bienes y derechos recibidos.

Artículo 24.

Serán subsidiariamente responsables del pago del impuesto en la constitución, aumento y reducción de capital social, fusión, escisión, aportaciones de los socios para reponer pérdidas, disolución y traslado de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de sociedades, los promotores, administradores, o liquidadores de las mismas que hayan intervenido en el acto jurídico sujeto al impuesto, siempre que se hubieran hecho cargo del capital aportado o hubiesen entregado los bienes.

Base imponible

Artículo 25.

1. En la constitución y aumento de capital de sociedades que limiten de alguna manera la responsabilidad de los socios, la base imponible coincidirá con el importe nominal en que aquél quede fijado inicialmente o ampliado con adición de las primas de emisión, en su caso, exigidas.
2. Cuando se trate de operaciones realizadas por sociedades distintas de las anteriores y en las aportaciones de los socios para reponer pérdidas sociales, la base imponible se fijará en el valor neto de la aportación, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos aportados minorado por las cargas y gastos que fueren deducibles y por el valor de las deudas que queden a cargo de la sociedad con motivo de la aportación.
3. En los traslados de sede de dirección efectiva o de domicilio social, la base imponible coincidirá con el haber líquido que la sociedad cuya sede de dirección efectiva o domicilio social se traslada, tenga el día en que se adopte el acuerdo.
4. En la escisión y fusión de sociedades, la base imponible se fijará atendiendo a la cifra de capital social del nuevo ente creado o al aumento de capital de la sociedad absorbente, con adición, en su caso, de las primas de emisión.
5. En la disminución de capital y en la disolución, la base imponible coincidirá con el valor real de los bienes y derechos entregados a los socios, sin deducción de gastos y deudas.

Cuota tributaria

Artículo 26.

La cuota tributaria se obtendrá aplicando a la base liquidable el tipo de gravamen del 1 por 100.

Título III

Actos jurídicos documentados

Principios generales

Artículo 27.

1. Se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes:

a) Los documentos notariales.
b) Los documentos mercantiles.
c) Los documentos administrativos.

2. El tributo se satisfará mediante cuotas variables o fijas, atendiendo a que el documento que se formalice, otorgue o expida, tenga o no por objeto cantidad o cosa valuable en algún momento de su vigencia.

3. Los documentos notariales se extenderán necesariamente en papel timbrado.

Documentos notariales

Hecho imponible

Artículo 28.

Están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el artículo 31.

Sujeto pasivo

Artículo 29.

Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Base imponible

Artículo 30.

1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

2. En las actas notariales se observará lo dispuesto en el apartado anterior, salvo en las de protesto, en las que la base imponible coincidirá con la tercera parte del valor nominal del efecto protestado o de la cantidad que hubiese dado lugar al protesto.

3. Se entenderá que el acto es de objeto no valuable cuando durante toda su vigencia, incluso en el momento de su extinción, no pueda determinarse la cuantía de la base. Si ésta no pudiese fijarse al celebrarse el acto, se exigirá el impuesto como si se tratara de objeto no valuable, sin perjuicio de que la liquidación se complete cuando la cuantía quede determinada.

Cuota tributaria

Artículo 31.

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán en todo caso en papel timbrado de 50 pesetas por pliego, o 25 pesetas por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos. Por el mismo tipo y mediante la utilización de efectos timbrados tributarán las copias de las actas de protesto.

Artículo 32.

Lo dispuesto en el artículo 31.1, será de aplicación a la segunda y sucesivas copias expedidas a nombre de un mismo otorgante.

Documentos mercantiles

Hecho imponible

Artículo 33.

1. Están sujetas las letras de cambio, los documentos que realicen función de giro o suplan a aquéllas, los resguardos o certificados de depósitos transmisibles, así como los pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación establecida por diferencia entre el importe satisfecho por la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento.

2. Se entenderá que un documento realiza función de giro cuando acredite remisión de fondos o signo equivalente de un lugar a otro, o implique una orden de pago, aun en el mismo en que ésta se haya dado, o en él figure la cláusula «a la orden».

