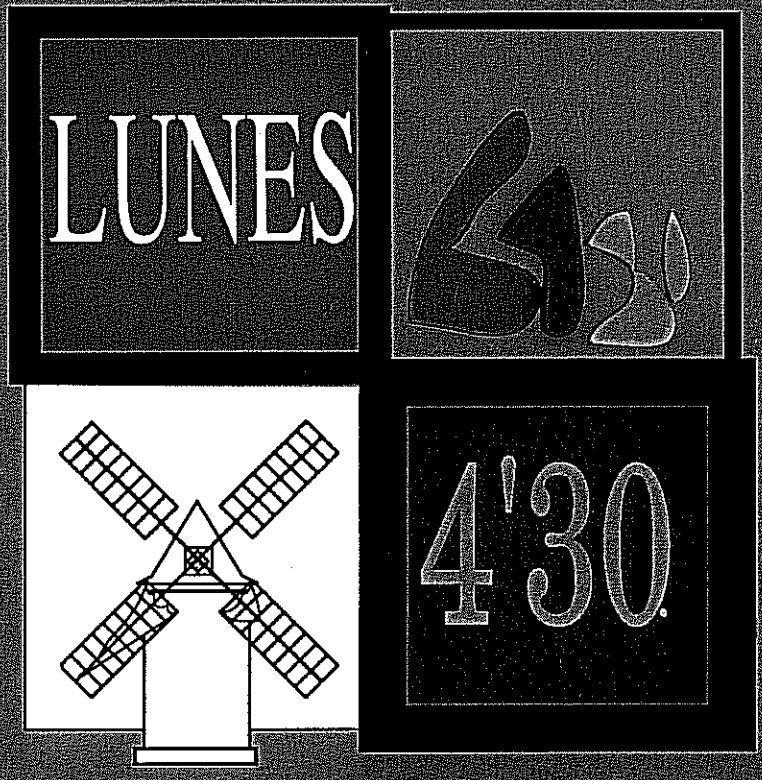
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año VII - Núm. 152 - 1ª Quincena, septiembre, 1994

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año VII - Núm. 152 - 1ª Quincena de septiembre, 1994

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 6
SENTENCIAS 12

EL 'MEA CULPA" DE E.M.- PIÑEIRO (SOBRE UNA INTERPRETACION ARANCELARIA), por Jesús Cuellar . 15

DECLARACION DE OBRA NUEVA: LO QUE DEBE CERTIFICAR EL TECNICO, por Vicente Carbonell 20

'INFOLIO' (SOBRE LA PLENA EFICACIA DE LA LEY 2/1994, DE 30 DE MARZO, por Luis M. Cabello 22

REFLEXION SOBRE EL NUEVO PLAN DE ESTUDIOS DE DERECHO DE VALENCIA, por Emilio Vallño 24

NOTAS EN TORNO AL REAL DECRETO 1558/1992, DE 18 DE DICIEMBRE, PARA LA SEGURIDAD DEL TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO, por Iñigo Fernández de Córdova 30

HUMOR CHICO *Corral Jr..... 48*

JM. Chico: "Quintus Mucius Scaevola" 46

Con "Relación acumulativa de las disposiciones legales publicadas en esta revistilla en 1994 49

Queridos, doctos y pacientes lectores: Tras las vacaciones ¿Os estaba esperando la revistilla o sois vosotros quienes la estabais esperando? En cualquier caso ¡Bienvenidos! Muchas gracias por haber renovado vuestra suscripción a la LUNES —ya os contaré— a pesar de lo carita que se está poniendo.

Como sabeis, el tocho de RR —huérfano de toda información ajena a las mismas—cubrió todo el mes de agosto, por lo que las RR y disposiciones legales que publicamos hoy son las que deberían haberse publicado en el número correspondiente a la primera quincena de agosto de haber existido tal número, por lo que, sin duda, os resultarán moderadamente rancias —especialmente, la Orden que fija el horario de apertura de los RRMM para el pasado mes de agosto...—. Tanto las disposiciones legales como las RR publicadas en agosto, andan todavía perdidas en los BOE que se amontonan sobre las mesas de nuestros colaboradores, recien llegados, como vosotros, del estival descanso (o de París, como los bebés, del reciente X Congreso. Vid. pág. 14).

Sobre mi mesa hay algunos trabajos que deben esperar hasta el próximo número, por razón de espacio... Ya sabeis... Entre ellos se encuentra uno llegado de la Argentina y firmado por CRITICÓN (L.M.E.) (*"Sobre <oidores> y <vocales>"*), cuya publicación, prevista para ahora, he debido suspender hasta la próxima quincena, por habese comido nuestra mecanógrafa nada más que un par de folios, lo que descubro hoy, sábado, 17 de septiembre, al montar este ejemplar que debo entregar a la imprenta el próximo lunes, 19 de septiembre, a las 10 de la mañana....

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Luis Calduch Alvarez
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
Juan M. Rey Portolés
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Dominguez Calatayud
Rodolfo Bada Mañó
Carlos J. Orts Calabuig
Javier Solá Palerm

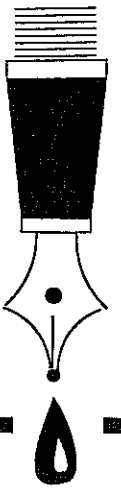
CONSEJERO HONORARIO:
José María Chico Ortiz

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

SECRETARÍA:
Sta. María Dolores (Loli)
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629678

Depósito legal: V-1212-1988

casos prácticos



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 FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GALLIGO

(Del Boletín CEH de Cataluña, núm. 56, pág. 45)

1.- ANOTACIÓN DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE DEUDA POR EMPRESA CONSTRUCTORA POR OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Un interesante problema, que demuestra la trascendencia que tiene la calificación registral para los derechos de las personas, y los perjuicios que puede ocasionar si no se ejercita con rigor, se plantea en el siguiente caso acontecido a un Registrador de la Propiedad: una empresa constructora, que ha realizado los gastos de urbanización de un polígono de actuación urbanística (por el sistema de compensación), ante el impago de los mismos por la Junta de Compensación (que los detrajo de los particulares aportantes pero que se niega a pagarlos a la empresa constructora por diversas razones que no interesan a la resolución del supuesto) pretende el cobro de los mismos mediante demanda a la Junta de Compensación, y la anotación de la demanda en las fincas adjudicadas a los propios propietarios (a quienes ya se ha adjudicado definitivamente las fincas resultantes del proyecto de compensación aprobado).

La suspensión de la anotación de reclamación de cantidad -postura adoptada por el Registrador- es la correcta, porque la anotación de una demanda interpuesta por una empresa constructora contra una Junta de Compensación, como consecuencia del impago de las obras de urbanización realizadas dentro de un polígono de actuación urbanística seguido por el sistema de Compensación, no puede practicarse en el Registro de la Propiedad cuando ya consta aprobado definitivamente el proyecto de compensación e inscritas las adjudicaciones de las fincas resultantes.

Lo impiden las siguientes razones:

a) El principio de tracto sucesivo (artículo 20 L.H.) que exige demandar no sólo a la Junta de Compensación sino también individualmente a cada uno de los propietarios que la integraron.

Este principio de tracto sucesivo ha sido reiterado por la D.G.R.N. como una aplicación concreta del principio constitucional de tutela efectiva (cfr. R.D.G.R.N. 13/2/1992 y 5/7/1993).

b) El principio de "*numerus clausus*" de las anotaciones preventivas (reiterado entre otras muchas en las R.D.G.R.N. 2/10/1973, 4/2/1986, 13/6/1986, etc.) que exige que tan sólo se puedan practicar aquellas anotaciones que estén expresamente establecidas o tengan su fundamento en alguna disposición legal, siendo así que las demandas personales de mera reclamación de cantidad no son anotables por carecer de trascendencia real (artículo 42 L.H. y R.D.G.R.N. 21/12/1925).

Tan sólo en aquéllos casos de reclamación de cantidad en los que exista una preferencia legal para su cobro que pueda hacerse efectiva sobre los bienes inmuebles adjudicados, podría ser objeto de anotación preventiva, como resulta de la R.D.G.R.N. 9/2/1987 y 18/5/1987.

Lo que ocurre es que en tal caso lo que es objeto de anotación es la demanda de que exista una declaración judicial sobre tal preferencia legal, y no la acción personal en sí.

En cualquier caso, ninguna disposición legal contiene la preferencia legal de las empresas constructoras al cobro de las cantidades adeudadas en las obras urbanizadoras.

c) El cobro de tales cantidades se ajusta a las reglas generales de prelación de créditos, y sólo pueden ser reclamados a la Junta de Compensación, la cual a su vez lo exigirá de los propietarios, a cuyo efecto, y para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá enajenar los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación (cfr. artículo 177-1 Reglamento de Gestión Urbanística) o incluso hipotecar las fincas integrantes del proyecto de compensación, pero siempre antes de las adjudicaciones definitivas (artículo 177-2 R.G.U.).

Lo que no puede es directamente la empresa constructora embargar las fincas de los propietarios o pretender la anotación de reclamación de demanda de cantidad sobre dichas fincas, una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación. Una vez firme e inscrito el proyecto de compensación, tan sólo queda a la empresa constructora reclamar su deuda a la Junta de Compensación, la cual a su vez puede exigir el importe correspondiente a los distintos propietarios, a cuyo efecto dicha Junta sí gozará de la afección de los terrenos al pago de la cantidad correspondiente a cada finca en los presupuestos de los costes de urbanización (artículo 178 R.G.U.).

d) La propia D.G.R.N. en un supuesto muy similar como son las anotaciones de embargo por deudas de las Juntas de propietarios en régimen de propiedad horizontal, confirma la imposibilidad de anotar el embargo contra los bienes de los copropietarios, si previamente no existe un acuerdo de la junta determinando la parte proporcional que debe pagar cada propietario: "*cuando la comunidad incurra en responsabilidad se necesita un acuerdo de la Junta de propietarios debidamente convocada, por el que se determine el tiempo y forma de contribución de cada uno; y si bien es cierto que la actuación de la Junta puede ser suplida judicialmente, ello ha de ser sin merma de las garantías de los propietarios*" (cfr. RR.D.G.R.N. 27 y 30/6/1986, 5/9/1988 y 5/2/1992).

En el caso de la Junta de compensación ocurre lo mismo: no responden directamente los propietarios, sino la Junta, que debe adoptar las medidas necesarias para su pago, bien voluntariamente, bien por convocatoria judicial.

No debe olvidarse a este respecto, el carácter administrativo de la Junta de compensación, que como tal ente administrativo está sujeto al principio administrativo de legalidad (cfr. S.T.S. 12/3/1991 que la define como ente administrativo, sujeto a la tutela de la Administración, con personalidad jurídica propia previa inscripción en el Registro correspondiente de Entidades urbanísticas colaboradoras).

e) La desvinculación de los propietarios una vez aprobado el proyecto de compensación respecto de gastos no incluidos en el citado proyecto, ha sido puesto de relieve por la jurisprudencia.

Así la S.T.S. de 12 de marzo de 1991, respecto de los honorarios del arquitecto del proyecto no cobrados, considera que no puede afectar al proyecto de compensación que ya está definitivamente aprobado y firme en vía administrativa, "*sin perjuicio—dice la sentencia—de la reclamación civil que puede formularse contra los particulares que siendo integrantes de la Junta de Compensación incumplieron —si es que así fue— el contrato suscrito para colaborar en la elaboración del proyecto*".

Es decir, cualquier responsabilidad de los propietarios debe derivar no del mero hecho de haber estado en su día incluidos en la junta de compensación, sino del incumplimiento civil del contrato en su caso celebrado con la constructora.

En definitiva, sólo en una acción entablada directamente contra el propietario que tuviera trascendencia real o estuviera prevista en el artículo 42 L.H. (v. gr. que prevea una medida cautelar

como la anotación de prohibición de disponer) sería anotable en el Registro de la Propiedad; En cualquier otro caso, se exige una previa convocatoria judicial de la Junta de Compensación o una condena firme contra ella, o un acuerdo voluntario de la misma por el que se adopte el acuerdo de exigir a los propietarios los gastos de urbanización, que ya sí podría ser objeto de anotación de demanda —incluso por estar afectas las fincas a su pago—. Pero siempre a iniciativa de la Junta y con demanda al propietario, no a instancia de la constructora con mera demanda a la Junta.

f) No es argumento que la Junta de Compensación tenga facultades fiduciarias respecto a los terrenos aportados, ya que esto es así antes, desde la iniciación del procedimiento hasta la adjudicación definitiva, y en cualquier caso respecto de los terrenos adjudicados a la propia Junta para sufragar las obras de urbanización. Pero no respecto de los terrenos ya adjudicados (cfr. artículo 310 TR Ley Suelo y artículo 177 R.G.U.). La nota marginal de afección de la finca a los gastos de urbanización no tiene otro efecto que el de garantizar en favor de la Junta de Compensación, los gastos de urbanización en la proporción que deba cada propietario contribuir a ellos, y siempre que estén incluidos en el proyecto de compensación.

Por ello, la empresa constructora tendrá —como ya se ha dicho— que dirigirse contra la junta, y ésta ,en su caso, contra los propietarios en base a dicha afección, pero no la empresa directamente contra los propietarios ya que ninguna facultad fiduciaria ostenta ya la junta respecto de ellos (máxime cuando en el supuesto de hecho lo que ocurre es que la Junta de Compensación ya había cobrado estos gastos y luego se niega a pagarlos).

g) Tampoco podría alegarse el carácter refaccionario de los créditos reclamados, ya que si bien la jurisprudencia registral ha admitido que su constancia en el Registro de la Propiedad puede hacerse a través de la interposición de una demanda (cfr. R.G.R.N. 29/3/1954), ello es así siempre que se ejercite una acción declarativa en tal sentido (no meramente una acción personal de reclamación de cantidad).

Además, es necesario que la finca esté aún registralmente inscrita a nombre del deudor (cfr. artículos 20 y 59 L.H.), y que aún no estén finalizadas las obras (cosa que dejó bien claro la R.D.G.R.N. 29/3/1954 antes citada), requisitos que no se dan —ninguno de ellos— en caso de reclamación del valor de unas obras ya efectuadas en un polígono de actuación en que ya se han adjudicado definitivamente las fincas a los propietarios afectados.

2.- DISPOSICIÓN DE LOS DERECHOS SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL ¿SE EXTIENDE TAMBIÉN A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO?

Los derechos de tanteo y retracto arrendaticio pueden plantear algún problema -de trascendencia con relación al Registro de la Propiedad- cuando de vivienda habitual se trata.

La cuestión es la siguiente: ¿puede el inquilino que suscribió el contrato de arrendamiento renunciar por sí sólo a los derechos de tanteo y retracto arrendaticio en la escritura de compraventa del inmueble, cuando de vivienda habitual se trata? En definitiva, lo que se discute es si es o no necesario el consentimiento de su cónyuge a los efectos del artículo 9º de la ley sobre modificación de la Compilación en materia de relaciones patrimoniales entre cónyuges en Cataluña de 30/9/1993 (coincidente con el artículo 1320 C.C. en derecho común), cuando se trata de renunciar al derecho de tanteo y retracto arrendaticio.

Sabido es que el Registrador debe constatar que se ha notificado al arrendatario la enajenación a los efectos de ejercitar los derechos de adquisición preferente que le reconoce la legislación especial de arrendamientos urbanos, o bien que no existen inquilinos en la vivienda enajenada según declaración hecha por el transmitente bajo pena de falsedad en documento público (cfr. artículo 55 L.A.U.).

¿Pero es suficiente la renuncia a tales derechos por el arrendatario que suscribió el contrato de arrendamiento o es necesario que preste su consentimiento el cónyuge?

En principio, en la práctica registral se suele admitir el consentimiento del arrendatario sin más. Sin embargo, en rigor, es necesario el consentimiento de su cónyuge dados los términos generales del artículo 9º de la citada ley de la Generalitat de 30/9/1993, que con carácter amplio exige el consentimiento del otro cónyuge o en su defecto resolución judicial para disponer <<de los derechos>> sobre la vivienda habitual necesaria para la vida familiar (en similares términos e igual amplitud se pronuncian los artículos 1320 C.C. y 91 R.H.).