Sujeto pasivo

Artículo 34.

1. Estará obligado al pago el librador, salvo que la letra de cambio se hubiese expedido en el extranjero, en cuyo caso lo estará su primer tenedor en España.

2. Serán sujetos pasivos del tributo que grave los documentos de giro o sustitutivos de las letras de cambio, así como los resguardos de depósito y pagarés, bonos, obligaciones y títulos análogos emitidos en serie, las personas o entidades que los expidan.

Artículo 35.

Será responsable solidario del pago del impuesto toda persona o entidad que intervenga en la negociación o cobro de los efectos a que se refiere el artículo anterior.

Base imponible

Artículo 36.

1. En la letra de cambio servirá de base la cantidad girada, y en los certificados de depósito, su importe nominal.

2. Cuando el vencimiento de las letras de cambio exceda de seis meses, contados a partir de la fecha de su emisión, se exigirá el impuesto que corresponda al duplo de la base.

Si en sustitución de la letra de cambio que correspondiere a un acto o negocio jurídico se expidiesen dos o más letras, originando una disminución del impuesto, procederá la adición de las bases respectivas, a fin de exigir la diferencia. No se considerará producido el expresado fraccionamiento cuando entre las fechas de vencimiento de los efectos exista una diferencia superior a quince días o cuando se hubiere pactado documentalmente el cobro a plazos mediante giros escalonados.

3. Las reglas fijadas anteriormente serán asimismo de aplicación a los documentos que realicen función de giro o suplan a las letras de cambio, con excepción de la recogida en el primer párrafo del apartado 2 de este artículo.

4. En los pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos, emitidos en serie, representantivos de capitales ajenos, por los que se satisfaga una contraprestación establecida por la diferencia entre el importe satis-

fecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento, la base estará constituida por el importe del capital que la emisora se compromete a reembolsar.

Cuota tributaria

Artículo 37.

1. Las letras de cambio se extenderán necesariamente en el efecto timbrado de la clase que corresponda a su cuantía. La extensión de la letra en efecto timbrado de cuantía inferior privará a estos documentos de la eficacia ejecutiva que les atribuyen las leyes. La tributación se llevará a cabo conforme a la siguiente escala:

		Pesetas
Hasta	4.000 pesetas	10
De	4.001 a 8.000	20
De	8.001 a 15.000	40
De	15.001 a 30.000	80
De	30.001 a 60.000	160
De	60.001 a 125.000	330
De	125.001 a 250.000	700
De	250.001 a 500.000	1.400
De	500.001 a 1.000.000	2.800
De	1.000.001 a 2.000.000	5.600
De	2.000.001 a 4.000.000	11.200
De	4.000.001 a 8.000.000	22.400
De	8.000.001 a 16.000.000	44.800
De	16.000.001 a 32.000.000	89.600

Por lo que exceda de 32 millones de pesetas, a tres pesetas por cada mil o fracción, que se liquidará siempre en metálico. La falta de presentación a liquidación dentro del plazo implicará también la pérdida de la fuerza ejecutiva que les atribuyen las leyes.

2. Los documentos que realicen una función de giro o suplan a las letras de cambio y los certificados de depósito tributarán por la anterior escala de gravamen, mediante el empleo de timbre móvil.

3. El Ministerio de Economía y Hacienda podrá autorizar el pago en metálico, en sustitución del empleo de efectos timbrados, cuando las características del tráfico mercantil, o su proceso de mecanización, así lo aconsejen, adoptando las medidas oportunas para la perfecta identificación del documento y del ingreso correspondiente al mismo, sin que ello implique la pérdida de su eficacia ejecutiva.

4. Los pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos, emitidos en serie por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos, por los que se satisfaga una contraprestación establecida por la diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento, tributarán al tipo de tres pesetas por cada mil o fracción, que se liquidará en metálico.

Artículo 38.

El Reglamento establecerá la forma, estampación, especie, características y numeración de los efectos timbrados, los casos y el procedimiento de obtener su timbrado directo, las condiciones para el canje de tales efectos, el modo de efectuar la inutilización de los mismos y el empleo de máquinas de timbrar.

Artículo 39.

1. El pago del impuesto en la expedición de los documentos mercantiles cubre todas las cláusulas en ellos contenidas, en cuanto a su tributación por este concepto.

2. Las letras de cambio expedidas en el extranjero que surtan cualquier efecto jurídico o económico en España se reintegrarán a metálico por su primer tenedor en ella.

Documentos administrativos

Hecho imponible

Artículo 40.

Están sujetas:

1. La rehabilitación y transmisión de grandezas y títulos nobiliarios.

2. Las anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros Públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés valuable y no vengan ordenadas de oficio por la autoridad judicial.

Sujeto pasivo

Artículo 41.

Estarán obligados al pago, en calidad de contribuyentes:

a) En las grandezas y títulos nobiliarios, sus beneficiarios.

b) En las anotaciones, la persona que las solicite.

Base imponible

Artículo 42.

Servirá de base en las anotaciones preventivas, el valor del derecho o interés que se garantice, publique o constituya.

Cuota tributaria

Artículo 43.

La rehabilitación y transmisión, sea por vía de sucesión o cesión, de grandezas y títulos nobiliarios, así como el reconocimiento de uso en España de títulos extranjeros, satisfarán los derechos consignados en la escala adjunta.

Se considerarán transmisiones directas las que tengan lugar entre ascendientes y descendientes o entre hermanos cuando la grandeza o el título haya sido utilizado por alguno de los padres.

Se considerarán transmisiones transversales las que tengan lugar entre personas no comprendidas en el párrafo anterior.

Se gravará la rehabilitación siempre que haya existido interrupción en la posesión de una grandeza o título, cualquiera que sea la forma en que se produzca, pero sin que pueda liquidarse en cada supuesto más que un solo derecho al sujeto pasivo. Por esta misma escala tributará el derecho a usar en España títulos pontificios y los demás extranjeros.

Escala	Transmisiones directas — Pesetas	Transmisiones transversales — Pesetas	Rehabilitación y reconocimiento de títulos extranjeros — Pesetas
1.ª Por cada título con grandeza	295.400	738.450	1.772.350
2.ª Por cada grandeza sin título	211.000	527.500	1.266.950
3.ª Por cada título sin grandeza	84.400	211.000	506.400

Artículo 44.

Las anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros públicos tributarán al tipo de gravamen del 0,50 por 100, que se liquidará a metálico.

Título IV

Disposiciones comunes

Beneficios fiscales

Artículo 45.

Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:

I. A) Gozarán de exención subjetiva:

a) El Estado y las Administraciones Públicas Territoriales e Institucionales y sus establecimientos de beneficencia, cultura, Seguridad Social, docentes o de fines científicos.

Esta exención será igualmente aplicable a aquellas entidades cuyo régimen fiscal haya sido equiparado por una Ley al del Estado o al de las Administraciones Públicas citadas.

b) Los establecimientos o fundaciones benéficos o culturales, de Previsión Social, docentes o de fines científicos, de carácter particular, debidamente clasificados, siempre que los cargos de patronos o representantes legales de los mismos sean gratuitos y rindan cuentas a la Administración.

El beneficio fiscal se concederá o revocará para cada entidad por el Ministerio de Economía y Hacienda, de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine. Las cajas de ahorro únicamente podrán gozar de esta exención en cuanto a las adquisiciones directamente destinadas a sus obras sociales.

c) Las asociaciones declaradas de utilidad pública dedicadas a la protección, asistencia o integración social de la infancia, de la juventud, de la tercera edad, de personas con minusvalías físicas o psíquicas, marginadas, alcohólicas, toxicómanas o con enfermedades en fase terminal con los requisitos establecidos en el apartado b) anterior.

d) La Cruz Roja Española.

B) Estarán exentas:

1. Las transmisiones y demás actos y contratos en que la exención resulte concedida por Tratados o Convenios Internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno.

2. Las transmisiones que se verifiquen en virtud de retracto legal, cuando el adquirente contra el cual se ejercite aquél hubiere satisfecho ya el impuesto.