No sólo los actos dispositivos sobre el derecho de dominio, usufructo, uso o cualquier otro derecho real que pueda afectar a la vivienda habitual de la familia debe ser consentido por ambos cónyuges, aunque el derecho sea privativo. También deberán ser consentidos cualesquiera actos dispositivos sobre derechos de naturaleza análoga sobre la vivienda habitual, como es el arrendamiento de una vivienda o la renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la misma.

Esto está en armonía con el efecto de litis consorcio pasivo necesario que estos preceptos imponen en la situación de arrendamiento y otros derechos. Porque para cualquier controversia judicial sobre el contrato de arrendamiento -o cualquier otro derecho- que pueda afectar a la vivienda habitual, se exige demandar a ambos cónyuges y no sólo al que concertó el arrendamiento. Así lo confirma la S.T.C. de 31 de Octubre de 1986, que respecto de una demanda de deshaucio ejercitada únicamente contra uno de los cónyuges y no contra el otro pese a ser vivienda habitual, consideró que existía vulneración del principio constitucional de tutela efectiva por no dirigirse el procedimiento contra ambos cónyuges (cfr. mi libro "*Prohibiciones de disponer en el Derecho español*", página 30, donde comento esta sentencia como un efecto de litis consorcio pasivo necesario, derivado de la prohibición de disponer legal que imponen estos preceptos en beneficio de la vivienda habitual).

La doctrina más prestigiosa también defiende que la protección de la vivienda familiar no se limita a los derechos reales. Así ALBACAR Y TORRES afirman que el precepto del artículo 1320 C.C. (y por tanto -añadimos- el del artículo 9º de la ley catalana) "*se refiere a los actos de disposición sobre derechos reales (propiedad, usufructo, etc.) como personales (arrendamiento), y no sólo por vía de transferencia o cesión, sino también de gravamen*" (ALBACAR, "*Código civil, doctrina y jurisprudencia*", Tomo IV, página 866).

La jurisprudencia civil avala finalmente esta interpretación. Así la S.T.S. 10/10/1988 confirmó la sentencia de instancia que dejó sin efecto por nulidad la enajenación de una vivienda efectuada por el marido sin consentimiento de su esposa, así como de los derechos de arrendamiento concertados sobre el mismo inmueble.

3.- SEGREGACIÓN Y VENTA DE FINCA URBANA NO INMATRICULADA ¿PROCEDE LA INMATRICULACIÓN DE LA VENTA Y LA DENEGACIÓN DE LA SEGREGACIÓN?

Se pueden producir ciertos supuestos contradictorios de títulos inmatriculadores que deben ser rechazados registralmente. Es el caso de los actos traslativos de fincas no inmatriculadas que van precedidos de un acto de modificación hipotecaria (segregación y venta, agrupación y venta, división y venta, etc.).

La razón de que no se pueda configurar un negocio de estas características no es otro que la propia naturaleza de los actos de modificación hipotecaria: sólo operan respecto de fincas previamente inmatriculadas.

No puede pretenderse la inmatriculación sólo del acto traslativo posterior, con denegación de la operación de modificación hipotecaria previa, ya que ello puede inducir a confusión respecto de la operación practicada (en el tráfico jurídico puede parecer que está inscrita la total operación efectuada).

El principio de determinación y especialidad registral exigen que el título esté perfectamente determinado en cuanto a su alcance, contenido y efectos. Incluso una de las circunstancias que se exigen reglamentariamente es la expresión del título de adquisición ¿cual será éste? Únicamente la enajenación efectuada no podrá ser ya que el título viene configurado de otra manera, y tampoco puede ser el título querido por las partes (segregación y venta, o cualquier otro) ya que eso no es posible ya que la enajenación va precedida de una operación que no puede ser inscrita.

En las inmatriculaciones existe -es cierto- una mayor flexibilidad para favorecer el acceso al Registro. De ahí que no sea objeto de calificación las transmisiones anteriores al título que se inmatricula. Pero una cosa es que no se compruebe la regularidad de los actos y negocios jurídicos anteriores a aquél cuya inscripción se pretende, y otra es que la irregularidad resulte de éste último. Lo que no puede quedar al margen de la calificación (que no sólo es un derecho sino un deber) es el propio título cuya inscripción se pretende.

Argumentar lo contrario sería defender el acceso al Registro de títulos cuya irregularidad resulta de sí mismos, en contra de la configuración del Registro de la Propiedad como instrumento de legitimación de situaciones jurídicas inscritas. ■

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Carlos J. ORTS CALABUIG (C.J.O.C.), Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G) y Rodolfo BADA MAÑÓ (R.B.M.)

R 3 DE JUNIO 1994 (BOE 15 DE JULIO)

RECURSO GUBERNATIVO.- CÓMPUTO DEL PLAZO DE INTERPOSICIÓN.

Extendida una nota de calificación el 14 de abril de 1993, se interpone recurso contra el contenido de dicha nota el día 14 de junio de 1993. El Registrador Mercantil no lo admite por haberse interpuesto fuera de plazo con arreglo a los artículos 5 del Código Civil, 43, 55 y 69 del Reglamento del Registro Mercantil.

El Notario recurrente se alza contra la anterior decisión y la Dirección General revoca la misma argumentando que el artículo 69.1 del Reglamento del Registro Mercantil se limita a establecer un plazo, por lo que basta acudir a los preceptos del Código Civil al respecto y sobre este punto es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que el cómputo del plazo de fecha a fecha se inicia al día siguiente de aquel que se toma como referencia. (R.B.M.).

R 6 DE JUNIO 1994 (BOE 15 DE JULIO)

RM. GRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

LOS TÍTULOS ANTERIORES PRESENTADOS POSTERIORMENTE DEBEN TOMARSE EN CONSIDERACIÓN EN LA CALIFICACIÓN (AUNQUE SEAN INCOMPATIBLES).

En el presente recurso se debate sobre la inscripción en el Registro Mercantil de una escritura de transformación de una sociedad anónima en sociedad limitada la cual es denegada por el Registrador mercantil en consideración a dos escrituras presentadas posteriormente por las que se formaliza una anterior ampliación del capital social de la entidad en cuestión.

El recurrente se alza contra este defecto por considerar que el principio de prioridad

impedía al Registrador tomar en cuenta esas dos escrituras relativas a la ampliación del capital social presentadas con posterioridad a la de transformación.

La Dirección General desestima el recurso pues el principio de prioridad es uno de los criterios rectores del funcionamiento del Registro Mercantil (vid. artículo 10 del Reglamento Registro Mercantil); pero el específico alcance y desenvolvimiento de dicho principio no debe ser delimitado y precisado sino en conexión con la global significación y finalidad de dicho Registro cuyo objetivo no es dirimir las diferencias entre los partícipes de una sociedad, sino la publicidad de situaciones jurídicas ciertas y debidamente constatadas a través de la calificación registral, situaciones que una vez inscritas gozan de la presunción de exactitud y validez, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se inscriba la declaración de su inexactitud o nulidad (artículo 20 Código de Comercio y 1 y 3 Reglamento Registro Mercantil). Todo ello aconseja que, a la hora de la calificación, el Registrador mercantil tome en consideración no sólo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos relacionados con éstos y presentados posteriormente, aunque sean incompatibles entre sí.- (R.B.M.)

R 7 DE JUNIO 1994 (BOE 15 DE JULIO)

RM. SRL. PARTICIPACIONES.

DERECHO PREFERENTE DE COMPRA.- PRECIO DE LAS PARTICIPACIONES SEGÚN BALANCE.

No son inscribibles las cláusulas estatutarias que para el ejercicio del derecho de adquisición preferente fijen como precio el mero valor contable.

En el presente recurso se cuestiona si es o no inscribible la cláusula estatutaria de una sociedad de responsabilidad limitada según la cual, para el supuesto de que se ejercite el derecho preferente de compra que se atribuye a los socios y a la sociedad, en caso de que alguno de aquéllos pretenda transmitir sus participaciones sociales, el valor de éstas, en caso de discrepancia, será fijado por tres peritos, de acuerdo con el balance de la sociedad.

La Dirección General señala que el derecho de la sociedad y de los socios a impedir el ingreso de nuevos miembros no deseados no puede ser reconocido en detrimento del no menor legítimo derecho del socio a obtener el valor real de las participaciones sociales que pretende enajenar, por lo que, según la doctrina de la Dirección General, no son inscribibles las cláusulas estatutarias que para el ejercicio del derecho de adquisición preferente fijen como precio el mero valor contable, sin tener en cuenta también la indudable relevancia económica de los elementos inmateriales como la clientela y las expectativas, y en general, el denominado fondo de comercio, así como la actualización de los valores de algunas partidas. (R.B.M.)

R 10 DE JUNIO 1994 (BOE 15 DE JULIO)

RM. SA.

AUMENTO DE CAPITAL.- APORTACIÓN DE RAMA DE ACTIVIDAD DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA.

La escritura cuya inscribibilidad se discute documenta una operación por la que una sociedad anónima amplía su capital social mediante la emisión de nuevas acciones, concretándose el contravalor en la aportación por otra sociedad anónima de un conjunto de bienes –que resulta caracterizado como "*rama de actividad... que constituye una unidad económica autónoma, comprensiva de todos los elementos activos y pasivos que constan en el informe pericial*"–, y recibiendo la sociedad aportante las nuevas acciones emitidas que quedan así incorporadas a su patrimonio, una vez renunciado el derecho de suscripción preferente que corresponde a los accionistas de la sociedad que aumenta el capital.

Entiende el Registrador mercantil que la operación documentada constituye una figura

distinta de la pura aportación no dineraria, al incorporar una transmisión conjunta de elementos patrimoniales, activos y pasivos, a título universal, que debe regularse, en lo aplicable, por las normas de la escisión parcial, en garantía de accionistas, acreedores y trabajadores de las empresas afectadas.

La Dirección General señala que ha de examinarse si en la operación cuestionada existe algún interés jurídico carente de suficiente protección y una suficiente identidad de razón con la escisión que aconseje, ante una posible laguna legal, la aplicación analógica de la normativa de aquélla a la última. Desde la perspectiva de los socios, su posición queda suficientemente garantizada con la aplicación de las normas propias de los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias (informe pericial, régimen de responsabilidad del aportante, informe de los administradores, quórum cualificado...).

La protección de los terceros, parejamente, queda a salvo por la propia índole de la operación, al no haber reducción efectiva de la garantía que para ellos representa la cifra de capital social de ninguna de las sociedades. Y, con relación a los acreedores de la sociedad aportante, por la exigencia general de que conste su consentimiento individualizado para que la modificación del sujeto pasivo de la relación jurídica con alcance liberatorio sea eficaz frente a ellos (cfr. artículo 1205 del Código Civil), sin perjuicio de la validez interna del convenio que puedan celebrar las sociedades interesadas en orden a la asunción cumulativa o interna por una de determinadas obligaciones de la otra, eficaz entre ellas pero intrascendente frente al acreedor en tanto no preste su consentimiento (artículo 1158 y 1257 del mismo Código).

La posición de los trabajadores queda, por su parte, suficientemente garantizada con la aplicación del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores que impone, para todo supuesto de cambio de titularidad de la empresa, la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del anterior, con la obligación de comunicar el cambio de titularidad empresarial a los representantes de los trabajadores. El mismo alcance exclusivamente interno -por tanto, sin relevancia alguna frente a terceros-, debe atribuirse a la fijación de una fecha de retroactividad contable anterior a la de los acuerdos de las sociedades.

De los razonamientos anteriores se desprende que no resulta admisible, a la vista de la situación actual de nuestro derecho positivo, la pretensión de reconducir el supuesto hacia un efecto de sucesión universal, con simultáneo reconocimiento de un derecho de oposición a los acreedores. (R.B.M.)

R 13 DE JUNIO 1994 (BOE 30 DE JULIO)

RM. SA.

DENOMINACIÓN OBJETIVA DE FANTASIA, OBJETO SOCIAL Y REGULACIÓN ESTATUTARIA DEL USUFRUCTO DE ACCIONES.

Se trata en primer lugar de la posible inscripción parcial del documento objeto del recurso, señalando la Dirección General que, de los tres acuerdos sociales, cuya inscripción se pretende, el que se refiere al cese de un administrador y nombramiento de uno nuevo ningún obstáculo planteaba inicialmente para su inscripción de suerte que, al igual que fue inscrito al presentarse por tercera vez el título, pudo y debió serlo con anterioridad consentida como estaba la inscripción parcial.

La inscripción de los otros dos, relativos a la adaptación de los Estatutos, y la modificación del carácter de las acciones –éste con la consiguiente nueva redacción de determinadas normas estatutarias contenidas en el nuevo texto adaptado– está condicionada por la adminisibilidad de la inscripción parcial de los propios Estatutos. Si el Registrador rechaza la inscripción de aquella de sus normas en la que se determina cuál sea el objeto social –sin prejuzgar ahora lo acertado de su calificación–, resulta evidente la improcedencia de inscribir el resto de los mismos, pues aquella determinación es esencial, una de las menciones legalmente necesarias e ineludibles de su contenido (artículo 9-b, de la Ley de Sociedades Anónimas), cuya ausencia no suple norma legal alguna y es base de la posible acción de nulidad (artículo 34-b, de la misma Ley). La negativa a la

inscripción parcial en este caso ha sido perfectamente congruente con la calificación.

En segundo lugar se trata de la denominación adaptada: "*Metaluplastica, S.A.*" cuya toma de razón se rechaza por no guardar relación con las actividades incluidas en el objeto social –artículo 367 del RRM–. La cuestión, pues, se centra en resolver si efectivamente estamos en presencia de una denominación objetiva o como argumenta el recurrente, es de fantasía, concluyendo la Dirección General que, en este caso el vocablo utilizado carece por sí mismo de significación alguna, y si bien su descomposición pudiera llevar a relacionar sus letras o sílabas con la inicial o raíz de otros términos que hicieran referencia a actividades, objetos o materias, las posibilidades son tantas como la fertilidad de la imaginación unida a la riqueza del vocabulario permiten. Ello conduce a la revocación de la nota en cuanto a este primer defecto.

En tercer término se debate en torno a la inscripción del artículo 2º de los estatutos Sociales, que en la parte pertinente dice así: "*Constituye el objeto social: A) La inversión de sus propios recursos y de los que obtenga de terceros, en la promoción y desarrollo de empresas comerciales, industriales y de servicios con exclusión de actividades legalmente atribuidas de forma exclusiva a la Banca, cuyas actividades, que podrá explotar directamente o indirectamente, se expresan en los siguientes apartados. B) La compraventa, fabricación, producción, importación y exportación de maquinaria agrícola e industrial y de bienes de equipos, así como de sus diversos elementos y materia prima necesaria para su producción. C) La adquisición, urbanización...*" Se rechaza su inscripción por indeterminado e impreciso en contra del artículo 117 del RRM, y vulnerar la legislación especial en materia de Entidades de Crédito, Mercado de valores, Seguros e Instituciones de Inversión Colectiva. La Dirección General centra el debate en los siguientes términos: para el recurrente estamos en presencia de una enumeración de actividades independientes entre sí; para el Registrador, por el contrario, el enunciado del objeto social se contiene en el apartado A) de la norma, en tanto que el resto no es sino una enumeración de actos de desarrollo del mismo, cuya inscripción prohibe el artículo 117 del RRM; y la DG concluye –en base al concepto mayoritariamente aceptado de "*empresa*" como una organización socio-económica, o en un sentido más restringido, el establecimiento mercantil que integra los diversos elementos personales, materiales e inmateriales a través de los cuales se lleva a cabo aquello cuestión–, que la formulación estatutaria no pasa de ser una declaración de principios, tal vez innecesaria, pero que no obsta a su inscripción

Finalmente se discute el 3º de los defectos que cabía objetar al artículo 10º de los Estatutos Sociales, que regula el usufructo de las acciones reiterando la doctrina sentada en las Resoluciones de 4 de marzo de 1981 y 10 de septiembre de 1982, y afirmando que en el vigente artículo 67 de la LSA existe una dualidad de fuentes y así, si en su apartado primero regula la legitimación para el ejercicio de los derechos sociales danto entrada, con ciertos límites, a la libre disposición de los Estatutos, en el segundo, en orden a las relaciones internas, remite a título constitutivo y a las normas llamadas a regular la relación jurídico-sustantiva, sin que figure la posibilidad de su regulación estatutaria, rechazando en este punto el recurso y confirmando el tercer defecto de la nota. (CJ.O.C.).