3. Las aportaciones de bienes y derechos verificados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de las mismas se verifiquen a su disolución y las transmisiones que por tal causa se hagan a los cónyuges en pago de su haber de gananciales.

4. Las entregas de dinero que constituyan el precio de bienes o se verifiquen en pago de servicios personales, de créditos o indemnizaciones. Las actas de entrega de cantidades por las entidades financieras, en ejecución de escrituras de préstamo hipotecario, cuyo impuesto haya sido debidamente liquidado o declarada la exención procedente.

5. Los anticipos sin interés concedidos por el Estado y las Administraciones Públicas, Territoriales e Institucionales.

6. Las transmisiones y demás actos y contratos a que dé lugar la concentración parcelaria, las de permuta forzosa de fincas rústicas, las permutas voluntarias autorizadas por el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, así como las de acceso a la propiedad derivadas de la legislación de arrendamientos rústicos y las adjudicaciones del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario a favor de agricultores en régimen de cultivo personal y directo, conforme a su legislación específica.

7. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de Compensación por los propietarios de la unidad de ejecución y las adjudicaciones de solares que se efectúen a los propietarios citados, por las propias Juntas, en proporción a los terrenos incorporados.

Los mismos actos y contratos a que dé lugar la reparcelación en las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Esta exención estará condicionada al cumplimiento de todos los requisitos urbanísticos.

8. Los actos relativos a las garantías que presten los tutores en garantía del ejercicio de sus cargos.

9. Las transmisiones de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

10. Las operaciones societarias a que se refiere el artículo 21 anterior, a las que sea aplicable el régimen especial establecido en el Título I de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.

11. Las operaciones societarias que se produzcan con motivo de las regularizaciones de balances, autorizadas por la Administración.

12. La transmisión de solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial; las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados; la primera transmisión «inter vivos» del dominio de las viviendas de protección oficial, siempre que tenga lugar dentro de los seis años siguientes a la fecha de su calificación definitiva; los préstamos hipotecarios o no, solicitados para su construcción antes de la calificación definitiva; la constitución, ampliación de capital, fusión y escisión de sociedades cuando la sociedad resultante de estas operaciones tenga por exclusivo objeto la promoción o construcción de edificios en régimen de protección oficial.

Para el reconocimiento del beneficio en relación con la transmisión de los solares y la cesión del derecho de superficie bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación provisional.

La exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

13. Las transmisiones y demás actos y contratos cuando tengan por exclusivo objeto salvar la ineficacia de otros actos anteriores por los que se hubiera satisfecho el impuesto y estuvieran afectados de vicio que implique inexistencia o nulidad.

14. En las ciudades de Ceuta y Melilla se mantendrán las bonificaciones tributarias establecidas en la Ley de 22 de diciembre de 1955.

15. Los depósitos en efectivo y los préstamos, cualquiera que sea la forma en que se instrumenten, incluso

los representados por pagarés, bonos, obligaciones y títulos análogos. La exención se extenderá a la transmisión posterior de los títulos que documenten el depósito o el préstamo, así como al gravamen sobre actos jurídicos documentados que recae sobre pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento.

16. Las transmisiones de edificaciones a las empresas que realicen habitualmente las operaciones de arrendamiento financiero a que se refiere la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, para ser objeto de arrendamiento con opción de compra a persona distinta del transmitente, cuando dichas operaciones estén exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Será requisito imprescindible para poder disfrutar de este beneficio que no existan relaciones de vinculación directas o indirectas, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, entre transmitente, adquirente o arrendatario.

17. Las transmisiones de vehículos usados con motor mecánico para circular por carretera, cuando el adquirente sea un empresario dedicado habitualmente a la compraventa de los mismos y los adquiera para su reventa.

La exención se entenderá concedida con carácter provisional y para elevarse a definitiva deberá justificarse la venta del vehículo adquirido dentro del año siguiente a la fecha de su adquisición.

C) Con independencia de las exenciones a que se refieren los apartados A) y B) anteriores, se aplicarán en sus propios términos y con los requisitos y condiciones en cada caso exigidos, los beneficios fiscales que para este impuesto establecen las siguientes disposiciones:

1.ª La Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de Libertad Religiosa.

2.ª El Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de Viviendas de Protección Oficial.

3.ª La Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común.

4.ª La Ley 82/1980, de 30 de diciembre, sobre Conservación de la Energía.

5.ª La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

6.ª La Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes.

7.ª La Ley 45/1984, de 17 de diciembre, de Reordenación del Sector Petrolero, con las especificaciones introducidas por la Ley 15/1992, de 5 de junio, sobre Medidas Urgentes para la Progresiva Adaptación del Sector Petrolero al Marco Comunitario.

8.ª La Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, con la modificación introducida por la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre.

9.ª La Ley 49/1984, de 26 de diciembre, sobre Explotación Unificada del Sistema Eléctrico Nacional, por lo que se refiere a la cancelación de garantías constituidas al amparo del apartado 2 de su artículo 6.

10.ª La Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, de Régimen General Electoral.

11.ª El Real Decreto-ley 1/1986, de 14 de marzo, de Medidas Urgentes Administrativas, Financieras, Fiscales y Laborales, con la modificación introducida por la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre.

12.ª La Ley 15/1986, de 26 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, con la modificación introducida por la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre.

13.ª La Ley 8/1987, de 8 de junio, de Planes y Fondos de Pensiones.

14.ª La Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte.

15.ª La Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

16.ª La Ley 12/1991, de 29 de abril, de Agrupaciones de Interés Económico.

17.ª La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria.

18.ª La Ley 24/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España.

19.ª La Ley 25/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Comunidades Israelitas de España.

20.ª La Ley 26/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación con la Comisión Islámica de España.

21.ª La Ley 31/1992, de 26 de noviembre, de Incentivos Fiscales aplicables a la realización del Proyecto Cartuja 93.

22.ª La Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, para la constitución y ampliaciones de capital de las sociedades que creen las Administraciones y entes públicos para llevar a cabo la enajenación de acciones representativas de su participación en el capital social de sociedades mercantiles.

II. Los beneficios fiscales no se aplicarán, en ningún caso, a las letras de cambio, a los documentos que suplan a éstas o realicen función de giro, ni a escrituras, actas o testimonios notariales gravados por el artículo 31, apartado primero.

Comprobación de valores

Artículo 46.

1. La Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado.

2. La comprobación se llevará a cabo por los medios establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria.

Si de la comprobación resultasen valores superiores a los declarados por los interesados, éstos podrán impugnarlos en los plazos de reclamación de las liquidaciones que hayan de tener en cuenta los nuevos valores. Cuando los nuevos valores puedan tener repercusiones tributarias para los transmitentes se notificarán a éstos por separado para que puedan proceder a su impugnación en reposición o en vía económico-administrativa o solicitar su corrección mediante tasación pericial contradictoria y, si la reclamación o la corrección fuesen estimadas en todo o en parte, la resolución dictada beneficiará también a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. Cuando el valor declarado por los interesados fuese superior al resultante de la comprobación, aquél tendrá la consideración de base imponible.

4. Si el valor obtenido de la comprobación fuese superior al que resultase de la aplicación de la corres-

pondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio, surtirá efecto en relación con las liquidaciones a practicar a cargo del adquirente por dicho Impuesto por la anualidad corriente y las siguientes.

5. Cuando el valor comprobado exceda en más del 100 por 100 del declarado, la Administración Pública tendrá derecho a adquirir para sí los bienes y derechos transmitidos, derecho que sólo podrá ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha de firmeza de la liquidación del impuesto. Siempre que se haga efectivo este derecho, se devolverá el importe del impuesto pagado por la transmisión de que se trate. A la ocupación de los bienes o derechos ha de preceder el completo pago del precio, integrado exclusivamente por el valor declarado.

Artículo 47.

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente.