R 16 DE JUNIO 1994 (BOE 29 DE JULIO)

RM. SA.

FECHA FEHACIENTE EN EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

Se plantea en este recurso, como única cuestión a resolver, si para la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de un Auditor de Cuentas con eficacia para el mismo ejercicio social en que fue nombrado se requiere acreditar fehacientemente la fecha en que el mismo tuvo lugar, habida cuenta que el documento en cuya virtud se solicita la inscripción aparece fechado y sus firmas legitimadas una vez finalizado aquel primer ejercicio para el que se realizó el nombramiento. Señala la Dirección General que el contenido de las actas de las que certifica

persona legitimada para ello dentro del ámbito de sus facultades ha de reputarse veraz y exacto, sin necesidad –como dijera la resolución de este centro de 24 de enero de 1964– de exigir en la calificación nuevos elementos de juicio que confirmen lo que en la certificación se declara bajo su fe, y ello tanto en lo relativo a la existencia de la Junta, lugar de su celebración, quórum de asistencia, acuerdos adoptados y mayorías por las que lo fueron –extremos no cuestionados en la nota de calificación–, como en cuanto a la fecha en que tuvo lugar –lo que sí se cuestiona–, todo lo cual no menoscaba la función calificadora que ha de valorar la legalidad y validez de los acuerdos inscribibles. (CJ.O.C.)

R 21 DE JUNIO 1994 (BOE 30 DE JULIO)

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. OPCION DE COMPRA.

No es necesaria la previa inscripción del contrato de arrendamiento financiero para inscribir la escritura de compraventa otorgada en el ejercicio del derecho de opción de compra que tiene a su favor el arrendatario financiero.

La Dirección General confirma la R. de 12 de mayo de 1994 que resolvió un caso idéntico. (A.C.G.).

R 22 DE JUNIO 1994 (BOE 21 DE JULIO)

RM. SA.

RENUNCIA AL CARGO DE ADMINISTRADOR ÚNICO.

La DG —de acuerdo con las resoluciones anteriores de 26 y 27 de mayo de 1992, 8 y 9 de junio de 1993 y 24 de marzo de 1994—, desestima el recurso y confirma la nota y la calificación del Registrador.

R 23 DE JUNIO 1994 (BOE 21 DE JULIO)

RM. SA.

RENUNCIA AL CARGO DE ADMINISTRADOR MANCOMUNADO: Debe inscribirse, porque al haberle aceptado la Junta la dimisión, aquélla ha tenido la oportunidad de nombrar otro administrador o de tomar las decisiones pertinentes.

La DG considera que en el presente caso, el administrador renunciante ha actuado con la diligencia que el era exigible al haber convocado la Junta, que ha aceptado su dimisión.(Vid. RR. 26 y 27 de mayo de 1992 y de 6 y 8 de junio de 1993, y 24 de marzo de 1994).

R 24 DE JUNIO 1994 (BOE 3 DE AGOSTO)

RM. SA.

JUNTA GENERAL. DEFECTO DE CONVOCATORIA. PLAZO ENTRE LOS ANUNCIOS DE LA CONVOCATORIA Y LA CELEBRACION.

El primero de los defectos de la nota que es objeto de impugnación en este recurso hace referencia al cómputo de plazo entre la convocatoria y la reunión de la Asamblea General Extraordinaria de la entidad recurrente que acuerda los nombramientos cuya inscripción se solicita. Dicha asamblea fue convocada por acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 28 de mayo de 1993, publicado en los diarios "*ABC*" y "*EL MUNDO*" el 29 de mayo del mismo año, y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el 31 de mayo. La asamblea se celebró el 13 de junio de 1993. El artículo 18 de los Estatutos rectores de la entidad recurrente establece literalmente que "*la Junta General se convocará siempre mediante anuncio publicado en el domicilio social, publicándose, al menos, en dos periódicos de mayor tirada y en el "Boletín Oficial del Estado". Dicha convocatoria deberá efectuarse con una antelación mínima de quince días...*" Es evidente, pues, que no se han observado en la convocatoria de la junta los requisitos estatutariamente previstos, toda vez que entre el 31 de mayo de 1993 –fecha en que aparecen

cumplidas las exigencias de convocatoria– y el día en que se celebra la Junta –13 de junio siguiente– no median sino doce días, no pudiendo por tanto accederse a la inscripción de los acuerdos adoptados. (CJ.O.C.).

R 27 DE JUNIO 1994 (BOE 22 DE JULIO)

VIVIENDA HABITUAL. ART. 1320 CC.

El art. 1320 Código Civil no es aplicable cuando se vende una vivienda cuya titularidad pertenece a dos o más personas por cuotas indivisas.

Confirma la Resolución de 10 de noviembre de 1987, basándose en que la cuota de un partícipe no atribuye el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda ya que impediría al otro utilizarla conforme a su destino; este hipotético derecho individual de un comunero sobre el uso de la cosa común no derivaría del título de Comunidad sino de un eventual acuerdo comunitario. (A.C.G.).

R 30 DE JUNIO 1994 (BOE 11 DE AGOSTO)

RM. SA.

ACCIONES: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.- PRECIO "MÍNIMO" SEGÚN BALANCE.

Se cuestiona si es o no inscribible la cláusula estatutaria según la cual, para el supuesto de que se ejercite el derecho preferente de compra que atribuye a la sociedad y a los accionistas en caso de que alguno de ellos pretenda enajenar sus acciones, el precio de éstas no podrá ser inferior al correspondiente valor teórico contable que resulte del último Balance consolidado.

Según la nota de calificación, dicha disposición estatutaria establece un sistema de valoración de las acciones que no puede considerarse objetivo conforme a los artículos 1.256 y 1.445 y 1.449 del Código Civil. Y en su decisión añade el Registrador que la restricción cuestionada, al remitirse al valor que resulte del "*Balance consolidado*", impide al accionista obtener el valor real de la acciones.

La Dirección General señala que es cierto que el derecho de la sociedad y de los socios a impedir el ingreso de nuevos miembros no deseados no puede ser reconocido en detrimento del no menos legitimo derecho del socio a obtener el valor real de las acciones que pretende enajenar; sin embargo, la disposición estatutaria ahora cuestionada no adolece de tal vicio. Al establecer que el precio de las acciones no podrá ser menor al valor teórico contable, no puede objetarse que la restricción impide al accionista obtener el valor real de las acciones. Si se interpreta aquella disposición de los Estatutos en el sentido más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil) y de acuerdo con la propia configuración dada por las partes al derecho de adquisición preferente significa que a pesar de que el socio haya manifestado su decisión de enajenar sus acciones por un precio inferior al que corresponda al valor teorico contable que resulte del Balance consolidado no se podrá ejercitar aquel derecho de adquisición por dicho precio sino por el superior que resulta de aplicar el limite mínimo constituido por ese valor contable. (R.B.M.).

Las RR extractadas en este número son las publicadas en el BOE hasta el 11 de agosto; las publicadas posteriormente, se extractarán en el próximo número. No se adjuntan las correspondientes hojas sueltas de las RR ahora extractadas por aparecer sus textos completos publicados ya en el último tocho.

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 15 MARZO 1994

COMPRAVENTA MERCANTIL. ARRAS. CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS

HECHOS.- En contrato privado de fecha 22 de julio de 1982, los socios de la Compañía A, (únicos accionistas) y B llegaron a los siguientes acuerdos:

- B adquiere la totalidad de las acciones de la Compañía A propietario de un solar en X, entregando en concepto de arras o pago y señal la cantidad de 100.000 ptas.

- Dicho solar pertenece a la Compañía A por adjudicación por compensación de sus derechos en el expediente de reparcelación, estando pendiente de inscripción.

- Se fija como precio 21.294.700 ptas. a pagar de la siguiente forma:

- 100.000 ptas "*mediante imputar a cuenta del precio la cantidad ahora satisfecha*".

- 4.900.000 ptas. en metálico al otorgamiento de la póliza de transmisión de acciones.

- el resto mediante letras de cambio, sin intereses.

- 2.000.000 que se retienen para el pago de los gastos de urbanización.

- La transmisión de las acciones se formalizará ante Corredor de Comercio a favor de persona que designe la parte compradora, en el plazo máximo de 6 meses, momento en que se entenderá perfeccionada la compraventa, y transmitidos los bienes objeto de la misma. Este plazo se prorrogará hasta la obtención de la licencia de obras, si no la tuviera por causas ajenas a la compradora.

- Se determina quién ha de pagar los gastos.

Condenados los socios de A a otorgar la póliza ante el Corredor de Comercio, recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Entre otros motivos, son contemplados por el T.S. los siguientes:

1.- Infracción del art. 1257 Cc, en cuanto que la sentencia combatida condena a la sociedad A, que no fue parte en el contrato.

Este motivo es el único que acoge el TS, pues el art. 1257.1 del CC, no deja dudas sobre "*el **principio de relatividad contractual**, en cuanto a los límites subjetivos en relación con la efectividad de los derechos y obligaciones que nacen de todo contrato, de tal modo que el rango de ley que el art. 1091 del mencionado cuerpo legal le atribuye se constriñe exclusivamente a las partes contratantes o, en su defecto, a sus herederos, de tal suerte que, en general, no puede afectar lo estipulado en todo contrato a quien no intervino en su otorgamiento*". En este caso, la obligación de otorgar la póliza ante el Corredor de Comercio, sólo puede imponerse a los socios titulares de la totalidad de acciones, y la Sociedad A, no tiene en cartera ninguna acción representativa de su propio capital.

2.- Infracción del art. 1285 Cc, por entender que la interpretación sistemática del contrato privado conduce a la conclusión de que el objeto de la compraventa fue la finca y no las acciones de la Compañía A.

El TS lo rechaza, pues los socios de A, eran propietarios de las acciones, pero no de la finca, que constituía el patrimonio de la sociedad y sobre la cual, por tanto, carecían de poder de disposición. Además, si se tratara de la venta de un inmueble no se hubiera pactado la intervención de un Corredor de Comercio. Por último, señala el TS, que ni la fijación de un precio unitario por la totalidad de las acciones, ni el que tal precio coincidiese con el valor de la finca, es obstáculo para la interpretación que se sostiene, pues es lógico que tratándose de la venta de la totalidad de acciones se tome como precio el valor del patrimonio social.

3.- Infracción del art. 325 C.Com.

El TS lo desestima, pues la compraventa de acciones de sociedades anónimas que no cotizan en Bolsa, es de carácter mercantil. Es pues un contrato mercantil **extrabursatil**.

4.- Infracción del art. 1454 Cc, por entender que al ser calificado el contrato como mercantil, la disposición aplicable sería el art. 343 C.Com.

Tanto si se toma el art. 1454 CC, como el art. 343 C.Com, ha de concluirse que en este supuesto, las arras fueron pactadas como parte del precio, por lo que la entrega tiene carácter confirmatorio del contrato, ya que para que sean consideradas penitenciales ha de pactarse expresamente.

5.- Infracción del art. 1124 CC, alegando los recurrentes, que por el paso del tiempo y debido a la inflación monetaria se ha producido una alteración extraordinaria en relación con las circunstancias concurrentes a la celebración del contrato, que determina que no sea exigible.

El TS recuerda la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus, y de la teoría de la quiebra o desaparición de la base del negocio o de la equivalencia de las prestaciones, para señalar que su aplicación ha de estar rodeada de cautelas, por la alteración del principio pacta sunt servanda y de la seguridad jurídica, que puede originar el órgano judicial en su aplicación.

Son pues requisitos necesarios:

1º- Alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.

2º- Desproporción inusitada o exhorbitante entre las prestacio-nes de las partes contratantes, que rompa el equilibrio de las prestaciones.

3º- Que todo ello acontezca por la sobreveniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles.

Ninguno de estos requisitos se dan en el caso debatido pues la demora en cuatro años, consecuencia de la no obtención de la licencia de obras, no puede considerarse como suceso radicalmente imprevisible, tampoco la devaluación de la moneda, que pudo atemperarse mediante cláusulas de estabilización.

STS 21 MARZO 1994

EN ILLIQUIDIS NON FIT MORA

HECHOS.- D. AAA interpuso demanda reclamando a D. BBB una cantidad de dinero derivada de la resolución del cntrato de obras existente entre ambos, por el incumplimiento del demandado. Dicha cantidad derivaba del 15 % de retención de unas facturas, del 10 % de utilidad que hubiera podido obtener de ejecutar los capítulos contratados en la obra, de la que desistió unilateralmente D. BBB, el importe de unas facturas, y además, para evitar el enriquecimiento injusto del demandado, reclamaba el pago de los intereses legales desde el 22 diciembre de 1983, fecha en que se interpuso el acto de conciliación.

En el JPI y en la AP condenan a D. BBB el pago de una suma y a los intereses legales desde la interpelación judicial.

D. BBB interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El único punto debatido es el pronunciamiento de condena al pago de los intereses legales devengados por la cantidad adeudada, alegando la infracción de los arts. 1100, 1101 y 1108 CC, y la doctrina jurisprudencial. Entiende el recurrente que sólo pueden condenarle a su pago, desde la fecha de la sentencia, por el principio in illiquidis non fit mora.

El recurrente recoge la doctrina jurisprudencial, sobre esta materia, de la que deduce, que sólo si la cantidad es líquida procede el abono de intereses, y cuando para su determinación se precisa un pleito e intervención de peritos, es la sentencia firme, el momento a partir del cual es exigible.

El TS desestima el motivo, acudiendo a dos líneas argumentales.

- Una primera línea fáctica, que tiene en cuenta el caso debatido, y de la que resulta que conforme al art. 1258 CC y como consecuencia de la buena fe, deben pagarse intereses legales en las obligaciones recíprocas, al menos desde la interpelación judicial, cuando ha transcurrido un dilatado lapso de tiempo desde que la otra parte realizó su prestación, en este caso 13 años, y se dan circunstancias como las que aquí se dan, y es que se interrumpió el proceso 4 años en un intento de alcanzar un acuerdo amistoso.

- Una segunda línea doctrinal en la que el TS se reafirma en una nueva interpretación del brocardo, que parte de la necesidad de conceder al acreedor una protección judicial completa de sus derechos, y ello comporta, no sólo recibir lo adeudado, sino también lo que, en el momento en que se le entrega, debe representar tal suma, y ello no por tratarse de una deuda de valor, sino también, y aunque no lo fuera, porque si las cosas son susceptibles de producir frutos, no parece justo, que los produzcan en favor de quien debió entregarlas ya con anterioridad a su verdadero dueño, es decir, al acreedor.

Además, salvo en casos de cuenta corriente o supuestos complejos donde sólo la fijación judicial de la deuda permite conocer la cantidad adeudada, la sentencia no opera la creación de un derecho con carácter constitutivo, sino que, por el contrario, tiene carácter meramente declarativo, de la obtención de una cosa o cantidad, que ya con anterioridad pertenecía al acreedor.

STS 25 MARZO 1994

DOBLE VENTA. TRADITIO

HECHOS.- El 23 julio de 1979, la Sociedad A compró, en escritura pública, un inmueble a la familia B, quien a su vez lo había adquirido por compra, en escritura de fecha 12 mayo 1974 a Dª AAA.

El Ayuntamiento de T tramitó expediente administrativo de apremio, por impago del arbitrio de plus valía del año 1976, contra la familia B. Dicho expediente originó la subasta de fecha 29 oct. 1984, en la que el Ayuntamiento se adjudicó la finca, inscribiéndose seguidamente a su nombre, mediante auto de fecha 10 enero de 1985. En ese momento se inscribió también la venta de Dª AAA a la familia B.

La sociedad A inició un juicio declarativo sobre acción reivindicatoria, que fue desestimada, por falta de litisconsorcio pasivo necesario iniciando un nuevo procedimiento, que sí fue estimado.

Con anterioridad la sociedad A había instado, en el Ayuntamiento, reclamación gubernativa.

El Ayuntamiento de Torrejón interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Los motivos de casación en

que se funda el recurso, son, entre otros:

1º.- Infracción del art. 1473.2 CC en relación con el art. 606 CC y 32 LH. Se cita también el art. 34 LH.

El TS lo desestima, por entender que no hay aquí un supuesto de doble venta. La doble venta requiere que cuando se perfeccione la segunda venta la primera no haya sido consumada todavía, lo que implica una cierta coetaneidad cronológica entre ellas, pues si la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada por pago íntegro del precio por el comprador y entrega de la cosa por el vendedor, ya no existe un verdadero supuesto de doble venta sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda enajenación por falta de objeto. En este caso la venta se consumó en 1979, cinco años antes de la adjudicación en procedimiento de apremio del mismo inmueble.

Además la entrega se hizo por "*tradición instrumental*" reconocida en el art. 1462.2 CC, por lo que la recurrida tenía el título dominical suficiente para ejercer la acción reivindicatoria.

2º.- Infracción de los artículos 1100, 1104, 1462.2 y 1473.2 CC, en cuanto la posesión real que exige el art. 1473 para acreditar la transmisión no puede suplirse por lo traditio ficta del art. 1462.2 CC, ya que la primera tenencia del terreno inmueble, que se vende dos veces, es la tenencia real o posesión real, lo que hace que no exista transmisión real del bien por la escritura de 1979, pues el art. 1473 exige una posesión real.

El TS lo desestima:

1º- El art. 1473 habla sólo de posesión sin añadir real.

2º- El art. 1462.2 no distingue, por lo que la tradición instrumental transmite la posesión real.

Posesión real no es equivalente a detentación material. Ahora bien. la transmisión mediante escritura pública transfiere el dominio y la acción real sin necesi-dad de justificar la entrega material de la cosa vendida.

Le Xème. CONGRÈS

Concluyó *le Xème CONGRÈS* de París. Nuestros ponentes en la 2ª Comisión (Fernando Méndez, Gabriel Grajera, Jesús Camy y Fco. Javier Gómez Gálligo) andaban muy contentos con las Conclusiones aprobadas... Ya trataremos de ellas próximamente. Hoy solo quiero trasladaros la Conclusión particular que nos trajo nuestro enviado especial, que es la siguiente:

Los paises europeos más rezagados comienzan la carrera informática (Bélgica, Francia...) y en el Congreso se ha hablado de estudiar modelos uniformes en materia de publicidad formal... Nosotros partimos, comparativamente, de una digna posición. Si no nos dormimos, en cuatro años estaremos a la cabeza de Europa; en caso contrario, a la cola; la LUNES apuesta por lo primero.

Escribe para Lunes:
Jesús Cuéllar Marín
Registrador de la Propiedad de Dolores

El "mea culpa" de E. M.-Piñeiro

(Sobre una interpretación arancelaria)

I)

En un magnífico trabajo sobre "*Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*" (Lunes, 4'30, nº 148). Eduardo M.- Piñeiro aborda, dentro de un amplio estudio de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, el tema de como han de calcularse los honorarios notariales y registrales en el supuesto de novación modificativa.

Conforme al párrafo 2º del Artículo 9º de dicha Ley, para dicho cálculo "*se tomará como base la que resulta de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo*".

Dice Piñeiro que, en una primera interpretación de la norma, entendió que la base debía ser la diferencia entre el total interés a satisfacer por el deudor calculado al tipo inicial y el total interés contabilizado de acuerdo con el nuevo tipo; pero que después se convenció o fue convencido de que su idea originaria estaba equivocada, y que lo que procedía era sencillamente aplicar el diferencial de intereses a la responsabilidad hipotecaria total.

Con un ejemplo, aclaraba la forma de operar en la práctica en el caso de un préstamo de diez millones de pesetas.

Responsabilidad hipotecaria vigente:	
Préstamo de	10.000.000 Pts.
Intereses al 16% de 3 años	4.800.000 Pts.
Intereses de demora	3.200.000 Pts.
Costas y gastos	2.000.000 Pts.
Total	20.000.000 Pts.
Diferencial entre el interés vigente (16%), y el nuevo (10%)	6%
Base	1. 200.000 Pts.

Cantidad a la que habría de aplicarse la correspondiente reducción del 25% tanto en los honorarios notariales como registrales.

A continuación, Piñeiro entona el "*mea culpa*" por su primera interpretación, y reconoce su error inicial.

II)

Veamos las razones que llevaron a Piñeiro —según él mismo reconoce— a desechar su primera interpretación.

En primer lugar, las dificultades de calcular la cantidad que se ahorraría el deudor con la disminución de interés, dada la imposibilidad de conocer con seguridad el tiempo real de duración del préstamo.

En segundo lugar, la interpretación literal del párrafo segundo del artículo 9º, que se refiere al "*importe de la responsabilidad hipotecaria vigente*", en cuya expresión habrá de comprenderse no sólo el principal, sino intereses ordinarios y de demora, costas y gastos. Interpretación literal que debe prevalecer por ser clara y no dejar dudas sobre la intención del legislador.

Sin embargo, respecto a las dificultades señaladas en primer lugar, creo que desaparecen si entendemos que la base debe estar constituida, no por la diferencia entre los totales intereses al tipo inicial y al nuevo, sino por esa diferencia limitada al tiempo por el que se hallen garantizados respecto de terceros. Es decir, interpretando que lo que el legislador quiere decir es que, en el préstamo hipotecario de diez millones de pesetas, con intereses al 16% por tres años, la base para determinar los honorarios notariales y registrales en caso de modificación con intereses nuevos al 10%, se obtendrá deduciendo del total de intereses antiguos garantizados (4.800.000 Pts.), los nuevos por tres años (3.000.000 Pts), lo que da un total de 1.800.000 Pts: la misma cantidad que más simplificadamente se obtiene aplicando al capital garantizado el diferencial de intereses (6) multiplicado por el número de años (3).

Que se tengan en cuenta solamente los intereses garantizados es lo natural, y lo coherente con la regla de determinación de la base a efecto de honorarios en los supuestos de constitución, cancelación y subrogación de hipoteca.

En cuanto a la segunda dificultad, es cierto que el artículo 9 se refiere a "*la responsabilidad hipotecaria vigente*" y, en su interpretación literal, esa responsabilidad será la fijada originariamente en el contrato de préstamo con hipoteca (salvo posterior cancelación parcial), comprendiendo principal, intereses y costas y gastos. Pero me parece evidente que la intención del legislador ha sido la de referirse únicamente a la responsabilidad por principal, ya que sólo así obtendremos una base con sentido lógico: la constituida por la diferencia entre intereses antiguos y nuevos durante un periodo determinado. Aplicar un diferencial de intereses a un capital más sus intereses, más la costas, constituye un modo rudo de reducir lo que podría ser la base normal de no existir bonificación: pero no cabría definir en términos jurídicos ni económicos la nueva base obtenida, auténtico engendro arancelario.

Precisamente, en lo que se refiere a honorarios registrales, la disposición del artículo 9º de la Ley tiene un antecedente en Resolución de la Dirección General de Octubre del pasado año, dictada en recurso de apelación contra la resolución

de la Junta del Colegio Nacional de Registradores de 7 de Septiembre de 1992 en materia de honorarios.

Dicha Resolución, ante un supuesto de modificación de hipoteca por disminución del tipo de interés, afirmó ya que la inscripción no se minutaría sobre la responsabilidad hipotecaria de la finca, sino sobre la diferencia de responsabilidad, esto es, sobre la diferencia en números naturales que resulte de aplicar al **capital prestado** el tipo de interés inicial pactado y el nuevo tipo de interés.

III)

En escrito recibido junto a un resumen de las cuestiones tratadas sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios por una comisión de estudio integrada por los notarios, registradores, y miembros de la Asociación Hipotecaria Española y de la Confederación de Cajas de Ahorros, entre otros, se estimaba que la base será la resultante de aplicar a la responsabilidad hipotecaria vigente (entendiendo por tal la responsabilidad total) la diferencia entre el nuevo tipo de interés y el que se modifica, o bien, en su caso, la diferencia de las T.A.E.S. Salvo esta última observación, el criterio es el mismo seguido finalmente por Piñeiro.

También César García Arango, en sus "*Apostillas de urgencia a la Ley*" (Lunes, 4'30, nº 46) parece acogerse a la misma interpretación.

Finalmente, Hernández Antolín, en su "*Breve análisis de la Ley...*" (Lunes, 4'30, nº 146, páginas 21 a 36, y nº 147, páginas 13 a 31), tras calificar de enigmáticos los términos del legislador, entiende que la base debe calcularse con arreglo a la siguiente fórmula:

$$B = (IOV - ION) \times N + (IDV - IDN) \times n,$$

siendo

ION, IOV= Intereses ordinarios nuevo y viejo.
IDN, IDV= Intereses de demora nuevo y viejo.
N= Años garantizados para intereses ordinarios.
n= Años garantizados para intereses de demora.

La interesante interpretación de Hernández Antolín merece los siguientes comentarios:

1º.- La fórmula está inacabada, ya que el segundo término de la igualdad es un porcentaje que deberá aplicarse a la responsabilidad hipotecaria vigente.

2º.- Hernández Antolín no resuelve el problema de si ha de considerarse como responsabilidad hipotecaria vigente la total o solamente la responsabilidad por principal.

3º.- Tiene en cuenta —a mi juicio con gran acierto— no sólo el diferencial de intereses, sino también el número de años garantizados.

4º.- Da relevancia también al diferencial que puede existir entre los intereses de demora.

IV)

Aunque en buena parte se deduce de todo lo expuesto, paso ya a concretar mi opinión sobre el verdadero significado del párrafo segundo del artículo 9º de la Ley.

A mi juicio, la base para la obtención de honorarios notariales y registrales en los supuestos de novación modificativa, se hallará aplicando al importe de la responsabilidad hipotecaria por principal vigente según el Registro, el diferencial entre los intereses ordinarios antiguo y nuevo multiplicado por el número de años en que tales intereses se hallan garantizados; siendo indiferente la posible rebaja efectuada en los intereses de demora.

En el caso de préstamos hipotecarios a interés fijo, puede decirse con precisión que la base consistirá en la diferencia **entre el total de los intereses ordinarios garantizados** al tipo antiguo y al nuevo. Pero en cuanto a los préstamos a interés variable que pasa a interés variable o fijo —e incluso, en cuanto a los préstamos a interés fijo que pasa a interés variable— la cosa se complica, y ya no sería correcto decir que la base se halla constituida por la diferencia entre los intereses garantizados, por lo que estimo más exacta la fórmula general de que dicha base representa la diferencia entre el montante de intereses antiguos y nuevos **durante el plazo en que se hallan garantizados** respecto de tercero.

Creo que no procede adicionar la diferencia resultante entre los intereses de demora, en aquellos pocos casos en que también sean objeto de reducción. Y no por razón de que deba entenderse que el documento contiene un solo concepto, como el artículo 8 de la Ley predica respecto a la subrogación de préstamos hipotecarios, sino porque la regla del artículo 9º está refiriéndose solamente a los ordinarios, ya que es la rebaja de éstos lo que pretende el prestatario y lo que motiva la acción del legislador.

Ya estamos en condiciones de traducir a ejemplos concretos las distintas opiniones estudiadas en orden a la determinación de la base.

Supongamos una hipoteca en garantía de un préstamo de diez millones de pesetas; de sus intereses ordinarios al 14% por tres años, de intereses de demora al 27% por un año y de dos millones de pesetas para costas y gastos. Se modifica el préstamo rebajando los intereses ordinarios al 10% y los de demora al 24%.

Conforme a Piñeiro, el escrito de la referida comisión y César García Arango, se procederá así:

Principal del préstamo	10.000.000 Pts.
Tres años de intereses ordinarios	4.200.000 Pts.
Un año de intereses de demora	2.700.000 Pts.
Costas y gastos	2.000.000 Pts.
Total responsabilidad hipotecaria	18.900.000 Pts.
Diferencia (14 - 10)	4%
Base	733.000 Pts.

En definitiva se ha aplicado la fórmula B = (IOV - ION) x RHT, en que RHT es la responsabilidad hipotecaria total.

Aplicando la fórmula de Hernández Antolín, tendremos:
(I) Si se refiere a la responsabilidad hipotecaria total:

$$\text{Base} = \frac{(4 \times 3 + 3 \times 1) \times 18.900.000}{100}$$

O sea, 15% de 18.900.000 = 2.835.000.

(II) Si se refiere a la responsabilidad por principal:

$$\text{Base} = \frac{(4 \times 3 + 3 \times 1) \times 10.000.000}{100}$$

O sea 15% de 10.000.000 = 1.500.000.

Finalmente, con la interpretación que se propone, tendremos:
Responsabilidad por principal ..... 10.000.000 Pts.
Diferencial de intereses ordinarios por el número
de años: 4 x 3 = 12%.
Base ..... 1.200.000 Pts.
La fórmula aplicada ha sido: $B = \frac{(IOV - ION) \times N \times RHP}{100}$
en que RPH es la responsabilidad hipotecaria por principal.

Si la hipoteca afectara varias fincas, la base para honorarios notariales se obtendrá de la misma forma; para los registrales, habría que separar la responsabilidad por principal de cada finca.

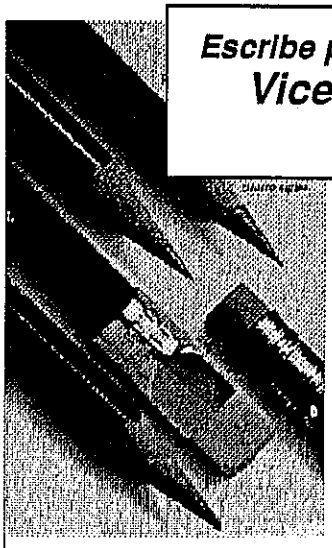
V)

La importancia de acogerse a una u otra interpretación no suele ser apreciable: en la práctica, pocos son los casos en que la base excede de un millón de pesetas, y eso significa en relación con el arancel registral, que se aplicarán los honorarios mínimos del número 2 (3.000 pesetas por finca).

Por otra parte, la reducción del artículo 9, 2 carece de trascendencia, si se tiene en cuenta: (a) desde la óptica de los honorarios registrales, que la Resolución de la Dirección General antes comentada aplicó ya la misma fórmula a cualesquiera modificaciones de interés en préstamos hipotecarios; (b) desde el punto de vista de los honorarios notariales, que tales modificaciones se consideraban, según creo, documentos sin cuantía; y (c) enfocada desde su aplicación de hecho, que proporcionalmente son pocos los casos en que se llega al otorgamiento de la escritura de modificación, aun rebajándose los intereses.

Volviendo al principio, ha sido el hecho de que Piñeiro entonase su "*mea culpa*" lo que me ha impulsado a intentar desentrañar el verdadero sentido de la fórmula legal. Creo que no había motivo para el arrepentimiento, y que su primera interpretación (aunque inacabada) era mejor que la segunda.

DOLORES, 8 de Agosto de 1994.



Escribe para Lunes:
Vicente Carbonell Serrano
Registrador de la Propiedad

Declaración de Obra Nueva: lo que debe certificar el técnico.

El artículo 25.2 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, estableció la exigencia de que en las declaraciones de obra nueva se testimoniara tanto la licencia de edificación como la certificación técnica. El precepto se reprodujo en el inciso 2º del artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, con la única innovación de señalar un plazo de tres meses para hacer constar la terminación de la obra.

Cuando el legislador exige la incorporación al documento de la licencia y el certificado técnico, parece perseguir un triple objetivo.

a) Que no accedan al Registro obras para cuya realización no se haya obtenido previamente licencia.

b) Que las obras efectivamente construidas al amparo de una licencia se adecuen al proyecto para el que fueron concedidas.

c) Que la descripción literaria de la obra que se verifica en las escrituras públicas y se plasma en los libros registrales se corresponda con la descripción real del inmueble.