2. En el supuesto de que la tasación pericial fuese promovida por los transmitentes como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior, el escrito de solicitud deberá presentarse dentro de los quince días siguientes a la notificación separada de los valores resultantes de la comprobación.

Artículo 48.

La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria en caso de notificación conjunta de los valores y de las liquidaciones que los hayan tenido en cuenta determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación contra las mismas.

Devengo y prescripción

Artículo 49.

1. El impuesto se devengará:

a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado.

b) En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados, el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.

2. Toda adquisición de bienes cuya efectividad se halle suspendida por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan.

Artículo 50.

1. La prescripción, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, se regulará por lo previsto en los artículos 64 y siguientes de la Ley General Tributaria.

2. A los efectos de prescripción, en los documentos que deban presentarse a liquidación, se presumirá que la fecha de los privados es la de su presentación, a menos que con anterioridad concurran cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1227 del Código Civil, en cuyo caso se computará la fecha de la incorporación, inscripción, fallecimiento o entrega, respectivamente. En los contratos no reflejados documentalmente, se presumirá, a iguales efectos, que su fecha es la del día en que los interesados den cumplimiento a lo prevenido en el artículo 51.

Obligaciones formales

Artículo 51.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar los documentos comprensivos de los hechos imponibles a que se refiere la presente Ley y, caso de no existir aquéllos, una declaración en los plazos y en la forma que reglamentariamente se fijen.

2. La calificación y sanción de las infracciones tributarias de este impuesto se efectuarán con arreglo a la Ley General Tributaria.

Artículo 52.

Los órganos judiciales remitirán a las oficinas liquidadoras de su respectiva jurisdicción relación mensual de los fallos ejecutoriados o que tengan el carácter de sentencia firme por los que se transmitan o adjudiquen bienes o derechos de cualquier clase, excepto cantidades en metálico que constituyan precio de bienes, de servicios personales, de créditos o indemnizaciones.

Los notarios están obligados a remitir a las oficinas liquidadoras del impuesto, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, con excepción de los actos de última voluntad, reconocimiento de hijos y demás que determine el Reglamento. También están obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de contratos sujetos al pago del impuesto que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Asimismo, consignarán en los documentos sujetos entre las advertencias legales y de forma expresa, el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentarlos a la liquidación, así como la afección de los bienes al pago del impuesto correspondiente a transmisiones que de ellos se hubiera realizado, y las responsabilidades en que incurran en el caso de no efectuar la presentación.

Lo prevenido en este artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Artículo 53.

Los órganos judiciales, bancos, cajas de ahorro, asociaciones, sociedades, funcionarios, particulares y cualesquiera otras entidades públicas o privadas, no acordarán las entregas de bienes a personas distintas de su titular sin que se acredite previamente el pago del impuesto, su exención o no sujeción, salvo que la Administración lo autorice.

Artículo 54.

1. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria. Los Juzgados y Tribunales remitirán a los órganos competentes para la liquidación del impuesto copia autorizada de los documentos que admitan en los que no conste la nota de haber sido presentados a liquidación.

2. No será necesaria la presentación en las oficinas liquidadoras de:

a) Los documentos por los que se formalice la transmisión de efectos públicos, acciones, obligaciones y valores negociables de todas clases, intervenidos por corre-

dores oficiales de comercio y por sociedades y agencias de valores.

b) Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas cuando se extiendan en efectos timbrados.

c) Las copias de las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable y los testimonios notariales de todas clases, excepto los de documentos que contengan actos sujetos al impuesto si no aparece en tales documentos la nota de pago, de exención o de no sujeción.

d) Las letras de cambio y actas de protesto.

e) Cualesquiera otros documentos referentes a actos y contratos para los cuales el Ministerio de Economía y Hacienda acuerde el empleo obligatorio de efectos timbrados como forma de exacción del impuesto.

3. En los procedimientos administrativos de apremio seguidos para la efectividad de descubiertos por razón del impuesto podrá autorizarse la inscripción del derecho del deudor en los términos y por los trámites señalados en el Reglamento General de Recaudación.