Este triple objetivo se trata de conseguir de la siguiente forma:

a) Testimoniando la licencia en la escritura, se evita que se declaren e inscriban edificaciones sin licencia.

b) Certificando un técnico que la obra ejecutada coincide con la que constaba en el proyecto para el que se obtuvo la licencia, se evita que accedan al Registro inmuebles de configuración distinta a la prevista en la licencia.

c) Certificando, también, un técnico competente, que la descripción del inmueble que se contiene en la escritura se ajusta al proyecto, se evita, igualmente, que la descripción documentada difiera de la descripción real del inmueble.

De este modo, existe coincidencia entre la obra autorizada —para la que se obtuvo la licencia—, la obra real —la efectivamente construida—, y la obra documentada —la que se describe en los títulos y en los libros registrales—.

Pero el legislador redactó el precepto de tal modo que posibilita una interpretación literalista, al parecer muy extendida, de acuerdo con la cual, es posible diferenciar dos supuestos distintos:

1) **Declaración de obra nueva en construcción**: respecto de ella, la norma propicia la triple coincidencia expresada, al exigir tanto la licencia como la

certificación expresiva de que la descripción documentada se adecua al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

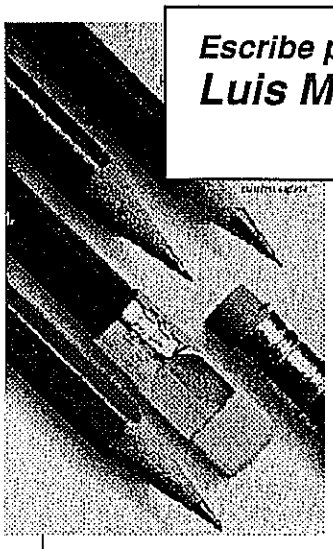
2) **Declaración de obra nueva terminada**: en este caso, la dicción literal de la Ley permite entender que basta con que la certificación del técnico exprese que la obra se ajusta al proyecto, sin necesidad de que expresamente se pronuncie sobre la adecuación de la descripción documental a la que resulta del referido proyecto. En este segundo supuesto, solamente se consigue verificar que la obra tiene licencia, y que la construcción se adecua a la licencia, pero permite que exista un desajuste entre la descripción documentada —que va a ser publicada por el Registro, y puede inducir a errores a terceros—, y la obra efectivamente construida.

Esta interpretación literalista y, al parecer, muy extendida, puede encontrar un cierto respaldo doctrinal en los "*Comentarios a la Ley del Suelo*", de González Pérez (1993, Vol. I, pág. 308 y ss.). Sin embargo, Pretel Serrano, que se ha referido específicamente al concreto problema que se apunta en estas notas, mantiene la improcedencia de acoger tan literalista interpretación. A su juicio, en ambos supuestos, terminada o en construcción, la declaración de obra nueva debe incorporar certificación expresiva de la concordancia entre la descripción literaria del inmueble y la que resulta del proyecto para el cual se obtuvo la licencia.

En su artículo ("*La intervención del técnico competente del artículo 25.2 de la Ley 8/1990*", R.C.D.I. nº 607, pág. 2207 y ss.), Pretel explica el iter formativo del precepto hasta su redacción en la Ley de 1990, destacando cómo fue precisamente el Colegio de Registradores quien, con ocasión del asunto McMillan, emitió un informe en el que, entre otros extremos, advertía que nuestra legislación posibilitaba la inscripción de edificios cuya configuración física no se ajustaba a la licencia a cuyo amparo se construían, proponiendo el Colegio de Registradores que, en una futura regulación, se contuviera la exigencia de que toda declaración de obra nueva incorporara certificado técnico acreditativo de que la descripción del inmueble que se verificaba en el documento era conforme a la que resultaba del proyecto para el que se obtuvo la tan citada licencia.

Considero que una interpretación integradora y teleológica permite entender que, en todos los casos, la certificación técnica debe extenderse a lo indicado, y que, en consecuencia, son insuficientes las certificaciones de final de obra ajustadas a los modelos de la O.M. de 28 de enero de 1972, que con frecuencia se están utilizando.

Vicente Carbonell Serrano.



Escribe para Lunes:
Luis M. Cabello de los Cobos
Registrador de la Propiedad

"Infolio"

(Sobre *"La plena eficacia la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos con garantía hipotecaria..."*).

Sr/a Registrador/a de la Propiedad
(Canarias)

Querido/a amigo/a y compañero/a:

La plena eficacia de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos con garantía hipotecaria, exige, como en todas las ocasiones en que se requiere la intervención de los profesionales que tienen atribuida, constitucionalmente, la función de hacer efectivo el sistema público de seguridad preventiva, la colaboración de los Notarios y de los Registradores en orden a la interpretación de los términos de su finalidad y articulado, con un criterio práctico que, sin merma del nivel de protección adquirido en base al ordenamiento jurídico vigente, facilite el traslado de los beneficios sociales que la nueva norma atiende. Por ello, la Comisión plurilateral de Estudio reunida en el Colegio de Registradores abordó el análisis de aquellas cuestiones que pudieran plantear cualquier tipo de dudas y nuestras publicaciones han difundido, con la perentoriedad de la entrada en vigor, diversos trabajos doctrinales sobre la Ley. No obstante y como quiera que dos puntos concretos necesitan de mayor aclaración, en cuanto han sido objeto de consulta es esta Comunidad, debemos profundizar en la solución de los mismos, partiendo de que la colaboración, como deber profesional y jurídico, es el medio idóneo de su tratamiento.

Esta colaboración, resultado del ejercicio profesional de la función que nos es propia aconseja, por un lado, la difusión de las conclusiones de la Comisión de Estudio, y, por otro, señalar la eficacia práctica de la solución de esos puntos concretos. La propuesta es la siguiente:

1ª INALTERABILIDAD O DISMINUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

El mantenimiento del rango hipotecario del derecho real inscrito es presupuesto implícito necesario de la aplicación de la Ley, por lo que la inalterabilidad de la responsabilidad hipotecaria precedente figura como límite de la mejora del tipo de interés (ordinario y de demora). Es decir, en ningún caso, la

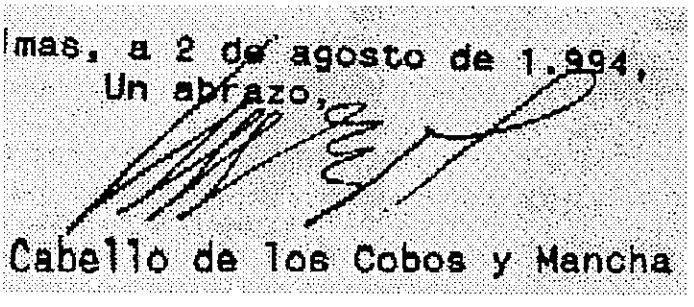
mejora cualitativa de las condiciones del interés puede suponer un aumento cuantitativo de la responsabilidad, de tal suerte que lo único que la Ley contempla es su mantenimiento o su reducción (que no perjudica al tercero).

Así pues, parece lo más conveniente que en las escrituras de subrogación y de novación modificativa se establezca expresamente, con arreglo a la cláusula inscrita, la cuantificación de la mejora (tipo de interés —fijo— o tipo máximo de interés —variable— y número de años garantizados), sin sobrepasar la responsabilidad precedente ni el límite del art. 114 de la Ley Hipotecaria. (1). Su razón obedece a la variabilidad de las cláusulas que, en algunos casos, vienen referidas a un tipo máximo, expresado en pesetas, plantando dudas sobre su adecuación al contenido de la nueva cláusula de interés, por insuficiencia de su dictado; ya que puede no establecer, por ejemplo, el nuevo tope máximo del interés variable (que antes era resultado de la operación aritmética de dividir la cifra en pesetas entre el número de años garantizados). El problema, pues, reside en la plena coordinación entre ambas cláusulas (la inscrita y la nueva).

Por otra parte, la alteración del tipo de interés de demora no puede suponer el aumento de la responsabilidad hipotecaria por este concepto o su fijación "*ex novo*". En su caso, no procedería su inscripción, y el tope del tipo moratorio seguiría siendo el precedente, sin que acceda al Registro de cambio pactado.

2º LA INALTERABILIDAD DEL PLAZO.

Evidentemente, si se fija un nuevo plazo (lo que implica o puede implicar refinaciación), éste no puede perjudicar a tercero, por lo que no procederá su aumento o, si se hace, vendrá condicionado a la inexistencia de asientos posteriores. En caso contrario, aunque se inscriba, habrá alteración de rango de la hipoteca (se trataría de una modificación ordinaria).

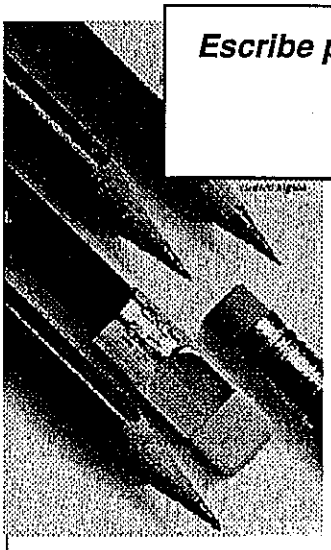


*Doy traslado al Colegio Notarial de Las Palmas.

NOTA:

(1) En realidad, la mejora supondrá una reducción de la responsabilidad o, en su caso (modificación cualitativa), su mantenimiento.

Puede ocurrir que antes se asegurasen tres años de interés y ahora, si no se dice nada, y no se altera la responsabilidad no quede suficientemente claro si son tres o cinco, cantidades ambas cubiertas por la misma. Lógicamente deberá entenderse que sólo cubre tres años, pero es mejor decirlo, ya que si se aumentan los años de responsabilidad por intereses, a pesar de la mejora y el mantenimiento o disminución de ésta, es dudosa la eficiencia de la alteración, frente a tercero inscrito y replantea el concepto legal de "*mejora*" (¿mejora financiera o mejora financiera y libetación hipotecaria?



Escribe para Lunes:
Emilio Valiño
Catedrático de Derecho Romano

Reflexión sobre el Nuevo Plan de Estudios de Derecho de Valencia

Este artículo tiene como destinatarios principalmente a los juristas prácticos, que en cierta medida espero que lo compartirán. Se admiten, claro es, discrepancias. Y serán bienvenidas todas las que aparezcan en ésta u otra sede. Porque el tema y su planteamiento serán necesariamente polémicos.

Dentro de lo que alguien ha llamado en un libro la «americanización de los hispanos» aparece la enésima aventura iniciada por el Ministerio de Educación y Ciencia de introducir una revolución en la enseñanza superior, que se concreta en la creación de nuevos planes de estudios, nuevas carreras y en la asunción, tomada de los EE. UU., de los llamados «créditos» para referirse al cupo de horas (1 crédito = 10 horas) que deben cursarse para devenir licenciado, todo ello sin definir quién es el acreedor. Quizá podrían haber imitado las autoridades españolas a los hospitales americanos y su funcionamiento o la independencia del poder judicial o la responsabilidad política de un Presidente cuando miente al pueblo que lo elige. O mirar no la operatividad de las —casi siempre— mediocres «high schools», sino el de la Universidad de Harvard que se negó a renovar el contrato de Henry Kissinger por estimar que sus años de servicio a la Política le impedían estar al día en materia científica.

Nadie puede discutir, como es natural, la necesidad de que el sistema educativo se actualice en función de las necesidades que impone la vida y la sociedad. En su tiempo se concedió nivel universitario —y ello sigue aún criticándose—, p. ej., a los estudios de Periodismo, pero ahora se han creado con insensatez y máxima ligereza un ingente número de carreras universitarias, muchas de las cuales carecen de la base indispensable más importante, que es la de contar con profesores mínimamente cualificados para poder enseñar. Autoridades educativas y algunos grupos de profesores han subrayado que no hay dinero, instalaciones etc., pero a muy pocos he oído decir que lo que realmente falta son libros y profesores, es decir, aquellos elementos indispensables para alcanzar los fines esenciales de la Universidad : la investigación y la docencia. Lo mismo puede decirse, claro es, de la multiplicación de facultades (p. ej., la de Derecho), que vemos que se van instalando en cada capital de provincia y en algún municipio distinguido (La Coruña, Orense, Vigo [en el futuro inmediato], pública de Navarra, Lérida, Gerona, Tarragona, Albacete, Burgos, Logroño, Almería,

Jaén, etc., etc.). Pero no me voy a referir a este tema, en el que falla igualmente la biblioteca y, en general, un profesorado mínimamente presentable.

Mi comentario quiere ceñirse exclusivamente a la problemática que plantea el Nuevo Plan de Estudios de Valencia, significando, de otra parte, que, a pesar del Decreto marco ministerial, la mayor parte de las universidades no han modificado el plan de estudios existente. Sólo unas pocas lo han hecho y alguna como la de Oviedo, según mis noticias, ha dado ya marcha atrás.

El Vicerrectorado de Estudios de la Universidad de Valencia ha editado un folleto sobre el nuevo título de Licenciado en Derecho, conforme al nuevo plan que figura en el BOE de 24.11.1993, varias semanas después de que hubiera empezado el curso. Quizá sea una nueva y particular forma de entender el Estado de Derecho, publicar un plan de estudios que llevaba varias semanas funcionando y que en realidad había sido aprobado poco antes (fines de julio de 1993), técnica ésta que el Gobierno ya practicó en casos como el de Rumasa (confiscar bienes antes de publicarse la norma en el BOE), designación ilegal a sabiendas del Fiscal general del Estado, Eligio Hernández, etc.,etc.

Volviendo al Plan de Valencia se dice en la Presentación que es el resultado de diversos años en que, de forma extraordinaria (?), se realizó una reforma global de todos sus planes de estudios. Durante tal período la Universidad de Valencia declara haber mantenido una posición activa en defensa de unos criterios que iban a servir de guía de todo el proceso reformador. Respecto del procedimiento, se dice que se quiso mantener la transparencia informativa ante todos los sectores universitarios y asegurar la participación «democrática» en la toma de decisiones. Por lo que se refiere a los planes de estudios, el criterio ha sido el de plantear una duración mínima de los estudios, una mínima troncalidad (obligatoriedad) y una amplia optatividad. Todos los planes han sido concebidos con la idea de dejar al estudiante la máxima flexibilidad, el mayor espacio posible para que se comprometa en su formación y para que ésta sea lo más completa posible. Ahí es nada.

La duración completa de la carrera se pretende que sea de cuatro años, que a su vez se dividen - teóricamente - en ocho cuatrimestres. Descuente el lector el tiempo de huelgas, vacaciones, exámenes, fiestas locales, etc. y podrá deducir, para general ilustración, lo que queda.

He aquí las asignaturas :

Materias troncales del Primer ciclo

Derecho Administrativo, D. civil (4 cuatrim.), D. Constitucional (3 cuatrim.), D. Internacional público, Derecho penal (2 cuatrim.), D. Romano, Economía política y Hacienda pública, Historia del Derecho español, Instituciones de D. Comunitario, Introducción al D. Procesal, Teoría del Derecho.

Materias troncales del Segundo ciclo

D. Administrativo (II), D. Civil (5 y 6), D. del Trabajo y de la seguridad social, Derecho procesal (2 y 3), Filosofía del Derecho, Derecho financiero y tributario, Derecho eclesiástico del Estado, Derecho internacional privado, D. Mercantil (1,2) y Practicum .

Materias optativas

D. Administrativo de aguas, D. Administrativo autonómico, Medio ambiente, D. urbanístico, Intervencionismo público, D. Administrativo local, La función pública, D. Administrativo especial (Contratos), D. Administrativo patrimonial, Consumo, D. Procesal Administrativo, Derecho civil. D. de la edificación, Derecho de la persona, Derecho de daños, Derecho civil valenciano (6 créditos, igual que, p.ej., Derecho romano), Propiedades especiales, Derecho constitucional comparado, Ideas y formas políticas, D. de las organizaciones internacionales, D. Internacional económico, D. Internacional público del mar, Parte especial del D. penal, D. penal económico, Penología, D. Penal constitucional, D. penal penitenciario, Criminología, Historia de la ciencia penal, D. penal romano, D. público romano, Derecho hereditario romano, D.Romano de obligaciones, Economía política constitucional, Análisis económico e instituciones jurídicas, Economía política de la CE, Economía del sector público, Economía monetaria y bancaria, Economía empresarial, Historia de las constituciones y de los códigos, Historia de las doctrinas jurídicas, Lógica jurídica, Pensamiento jurídico, Sociología jurídica, Informática, Filosofía del Derecho, Deontología jurídica, Ecología política, Filosofía del Estado y de las relaciones internacionales, Derecho presupuestario, Derecho de la competencia y de los bienes inmateriales, Derecho mercantil, bancario y bursátil, Derecho mercantil de seguros. Previsión y Ahorro, D. Marítimo, aéreo y terrestre, D. Mercantil de las comunidades, Contratación mercantil, Sociedades, D. Mercantil contable, D. Mercantil concursal, Contabilidad, D. Matrimonial canónico, Régimen jurídico sobre el Estado y las iglesias, D. Canónico, Nacionalidad y extranjería, Reproducción humana (sic), Derecho notarial, Derecho registral (ampliación), D. agrario, Antropología, Teoría de la justicia, Derechos fundamentales, Instituciones políticas de la Comunidad valenciana, Elecciones, Derecho parlamentario, Comercio internacional, Derecho internacional privado de la CE, Derecho indiano, Derecho foral valenciano, Historia del Derecho público, Historia del Derecho privado, El proceso laboral, Derecho de la seguridad social, El proceso cautelar, Derecho de la prueba, Procesos concursales, Procesos especiales declarativos y ejecutivos, Ordenamiento procesal comunitario, Procesos civil y penal (prácticas), Gestión tributaria, Tributación de la empresa, Haciendas territoriales, Derecho internacional tributario y Formación jurídica en el extranjero (1,2 y 3 de créditos prácticos).

Hace falta para atender a las nuevas asignaturas designar a muchos nuevos profesores. Cualquiera sabe que ello no se puede improvisar, pues todo País tiene una capacidad limitada de producción de los mismos, al igual que de notarios, registradores y hasta de deportistas. Se entiende unos y otros con un cierto nivel. Hay, por ejemplo, asignaturas optativas que tienen cuatro o cinco lecciones, ni una más. En alguna se ha contratado, a toda prisa, a cerca de 30 personas para afrontar las nuevas materias. La universidad española que es un mediocre aparcamiento para los jóvenes, paralelamente se ha convertido, en cierta medida, en una oficina de colocación de licenciados. Respecto del nombramiento de estos últimos como profesores conviene que el ciudadano sepa que la administración española permite contratar a personas a las que ni se les exige saberse elementalmente un programa y cuando uno lee la lista de los candidatos, bastantes

son los que se presentan a asignaturas que no tienen nada que ver entre sí. Estas son las consecuencias de la nefasta política educativa que inició hace una década el Sr. Maravall y que han secundado otros ministros y algunos rectores demagogos e insensatos.

Como es sabido la mayor parte de las universidades españolas se regían en cuanto a la carrera de Derecho por el Plan de 1953. Singular fue el de Valencia y Sevilla de 1965, que crearon, a partir de 4º curso, especialidades de «Privado», «Público» y «Empresa». Aun a riesgo de ir contracorriente estimo que el primero era superior al segundo. En efecto, en Valencia, asignaturas como el D. Constitucional (Parte general), se daba en 1º y D. Constitucional (Parte especial) en 4º curso, algo parecido a lo que ocurría con el D. Penal (Parte General) que se daba en 2º curso y que se continuaba en 4º. Los profesores de ambas disciplinas solían quejarse de que lo que se había estudiado antes y que era un presupuesto de la ampliación en 4º había sido ya olvidado por el inevitable lapso temporal. Sin entrar en más polémicas sobre cuál de los dos era mejor, quizá hoy se necesita la asignatura de Derecho comunitario europeo, de la que, por cierto, no me consta, por el momento, que haya ni un solo profesor numerario. En definitiva, creo que nadie ha probado que los citados planes no sirvieran para formar bien a los juristas españoles. Los que no se preparaban era por que no querían.

Participé de la comisión que elaboró el Nuevo Plan de Estudios de Derecho en Valencia. Si no recuerdo mal, uno de los acuerdos fue el de que el curso comenzaría a mediados de septiembre y que la carrera duraría cuatro años y medio. Nada de esto se ha plasmado en el Diario oficial. Lo que allí vi fue que el peso decisivo de las votaciones lo llevó, y quizá con la mejor intención del mundo, la representación de unos alumnos —a quienes, por cierto, no se aplica— que, al ser mayoría, diseñaron un plan todo lo flexible, fácil y cómodo que el Decreto marco permitía, y que legislaban no para ellos sino para los estudiantes más jóvenes que venían detrás, en concreto para los que empezaron en el curso 1993-94. Parecían encarnar lo que el maestro Joaquín Garrigues (1) llamó la visión «penitenciaria» de una Universidad de la que, como de una cárcel, se quiere salir cuanto antes.

La experiencia del primer año del NPE no ha podido ser más catastrófica. Veamos algunos ejemplos. Como el curso se divide en teóricos cuatrimestres, hubo alumnos de Derecho romano, mi asignatura (reducida ahora, en Valencia, a la mitad de horas, es decir a cuatro meses), que han cursado la materia en el segundo cuatrimestre, mientras que en el primero cursaban Historia del Derecho español, Derecho foral valenciano, Derecho civil valenciano y Derecho civil (Parte general). En el segundo estudiaban, entre otras cosas, Derecho romano, Derecho civil (Obligaciones y contratos) y la Optativa de Derecho romano de Obligaciones. No sé si algún profesor será partidario del plan, pero la mayoría de

---

(1) Luis. J. GARRIGUES, Imágenes de una vida: Joaquín Garrigues (Madrid 1994) p. 376.

aquellos con quienes he hablado se oponen rotundamente al mismo. Aparte de buen número de asignaturas en las que pasaron semanas y semanas sin tener profesor, dada la prisa para la contratación, eventuales recursos de los no contratados, etc.

De otra parte la llamada C.O.C.A. (Comisión de oferta de curso académico) incumple los estatutos de la misma Universidad, ya que priva de toda función a los departamentos, pues ella misma realiza la distribución de asignaturas en los dos cuatrimestres de cada año (atendiendo a desconocidos criterios; y, cuando son conocidos, se refieren a razones tan poco académicas como el número de alumnos o el tamaño de las aulas). También fija los horarios, con lo que los departamentos sólo pueden «acoplar» a los profesores en los «huecos» ofrecidos, de modo que el viejo principio de elección prioritaria por parte del más antiguo sólo puede hacerse dentro de cada asignatura y no dentro de todas las que se dan en cada cuatrimestre. Igualmente, al ignorar tanto a departamentos como a facultades, es la C.O.C.A. la que decide, por ejemplo, que las clases de Derecho se darán en Medicina, en Farmacia, en Psicología, etc.

La conversión más o menos general del valor de las asignaturas en horas, supone por un lado, que se estén ofertando muchísimas optativas, algunas absurdas, pero es el único modo de no perder créditos conjuntos los departamentos, obligados a inventar asignaturas para que sus profesores las expliquen. Aunque, por otro lado, la falta de presupuesto obliga a limitar esa oferta en la práctica, con la consecuencia de que el único fin, más o menos aparente de los NN.PP.EE., no se pueda alcanzar, ya que los alumnos no pueden elegir ninguna dirección o especialidad, sino que han de optar por casi todo lo ofertado para poder cubrir los créditos mínimos y necesarios. Otra incongruencia, por ejemplo, es que los alumnos que fueron suspendidos en el mes de mayo (2ª convocatoria, la anterior fue en febrero) no pueden volver a examinarse hasta febrero del año siguiente, es decir nueve meses después y en pleno funcionamiento de otro curso académico.

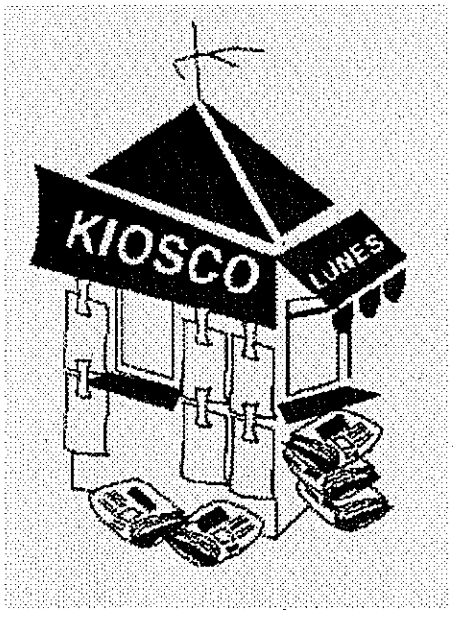
Por último, esto de los nuevos planes y de las nuevas carreras encierra algo de paletismo aldeano y de extraño complejo de inferioridad. Me explico. He visto planes de estudio jurídicos de Italia y Alemania y en ellos no hay grandes novedades respecto de lo que siempre se hizo; incluso en Italia, al contrario que entre nosotros, la carrera de Derecho pasó de 4 a 5 años. Y es claro que nuestro nivel jurídico y socio-económico es bastante inferior al de esos dos países. Respecto de las nuevas carreras o titulaciones estamos ante un presunto fraude colosal. Me contaba un padre que su hija se había matriculado en la carrera de «Traducción» y que unos meses antes de empezar sólo había dos profesores para la «nueva titulación». Sin duda que son necesarias algunas de las nuevas titulaciones, pero ¿dónde hay docentes para atenderlas dignamente? Sobre todo, si se piensa que nuestra Administración tiene de todo menos imaginación. Una solución sensata —y por ello no utilizada— sería la de contratar extranjeros, empezando por los hispanoamericanos, con los que de entrada no habría problemas de lenguaje, y a los que se les podía exigir que formaran un cupo de profesores hábiles para dentro de diez o quince años, que es el plazo prudencial para que una facultad o una carrera pueda ser mínimamente presentable. Volviendo, por lo demás, a la carrera de traducción he visto el plan de estudios y entiendo que los titulados servirán para traducir de algún periódico o de una novela inglesa, alemana, francesa, etc., pero jamás se me ocurriría darles para traducir un texto

jurídico, pues para ello se exigen conocimientos que no se explican en esa nueva carrera. Y supongo que con un texto médico o biológico tendrán los mismos problemas.

Cuando tenía ya empezado mi artículo, leo en «Lunes 4.30» la carta del distinguido Registrador de Palma de Mallorca, profesor Eladio Ballester Giner, quien ha sido, por lo que sé, el primer jurista práctico que se ha ocupado, con el humor y la independencia que le caracteriza, de escribir sobre el Nuevo Plan de Estudios de la carrera de Derecho, concretando su exposición al presentado en la Capital balear. Nada puede sorprender al lector interesado esta valentía del profesor Ballester Giner, sobre todo para aquellos que le hemos conocido dando clase durante varias décadas en la Facultad de Derecho de Valencia y en el C.E.U. San Pablo de la misma Ciudad. Se inscribe así en la línea que manifestaron colectivamente algunos colegios profesionales, en los años 70, en contra de las reformas disparatadas del Ministro de turno que pretendían suprimir las asignaturas histórico-jurídicas de la carrera de Derecho. Esperamos que los citados colegios oficiales (de notarios, registradores, abogados, etc.) se manifiesten expresamente sobre los Nuevos Planes de Estudios. No deberían olvidar que en países del nivel universitario de Alemania, por ejemplo, son ellos, como representantes de la sociedad, los que examinan a los candidatos a obtener el título de licenciados; no, en cambio, los profesores, que se limitan a investigar y enseñar.

■

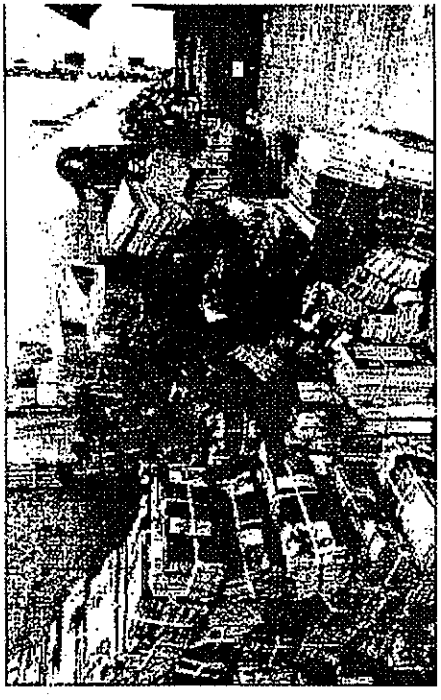
"Esperamos que los citados colegios oficiales (de notarios, registradores, abogados, etc.) se manifiesten expresamente sobre los Nuevos Planes de Estudios. No deberían olvidar que en países del nivel universitario de Alemania, por ejemplo, son ellos, como representantes de la sociedad, los que examinan a los candidatos a obtener el título de licenciados; no, en cambio, los profesores, que se limitan a investigar y enseñar.".



Notas en torno al Real Decreto 1558/1992 de 18 de diciembre, para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Por INIGO FERNÁNDEZ DE CORDOVA CLAROS
Notario
Profesor Asociado de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

(Tomado de La Ley, núm. 3561 de 12 de julio de 1994)



SUMARIO: I. Examen de la reforma: 1. Consideraciones generales. 2. El proceso de la reforma y la reforma. El nuevo artículo 175 del Reglamento Notarial y preceptos concordantes. 3. El sistema derogado. El nuevo derecho de información registral y el significado de la reforma en la protección del consumo, en la integridad del instrumento público y la regularidad del negocio documen-tado y en el desplazamiento del centro de gravedad del principio de publicidad formal. 4. Sujetos, medios, extensión y efectos del derecho de información registral. 5. Excepciones y derogaciones del derecho de información registral. Necesidad de su implicación o interpretación estricta.- II. Crítica de la reforma y de las propuestas de reforma: 1. La certificación con efectos de cierre del Registro o reserva de rango. La prioridad registral tras la reforma. 2. El valor de la *traditio chartae* y la inscripción constitutiva. 3. Elogio de la reforma.

I. EXAMEN DE LA REFORMA

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

El Real Decreto 1558/1992 de 18 de diciembre, sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario - BOE de 6 de febrero de 1993- (en adelante, Real Decreto), como sugiere su misma rúbrica, se propone, según confiesa en su preámbulo, con la vista puesta en el fin último de <<eliminar, en la medida de lo posible, la comisión de fraudes en el tráfico inmobiliario>>, el doble objetivo, temporal y funcionalmente coordinado, de procurar que <<las escrituras de enajenación y gravamen de bienes inmuebles reflejen la verdadera situación registral existente en el momento de otorgamiento de aquéllas>> y que las copias de las escrituras en que se formalicen los actos y negocios de trascendencia inmobiliaria tengan acceso al Registro de la Propiedad competente <<con la mayor celeridad>>, al objeto de <<ganar prioridad>>.

El primer objetivo anunciado pretende alcanzarse mediante la instauración de una colaboración más intensa entre las Notarías y los Registros de la Propiedad en la puesta a disposición del adquirente de la información registral relevante. El segundo, por su parte, a través de la imposición de una mayor celeridad en la expedición de las copias y en su ingreso en el Registro de la Propiedad para la práctica del asiento de presentación, anticipando además al momento de la recepción registral de la remisión notarial del negocio real documentado, por telefax de la copia o del simple escrito que contenga un resumen extractado de ésta, el inicio, siquiera sea claudicante y condicionado, de los efectos reconocidos a la registración.