4. Los contratos de ventas de bienes muebles a plazo y los de préstamo, prevenidos en el artículo 22 de la Ley 50/1965, de 17 de julio, tendrán acceso al Registro a que se refiere el artículo 23 de la misma Ley, sin necesidad de que conste en aquéllos nota administrativa sobre su situación fiscal.

Artículo 55.

No podrá efectuarse, sin que se justifique previamente el pago del impuesto correspondiente o su exención, el cambio de sujeto pasivo de cualquier tributo estatal, autonómico o local cuando tal cambio suponga, directa o indirectamente, una transmisión de bienes, derechos o acciones gravada por esta Ley.

Gestión y liquidación del Impuesto

Artículo 56.

1. La titularidad de la competencia para la gestión y liquidación del impuesto corresponderá a las Delegaciones y Administraciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas que tengan cedida la gestión del tributo.

2. El pago de los impuestos regulados en esta Ley queda sometido al régimen general sobre plazos de ingreso establecido para las deudas tributarias.

3. El presentador del documento tendrá, por el solo hecho de la presentación, el carácter de mandatario de los obligados al pago del impuesto y todas las notificaciones que se le hagan en relación con el documento que haya presentado, así como las diligencias que suscriba, tendrán el mismo valor y producirán iguales efectos que si se hubieran entendido con los propios interesados.

Devoluciones

Artículo 57.

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años, a contar desde que la resolución quede firme.

2. Se entenderá que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deben llevar a cabo las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil.

3. Si el acto o contrato hubiere producido efecto lucrativo, se rectificará la liquidación practicada, tomando al efecto por base el valor del usufructo temporal de los bienes o derechos transmitidos.

4. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del contratante fiscalmente obligado al pago del impuesto no habrá lugar a devolución alguna.

5. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimarán la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

6. Cuando en la compraventa con pacto de retro se ejercite la retrocesión, no habrá derecho de devolución del impuesto.

7. Reglamentariamente se determinarán los supuestos en los que se permitirá el canje de los documentos timbrados o timbres móviles o la devolución de su importe, siempre que aquéllos no hubiesen surtido efecto.

Disposición adicional primera.

El Ministro de Economía y Hacienda podrá acordar el empleo obligatorio de efectos timbrados como forma de exacción del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exigible a los actos y contratos sujetos al mismo, excepto en aquellos casos en que la presente Ley imponga el pago a metálico.

Disposición adicional segunda.

Las Comunidades Autónomas que se hayan hecho cargo por delegación del Estado de la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados podrán, dentro del marco de sus atribuciones, encomendar a las Oficinas de Distrito Hipotecario, a cargo de Registradores de la Propiedad, funciones de gestión y liquidación de este Impuesto.

Disposición adicional tercera.

Las referencias que contiene la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados al Impuesto sobre el Valor Añadido se entenderán hechas al Impuesto General Indirecto Canario, en el ámbito de su aplicación.

Disposición transitoria primera.

Quedan sin efecto cuantas exenciones y bonificaciones no figuren mencionadas en este texto refundido, sin perjuicio de los derechos adquiridos al amparo de las disposiciones anteriormente en vigor, sin que la mera expectativa pueda reputarse derecho adquirido.

Lo señalado anteriormente no afectará a las sociedades o entidades que tengan reconocidos beneficios fiscales por pactos solemnes con el Estado, mientras que no se alteren las condiciones de los mismos.

Disposición transitoria segunda.

Durante el año 1993 y en relación con el cumplimiento de los planes y programas de actividades establecidos por el Consejo Jacobeo 1993, se aplicará una bonificación del 95 por 100 de la cuota del Impuesto

sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en las adquisiciones de bienes y derechos que se destinen, directa y exclusivamente, por el sujeto pasivo a la realización de las inversiones con derecho a deducción en las cuotas del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o cuando los adquieran para donarlos, en un plazo máximo de seis meses, al «Consello Jacobeo 1993».

Disposición transitoria tercera.