De alcanzarse los objetivos propuestos, sigue anunciando el escueto y correcto preámbulo del Real Decreto, <<se evitará que, después de otorgado el documento los adquirentes tengan conocimiento de que no coincide la titularidad del transmitente o de que se ha ocultado la existencia de una carga vigente en el Registro, problemas que, aunque tengan soluciones justas por aplicación de las reglas generales del Derecho Civil, podrían haberse impedido por medio de una colaboración más estrecha entre los Notarios y los Registradores de la Propiedad.

La innovación legislativa que el Real Decreto introduce se enmarca, pues, en la cada vez más abundante producción normativa, dirigida a hacer efectiva, en el campo de las transmisiones inmobiliarias, la seguridad jurídica de los derechos subjetivos patrimoniales (en nuestro caso, mediante un fortalecimiento de la certidumbre de las condiciones de adquisición de los mismos), o más propiamente, puesto que se está en sede de protección dinámica, antes que la seguridad de los derechos, la seguridad del entero tráfico jurídico, según se encarga de precisar en su rúbrica el propio Real Decreto (en nuestro caso, a través del robustecimiento de la certidumbre en las condiciones de acceso a la protección de la apariencia que brinda la institución registral), pero, en todo caso, dirigida a reformar la seguridad jurídica misma, como principio rector del <<orden público económico>> (DIEZ-PICAZO, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, vol. I, 4ª ed. Madrid. 1993, pág. 52). No siendo ésta por lo demás una época propicia al incremento de las sanciones penales (art. 531 del Código Penal, que sanciona la doble venta, la venta de cosa ajena, la venta como libre de cosa gravada y el gravamen sobre cosa vendida), el Real Decreto, como delata en su preámbulo (los problemas a que hace frente -dice- <<podrían haberse impedido>> de cumplirse el nuevo sistema de colaboración), pretende dar cumplida satisfacción a los fines de naturaleza cautelar o preventiva que guían las directrices de la legislación más reciente. No puede decirse, en cambio, como resulta del todo lógico, que la reforma haya pretendido modificar un ápice el tronco de nuestro sistema causal de transmisión inmobiliaria. Razones de fondo, el instrumento normativo elegido y la relativa celeridad de la reforma así lo confirman.

Son, en efecto, bien conocidas las causas, en extremo contingentes, que han motivado la puesta en marcha del sistema: furiosas campañas foráneas de publicidad, denunciando las penalidades que sufren en la contratación sobre inmuebles radicados en España nuestros connacionales comunitarios a manos de promotores despiadados, han persuadido al legislador de la conveniencia de retocar la legislación notarial y registral, para hacer más tortuosas y menos evidentes las vías de comisión del fraude inmobiliario.

No parece que con el Real Decreto se haya calmado definitivamente la preocupación legislativa y, así, se ha anunciado la próxima elaboración de una Ley de Seguridad Preventiva, cuyo alcance concreto se desconoce. Es dudoso, sin embargo, que pueda, como alguien recomienda, llegarse mucho más allá y la duda persistirá si es que no se quiere hacer desaparecer, mediante una reforma que excedería los estrechos cauces de la legislación notarial y aun registral, la base de un sistema que como el español se funda en la libertad de forma en la contratación (art. 1278 del Código Civil), pero sólo al documento público anuda autenticidades; reconoce el carácter meramente obligacional de la compraventa (arts. 1445 y 1461 del Código Civil) y, en consecuencia, según criterio prácticamente unánime de la doctrina, la admisibilidad de la venta de cosa ajena y, por tanto, de su autorización notarial, <<siempre que se pretenda documentar una venta de cosa ajena, o parcialmente ajena, de manera patente, con reflejo expreso de la alienidad, total o parcial, de la cosa objeto de la compraventa>> (MENENDEZ APENELA, <<La venta de cosa común por el comunero aislado>>, en RJN, julio-septiembre 1992, pág. 185); que prevé por la misma razón en uno de sus artículos el supuesto de doble venta (art. 1473); que acoge sin ambages la teoría del título y el modo (arts. 609 y 1095 del Código civil) y hace de la adquisición de la propiedad el resultado de un negocio complejo, que rechaza todo acuerdo abstracto interpuesto o intercalado entre el contrato obligacional y la transmisión de la posesión; que atribuye a la escritura pública el valor de modo, aun sin correlativa entrega de la posesión material (art. 1462.2 del Código Civil) y que no reconoce, en fin, a la inscripción, practicada a base de actos jurídicos causales y no con fuerza en consentimientos autónomos o abstractos, la virtualidad de dar vida o nacimiento al derecho real.

2. EL PROCESO DE LA REFORMA Y LA REFORMA. EL NUEVO ARTÍCULO 175 DEL REGLAMENTO NOTARIAL Y PRECEPTOS CONCORDANTES.

El *iter* de la reforma, pese a la celeridad y urgencia que la preside y acaso precisamente por ello, dista mucho, sin embargo, de haber sido lineal u ortodoxo.

La disp. final 2ª del Real Decreto fijaba un período de seis meses para su entrada en vigor; mas justo tres días después de la fecha anunciada (en el Interin, una Orden de 24 de febrero de 1992 impone la apertura en cada oficina del Registro de un fax con línea de comunicación independiente a los efectos del cumplimiento del sistema de comunicaciones), el BOE de 9 de agosto publica una Orden del día 2 del mismo mes, de desarrollo del Real Decreto, que, con el propósito de abrir un período de adaptación y evaluar así la experiencia adquirida en el intervalo, para lo que prevé en su disposición adicional la creación de una Comisión Mixta Notarios-Registradores con facultad de elevar propuestas de reforma y mejora del sistema, aplaza el cumplimiento de las obligaciones impuestas en aquel hasta la fecha de entrada en vigor de la propia Orden (anunciada para el día 9 de noviembre de 1993) y de elaboración de los modelos o impresos normatizados para comunicaciones previstos en la misma (que se supone, por ello, habían de estar preparados antes de la fecha señalada de 9 de noviembre).

La general perplejidad que siguió a la publicación de la Orden, que pese a su rango normativo y según su propio preámbulo <<conjuga la vigencia del Real Decreto

1558/1992 con el aplazamiento en la coercibilidad de los deberes en él impuestos>>, degradando por tanto irregularmente su contenido normativo, provocó razonables dudas acerca de su efectividad y en consecuencia acerca de la fecha de aplicación del sistema de seguridad previsto. Aunque con lamentable retraso, para zanjar la cuestión y en su labor de unificación de la práctica, el Consejo General del Notariado, en su reunión de 22 de septiembre, acordó la inmediata puesta en marcha del sistema de colaboración, instando a todos los Notarios a su más estricto cumplimiento.

Pese al confesado alcance restringido de los objetivos perseguidos por el Real Decreto, que delatan una realista percepción de la magnitud e inevitabilidad última del problema del fraude inmobiliario, en sus modalidades de doble venta, venta como libre de cosa gravada y gravamen sobre cosa vendida, la acogida dispensada al Real Decreto dista mucho de haber sido satisfactoria, aunque puedan registrarse contadas pero significativas excepciones (matiza-damente, LANZAS GALVACHE, <<El Real Decreto 1558/1992 de 28 de diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notariales e Hipotecarios>>, en RCDI, núm. 617, págs. 1115 y ss.).

Y ello no sólo por los claros errores que contienen y las serias objeciones que merecen algunos de sus artículos; se ha criticado sobre todo del Real Decreto su carácter taimado y poco ambicioso (así, MARTÍNEZ PIÑEIRO, <<Notarías y Registros de la Propiedad: colaboración para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario>>, en Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada, núm. 146, pág. 493, y GARCÍA MAS, <<Breve Estudio del Real Decreto 1558/1992 de 18 de diciembre>>, también en *Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada*, núm. 150, pág. 1471), al no haber dado acogida al sistema de certificación con valor de prioridad y efectos de cierre del Registro o reserva de rango que, desde amplios y cualificados sectores (LÓPEZ BURNIOL, <<Valor de la escritura y de la inscripción en las transmisiones inmobiliarias>>, conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado y reproducida en *Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, núm. 151, pág. 1882), se proponía.

Mayor ha sido, claro está, el desaliento sufrido por quienes aún hoy siguen abogando por el sistema de inscripción constitutiva, esa <<tremenda involución formalista>> de que habla LÓPEZ BURNIOL (ob. cit. pág. 1873). Y de verdadera frustración cabe calificar, en fin, la actitud de aquellos que con ceguera digna de compasión siguen empeñados en proclamar a los cuatro vientos las virtudes de la anotación preventiva del documento privado (de <<esperpento>> califica gráficamente esta tentativa, en la *Gaceta de los Notarios* del mes de septiembre, Antonio PÉREZ SANZ, Presidente del Consejo General del Notariado).

De indisimulada semejanza con su correlativo argentino, y con la vista siempre puesta en el art. 34 de la Ley Hipotecaria, el art. 175 párr. 1º del Reglamento Notarial, en su nueva redacción, dispone que <<antes de autorizar cualquier escritura de transmisión o gravamen de bienes inmuebles, el Notario deberá haber obtenido, dentro de los cuatro días hábiles anteriores al otorgamiento, información del Registro de la Propiedad sobre la descripción de la finca, su titular y las cargas, gravámenes o limitaciones vigentes, incluidas las que afecten a las Viviendas de Protección Oficial. Esta información podrá obtenerla el Notario por cualquiera de los medio de publicidad formal y su resultado, el medio utilizado y su fecha se harán saber a los otorgantes y se reflejará en la parte expositiva de la escritura, sin perjuicio de las manifestaciones del transmitente o constituyente sobre la titularidad y cargas, que se harán constar, en su caso, a continuación. La nota simple informativa podrá solicitarse y obtenerse por medio de telefax>>.

El sistema se completa con la obligación impuesta al Registrador de expedir la nota simple requerida por telefax en el plazo más breve posible, <<y siempre dentro de los dos días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud>> (no siempre, a decir verdad, pues el volumen de información requerida puede autorizar al Registrador a posponer la remisión, previa comunicación al Notario de la fecha en que ésta se producirá, hasta los seis días siguientes a la recepción), según el art. 4 de la Orden de 2 de agosto de 1993.

La información registral relevante se pretende que pueda llegar a noticia del adquirente hasta el momento mismo del otorgamiento mediante sucesivas y eventuales ampliaciones de aquélla, y así, el art. 8 de la Orden, además de ensanchar el ámbito objetivo del derecho de información comprendiendo en su seno no sólo los datos contenidos en el folio registral o en el diario (esto último ya previsto en el art. 230 de la Ley Hipotecaria), sino también las solicitudes de información registral relativas a la misma finca recibidas de otro Notario, pendientes de contestación o remitidas en los cuatro días hábiles anteriores, lo extiende temporalmente al imponer al Registrador la obligación de comunicar por telefax al Notario solicitante, con el evidente propósito de delatar posibles supuestos de doble venta o constitución de gravámenes que se quieren ocultos, antes de que transcurra el siguiente día hábil, otros títulos o solicitudes de información registral que, presentados aquéllos en el Libro Diario o en el de entrada o recibidas éstas en todo caso en el plazo de los cuatro días hábiles siguientes (coincidente con el plazo de caducidad de la nota de referencia), se refieran a la misma finca y afecten al contenido de la nota ya obtenida y que obre en poder del Notario, aunque lo anterior resultará asimismo de aplicación cuando la información registral se hubiese obtenido por medio de certificación ex art. 11 de la Orden.

Los comentaristas de la Orden de desarrollo del Decreto (de nuevo, MARTÍNEZ-PIÑEIRO, <<Colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad. Orden de 2 de agosto de 1993>>, en *Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, núm. 152, pág. 2070) no han dudado justamente en destacar el avance, acaso arriesgado y excesivo para un instrumento normativo que se supone de estricto complemento, que para la seguridad del tráfico viene a representar el reseñado art. 8, porque, aunque no instaura el cierre, extiende al menos

en el tiempo el derecho de información registral más allá de los límites dibujados en el Real Decreto, si bien al mismo tiempo dudan de las posibilidades de su práctica efectividad, por la excesiva onerosidad de los deberes en él impuestos.

La Orden viene así a robustecer el significado que cabe atribuir en el itinerario contractual al derecho de información del adquirente, atribuyendo a éste una consistencia e intensidad a la que sólo es posible hacer frente mediante un agravamiento y generalización de la técnica de la certificación con información continuada prevista en el art. 354 del Reglamento Hipotecario.

3. EL SISTEMA DEROGADO. EL NUEVO DERECHO DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y EL SIGNIFICADO DE LA REFORMA EN LA PROTECCIÓN DEL CONSUMO, EN LA INTEGRIDAD DEL INSTRUMENTO PÚBLICO Y LA REGULARIDAD DEL NEGOCIO DOCUMENTADO Y EN EL DESPLAZAMIENTO DEL CENTRO DE GRAVEDAD DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD FORMAL.

Amplísimo, pues, el camino recorrido en relación con el sistema derogado (y sin embargo todavía parcialmente vigente en relación con las funciones documentales reconocidas a los agentes consulares, en virtud de la adición de un segundo párrafo al art. 15 del Anexo 3º del Reglamento Notarial) y ampliamente criticado por insuficiente, al abandonar la información del adquirente sobre el estado de titularidad y cargas de la finca a su propia iniciativa, con previa advertencia en todo caso por parte del Notario autorizante de la conveniencia de que se acredite el estado de cargas con la certificación del Registro de la Propiedad, o lo compruebe directamente examinando los libros del mismo, de suerte que el adquirente veía la mayor de las veces reducida su información a cuanto resultase de las declaraciones del transmitente o constituyente del gravamen o de los títulos y documentos exhibidos al Notario. La endeblez del sistema llegaba al extremo de tolerarse el genérico reenvío de las partes y del Notario a cuanto directamente resultase de los raramente consultados libros del Registro.

Fácilmente se comprende que el sistema resultaba a todas luces insuficiente y se compaginaba mal (de ahí la extrañeza que provoca su subsistencia respecto de los documentos otorgados en el extranjero ante agentes consulares) con la efectividad del derecho, reconocido a los consumidores en el art. 2 d) de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 19 de julio de 1984, de <<obtener información correcta>> -y también <<cierta, eficaz, veraz, suficiente y objetiva>>, según se encarga de precisar el art. 13 de la misma-, sobre el estado del inmueble adquirido o que soporta la carga o, en general, sobre <<las condiciones jurídicas de adquisición>> del mismo.

Otro de los derechos básicos de los consumidores, el de protección jurídica en <<situaciones de inferioridad, subordinación o indefensión>>, consagrado en el mismo art. 2 f), tuvo también, por anticipo, adecuado reflejo en la legislación notarial, y así, el art. 147 párr. 3º de su Reglamento, redactado en virtud del Real Decreto 1209/1984 de 8 de junio, modificaba el alcance de la función notarial, rindiendo cumplido tributo al principio de igualdad real o sustancial en la contratación, al imponer al Notario, sin perjuicio de su deber de imparcialidad, la obligación de prestar <<especial asistencia al otorgante necesitado de ella>>, insistiendo además en la conveniencia de informarle acerca del verdadero alcance y contenido de las cláusulas propuestas por la otra parte, de suerte que, en su caso, la dación de fe habrá de extenderse, por imperativo del párr. 4º del mismo artículo, al hecho mismo de la redacción del reglamento contractual con arreglo a la minuta a tal efecto presentada por el contratante fuerte (para facilitar la eventual aplicación de la sanción interpretativa *contra proferentem* del art. 1288 del Código Civil y del art. 10.2 de la propia Ley de Consumo) y si la misma responde o no a condiciones generales de su contratación.

La reforma, alertada por la general situación de práctica indefensión de quienes pretenden acceder a la propiedad de la vivienda, primera o segunda, frente a los variopintos operadores del abigarrado sector inmobiliario, se añade a otras anteriores, como la representada por el Real Decreto de 21 de abril de 1989, sobre protección de los consumidores en la promoción inmobiliaria, destinadas a procurar la efectividad de los derechos del consumo allí donde concurren los presupuestos de desigualdad o desequilibrio de poder y riesgo grave de abuso que nuestra mejor doctrina (MEZQUITA DEL CACHO, <<La seguridad jurídica y el derecho de los consumidores>>, en la obra colectiva *Seminario sobre Seguridad Jurídica*, Santander, 28 de agosto-1 de septiembre de 1989, pág 157) interpreta como determinantes de una respuesta de especial protección legal (transmisiones primeras producidas en el ámbito de actividades empresariales y profesionales y aun segundas o posteriores cuando quepa reconocer en ellas un tráfico de empresa).

El sistema preventivo de acreditación de la titularidad y libertad de los inmuebles del antiguo art. 175 del Reglamento Notarial era justamente considerado como uno de los aspectos de la legislación notarial más urgentemente necesitados de reforma. No sin que una Circular del Consejo General del Notariado se preocupase de recomendar a los Notarios extremar el celo en la aplicación del artículo, consignando expresamente en el instrumento las admoniciones que contiene y aun procurando autorizaciones fundadas en nota simple del Registro de reciente obtención, la general percepción de la insuficiencia del sistema hoy derogado llevó ya al Cuarto Congreso Notarial Español, celebrado en Madrid en 1991, indiscutida la necesidad de que el Notario ejercite un efectivo control de la regularidad del negocio y, más en concreto, <<de la titulación de los derechos a transmitir y de su situación registral, no sólo en cuanto a la titularidad de los mismos, sino también respecto del estado de cargas>> (Tercera Ponencia sobre el Notario y la Sociedad, en *Cuarto Congreso Notarial Español*, Editorial Aranzadi, 1992, pág. 279), a aconsejar abiertamente la derogación del art. 175 del Reglamento Notarial por tratarse de un precepto <<no adecuado a la época actual y a la responsabilidad que el Notario debe asumir>>.

Se aconsejaba así, desde las conclusiones definitivas del Congreso (ob. cit., pág. 370), previa reafirmación del carácter causal de nuestro sistema de transmisión del dominio fundado en la teoría del título y el modo y del valor de la institución registral como medio formal de seguridad jurídica, cuidado que <<no se magnifiquen sus efectos ni se convierta en normal la excepcional eficacia que se deriva del principio de fe pública registral>>, una reforma del art. 175 del Reglamento Notarial que consienta, de un lado, al Notario conocer la situación registral de los bienes y derechos transmitidos al tiempo del otorgamiento mismo, ejerciendo de este modo un efectivo control de la regularidad del negocio cuya documentación se le confía y que, del otro, posibilite, en el plazo más breve posible, el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos nacidos del negocio documentado; para la consecución de estos objetivos se proponía, en fin, un sistema <<de cierre del Registro-reserva de rango durante un plazo prudencial, solicitado por el Notario en base a una petición escrita del titular registral>>, complementado por otro <<sistema de conexión informática y telemática de todas las Notarías y Registros de la Propiedad>>.

El V Congreso Notarial Español, celebrado en Granada del 8 al 11 de octubre de 1993, ha tenido, pues, la oportunidad de constatar la acogida legislativa dispensada a las propuestas de su predecesor. No es de extrañar así que, en las Conclusiones de la Segunda Ponencia, se destaquen las insuficiencias del Real Decreto, que <<no elimina la existencia de un lapso de tiempo en el que sigue imperando la inseguridad>>, al tiempo que se insiste en la conveniencia de facilitar <<la disponibilidad sobre su rango registral por parte del enajenante o del constituyente del derecho real>>, de suerte que <<el rango registral del adquirente pueda quedar garantizado en el momento de la perfección del contrato>> mediante un sistema fundado en la exhibición al Notario del título formal y material del disponente, la formulación por parte de éste, conjuntamente con el proyectado adquirente, de <<un encargo serio y razonable de preparar la escritura>> y la comunicación, por último, al Registro de la reserva de rango establecida a favor del adquirente.

En todo caso, este alentado y finalmente acogido robustecimiento de la función del consejo y asesoramiento del Notario, para garantizar en fase todavía negocial las condiciones de acceso a la protección registral, que desborda por completo la vieja concepción de la forma de prestación del ministerio notarial, al implicar a este funcionario en la suerte última del contrato en evitación de la frustración del fin negocial, viene a favorecer, además, un más adecuado cumplimiento de las exigencias de plenitud e integridad del instrumento público, en el sentido de que éste haya de ser fiel reflejo de la verdad material y no formal del negocio documentado, viniendo así a representar el Real Decreto un jalón más de un proceso de búsqueda incesante de la autenticidad interna o de fondo del negocio documentado, a que, según el art. 1 del Reglamento Notarial, en sintonía con el art. 1218 del Código Civil, se extiende la fe pública notarial, para lograr <<el negocio perfecto en el documento perfecto>>, de que, recordando a D' ORAZI FLAVONI, nos habla RODRÍGUEZ ADRADOS (<<La seguridad jurídica sustancial de los actos jurídicos>>, en la ob. cit., *Seminario sobre Seguridad Jurídica*, pág. 73). En esta misma línea de que el instrumento contenga el negocio in totum, se orientan las últimas reformas legislativas: art. 37 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, respecto de las declaraciones de obra nueva, y arts. 38 y 40 del a Ley de Sociedades Anónimas respecto de las aportaciones sociales, con similar previsión en el Proyecto de Ley de Sociedades Limitadas respecto de este tipo social.

La efectividad del derecho a la información del adquirente pone a cargo del Notario una obligación que el Real Decreto configura como personalísima (admite sin embargo otros posibles destinatarios de la norma GARCÍA MAS, ob. cit., pág. 1461, e insiste en el protagonismo del Notario como único obligado por el deber de información LANZAS GALVACHE, ob., cit., pág 1127); será él quien, con carácter previo a la autorización, deberá haber venido en exacto conocimiento de la situación registral del inmueble, siendo indiferente el medio, en todo caso sometido a su control, por el que se lo haya procurado, de modo que podrá valerse para este fin de los medios de colaboración habitual. Consecuencia del denunciado carácter personalísimo del deber impuesto al Notario es que la información que se le procura al adquirente es, además de veraz con referencia a la situación existente al tiempo de su remisión registral (aunque pudiera ya no serlo al tiempo de su puesta de manifiesto notarial), en cuanto que suministrada por aquél, técnica y completa.

Conocerá el adquirente no sólo la posible existencia, en el folio abierto a la finca cuya adquisición pretende o en los libros del Diario, de hipotecas, condiciones suspensivas o resolutorias, derechos de retorno, prohibiciones de disponer, actos de transferencia y gravamen de aprovechamiento urbanístico, pactos de retroventa, derechos de opción, reservas hereditarias, condiciones especiales de concesión de licencias urbanísticas, notas marginales de afección fiscal, exención provisional, liquidación caucional o aplazamiento o fraccionamiento de pago de tributos, embargos y apremios, cláusulas de reversión, cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos, resoluciones judiciales, acciones contradictorias y de rectificación del asiento, notas marginales de expropiación, determinaciones reales del título o de los estatutos en los regímenes de propiedad horizontal elevada o tumbada, expedientes sobre disciplina urbanística, aplazamientos de efectos de la inscripción por inmatriculación o adquisición por título hereditario, derechos reales limitativos de goce o disfrute, contratos de arrendamiento, solicitudes de información registral, etc.

Conocerá sobre todo por conducto del Notario, al tiempo mismo de formalizar su adquisición, la trascendencia que para ésta tiene el contenido revelado del asiento. La publicidad formal del Registro se desplaza a los ojos del consumidor medio desde aquél hasta la Notaría, en un proceso, apenas iniciado, de acercamiento e inmediatividad al negocio de la información, ahora

notarial, del contenido registral relevante. Sigue con ello el Real Decreto la tendencia general de nuestro Derecho de trocar el significado funcional del principio de publicidad, facilitando el tránsito de una publicidad estática o pasiva, entendida como mera cognoscibilidad, disponibilidad o posibilidad de conocimiento, a una publicidad que, a la inversa, cabe calificar como activa o dinámica, entendida como particularizada puesta a disposición de información circulante, estimulada o provocada.

Brindada tan excepcional oportunidad (es en la Notaría donde a efectos del tráfico se conoce el contenido de los libros del Registro), conviene no desaprovecharla. Y hay que reconocer que es fuerte la tentación que el Real Decreto brinda, al dispensar al Notario de la obligación de informarse sobre el contenido registral relevante, cuando el adquirente, previa en todo caso plena aseveración de su completo conocimiento de la situación jurídica del inmueble, manifieste además su inequívoca voluntad de prescindir del derecho que le asiste de recabar del Notario la relativa información registral.

Las severas advertencias acerca del peligro que la tentación entraña no se han hecho justificadamente esperar y así, desde los primeros comentaristas del Real Decreto (singularmente, MARTÍNEZ-PIÑEIRO, ob. cit., págs. 477 y ss.) hasta la propia Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, en uso de las facultades de unificación y dirección de la práctica notarial que le están reconocidas, en la Circular urgente -con valor casi de interpretación auténtica- del pasado día 22 de septiembre antes reseñada, se han apresurado a denunciar los peligros de una aplicación abusiva e indiscriminada de la reseñada excepción por renuncia del adquirente, que, a través de la generalización e institucionalización documental de la oportuna cláusula de estilo, conducirá irremediablemente, en contra de los inequívocos designios legislativos, a volver abandonar la información registral relevante a las oficinas del Registro, alejándola de la Notaría y con ella del tráfico. Sobre esta cuestión se volverá más adelante cuando hayan de ser objeto de examen cada una de las excepciones que al deber general de información establecido en el párr. 1º establece el párr 2º del nuevo art. 175 del Reglamento Notarial.

4. SUJETOS, MEDIOS, EXTENSIÓN Y EFECTOS DEL DERECHO DE INFORMACIÓN REGISTRAL.

La información registral podrá procurársela el Notario por cualquiera de los medios de publicidad formal del Registro: manifestación por exhibición directa de los libros o nota simple informativa o expedición de certificación. Por excepcional que pudiera resultar, no puede descartarse, en efecto, que el Notario venga en conocimiento del contenido del folio registral por su consulta personal y directa en el plazo de los cuatro días hábiles anteriores en el Registro respectivo, con traslado del relativo resultado y medio empleado bajo su respon-sabilidad a la parte expositiva de la escritura.

El sujeto pasivo del deber de información (frente a los otorgantes y en particular el adquirente, principal beneficiario del sistema ideado) lo es en todo caso el Notario, como ha quedado ya señalado y el propio art. 175 del Reglamento Notarial se encarga de destacar (<<el Notario deberá haber obtenido>>; <<esta información podrá obtenerla el Notario>>), lo que, si de un lado, claro está, no impide que para ello queda aquél actuar en su cualidad de empleador o mandante (aun para el supuesto de manifiestación por exhibición directa), del otro, cierra el paso al posible empleo por el fedatario de la nota o certificación al efecto presentada por cualquiera de los interesados.

La admisión de este procedimiento, sugerida por algún comentarista (MARTÍNEZ-PIÑEIRO, ob. cit. pág. 479), además de contradecir palmarianamente la literalidad del precepto, concebido en rígidos términos imperativos, y con ella el inequívoco carácter personalísimo del deber notarial de información, pone en duda la <<eficacia>> del <<procedimiento>> (art. 51.1 de la Constitución Española) de protección de los legítimos intereses económicos de los consumidores que representa la reforma y termina por frustar la finalidad perseguida por la misma (esto es, que <<las escrituras públicas de enajenación o gravamen de bienes inmuebles reflejen la verdadera situación registral existente en el momento del otorgamiento de aquéllas>> y ello por el medio que instaura el Real Decreto de <<una colaboración más estrecha entre los Notarios y los Registradores de la Propiedad>>), pues quiere aquélla que sea el Notario quien, bajo su responsabilidad y como faceta inescindible de su deber de asesoramiento, informe al adquirente con datos que previa y recientemente se haya procurado acerca del estado registral de la finca cuya adquisición o sujeción pretende, información veraz y cierta que requiere un medio de información veraz y cierto; trae causa de una interpretación libérrima y *per saltum* del art. 175.1 del Reglamento Notarial, excepcionando allí donde éste no lo hace, técnica vetada en una materia que por afectar a derechos básicos de los consumidores -art. 2.1 apartados b), d), y f) de la Ley de Consumo- debe conceptuarse como indisponible y susceptible únicamente de las excepciones expresamente previstas por la ley, que en todo caso habrán de ser por ello objeto de interpretación restrictiva, como se tendrá ocasión de demostrar; suscita la duda de por qué haya de aplicarse únicamente a los medios escritos de publicidad formal y no pueda en cambio contentarse el Notario, para quedar exonerado del deber de informar, con la aseveración del adquirente, distinta, como se ve, de la prevista en la excepción letra b) del ap. 2º del nuevo art. 175 del Reglamento Notarial, de haber consultado el Registro en el plazo de los cuatro días hábiles anteriores al otorgamiento; se compadece mal con el valor <<sin garantía>> de la nota simple informativa, carente de la entidad probatoria necesaria para hacer decaer la obligación notarial de información; aun en el caso de la certificación, se terminaría, con su indiscriminada admisión, por abandonar al criterio de las partes del acceso a la información registral, con lamentable retorno en la práctica al sistema de remisión o reenvío a cuanto resulte de los libros del Registro de la legislación reformada, a través del empleo notarial

alternativo de la cláusula de renuncia a la información registral o de su obtención por las partes mismas, y con exclusión en todo caso de la estimulada intervención notarial; termina, en fin, por producir un resultado, de dispensa de la obligación notarial, al que debe accederse únicamente a través del supuesto previsto en el ap. 2ª letra b) del artículo que se comenta, sin que el Notario esté autorizado para extenderlo a ningún otro, por parecido que pueda resultar, de suerte que, ante el adquirente provisto de una certificación fechada con el plazo de antelación previsto, el Notario, para estimar cumplido su deber de asesoramiento en punto a la acreditación de la titularidad del disponente y al estado de cargas de la finca, habrá de consignar no el resultado registral que ofrece aquélla, su fecha y medio de obtención, sino la declaración de renuncia de aquél a valerse del procedimiento de información notarial instaurado por el Real Decreto (en igual sentido, LANZAS GALVACHE, ob. cit. pág. 1126).

De todo lo expuesto se desprende la extrañeza que ha suscitado la posibilidad, tanto más llamativa cuanto que la ampliación operada por el mismo Real Decreto del ámbito de las limitaciones objeto de información recomendaría en un principio desaconsejar su empleo, de que el derecho de información del adquirente se base en una nota simple informativa, carente de la virtualidad de acreditar y reflejar incontrovertiblemente el estado de libertad o gravamen del bien inmueble (art. 225 de la Ley Hipotecaria y art. 332 de su Reglamento). Más la seriedad que debe presidir la expedición de las mismas, como en general toda puesta de manifiesto del contenido de los libros del Registro en salvaguardia del principio de publicidad formal, la indiscutida aplicación analógica a la notas de las normas reguladoras de las certificaciones y, sobre todo, la intrascendencia del medio empleado como en general de todo el sistema instaurado a efectos obligacionales sustantivos, (responsabilidad del transmitente por saneamiento, estimación de la buena o mala fe del adquirente por transmisiones o cargas no relacionada), abogan por el mantenimiento de la nota simple informativa.

Cuestión interesante es la relativa a quién encomienda el Real Decreto la elección de uno u otro medio de publicidad. El Consejo General del Notariado parece no abrigar dudas y atribuye sin ambages, en la ya comentada Circular, al fedatario interviniente la facultad de elección, conclusión que, si bien se ve, no resulta convincente, pues si la obtención misma de la información registral es materia sometida a la disponibilidad y facultad de opción del adquirente (letra b del ap. 2º), parece lógico entender que por la misma razón habrá de estarlo el medio por el que dicha información ha de llegar a su conocimiento. Al adquirente puede no resultarle indiferente la forma en que en el mismo momento del otorgamiento el contenido tabular de la finca se le pone de manifiesto, de suerte que cabe concebir al derecho de información como un *totum* que atribuye al adquirente no sólo la decisión sobre su procedencia, sino también sobre su concreta forma de exteriorización. No se entiende por qué la intermediación notarial en el suministro de la información registral haya de privar al adquirente