La «Sociedad Estatal para la Exposición Universal de Sevilla 92, Sociedad Anónima», mantendrá los beneficios fiscales previstos en las Leyes 12/1988, de 25 de mayo; 5/1990, de 29 de junio, y en el Real Decreto 219/1989, de 3 de marzo, referidos, exclusivamente, a las actividades derivadas de la liquidación de bienes, derechos y obligaciones relacionados directamente con la Exposición Universal de Sevilla.

Disposición transitoria cuarta.

Hasta que por el Gobierno, al hacer uso de las facultades a que se refiere la disposición final tercera, no se disponga otra cosa, seguirán en vigor las normas sobre honorarios de liquidación incorporadas a los artículos 90 y 91 del Reglamento aprobado por Real Decreto 3494/1981, de 29 de diciembre.

Disposición transitoria quinta.

En tanto no se disponga otra cosa por el Ministro de Economía y Hacienda, las Administraciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria limitarán su actuación en la gestión y liquidación del impuesto a la admisión de documentos y declaraciones tributarias, que deberán remitir a la Delegación de la que dependan para su ulterior tramitación.

Disposición transitoria sexta.

Las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, a cargo de Registradores de la Propiedad, liquidarán en el ámbito de sus competencias los documentos o declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados presentados en las mismas hasta el día 31 de diciembre de 1991.

Los documentos o declaraciones referentes a dicho impuesto que deban presentarse con posterioridad lo serán en las Oficinas a que se refiere el artículo 56 de este texto refundido, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional segunda del mismo.

Disposición transitoria séptima.

En Ceuta y Melilla, en tanto continúe en vigor el Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, seguirán aplicándose las normas del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, que, con relación a aquel Impuesto, establecían sus respectivos ámbitos de aplicación o fijaban reglas especiales sobre delimitación del hecho imponible, de la base imponible o, en general, sobre relaciones entre ambos impuestos. En este sentido, seguirán siendo aplicables:

a) El artículo 7.1.B), en cuanto incluía en el hecho imponible el otorgamiento de concesiones administrativas que tuviesen por objeto la cesión del derecho a utilizar inmuebles e instalaciones en puertos y aeropuertos.

b) El artículo 7.3, en cuanto declaraba la no sujeción en el Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas y en el de Transmisiones Patrimoniales de las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas que garantizasen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles.

c) El artículo 7.5, en cuanto declaraba la no sujeción de las entregas de bienes, prestaciones de servicios y operaciones en general que constituyesen actos habituales del tráfico de las empresas o explotaciones que las realizasen.

d) El artículo 10.2 h), en cuanto fijaba la base imponible en la transmisión a título oneroso de los derechos que a favor del adjudicatario de un contrato de obras, servicios o suministros deriven del mismo.

e) El artículo 10.2 j), en cuanto fijaba la base imponible de las aparcerías referentes a establecimientos fabriles o industriales.

f) Cualesquiera otros que respondan a la finalidad expresada, aunque ya no sean aplicables en el resto del territorio como consecuencia de la entrada en vigor en el mismo del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Disposición derogatoria primera.

Quedan derogados los preceptos anteriores que se opongan a lo dispuesto en el presente Texto refundido.

Disposición derogatoria segunda.

En particular quedarán derogados, en razón a su incorporación al mismo:

1.º La Ley 32/1980, de 21 de junio, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como el texto refundido aprobado por Real Decreto legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, sin perjuicio de lo que establece la disposición transitoria séptima.

2.º La disposición adicional cuarta de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

3.º El artículo 25, la disposición adicional octava y las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas.

Disposición final primera.

Las disposiciones contenidas en este texto refundido se aplicarán desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición final segunda

Las Leyes que contengan los Presupuestos Generales del Estado, atendidas las razones socioeconómicas concurrentes, podrán modificar las tarifas y las exenciones de este impuesto.

Disposición final tercera.

El Gobierno dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Texto refundido. Hasta que ello tenga lugar, se seguirá aplicando lo dispuesto en el Real Decreto 3494/1981, de 29 de diciembre, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en lo que no se oponga a lo dispuesto en el presente texto refundido.

informativa
de derecho
privado y
registral
LUNES
4'30

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana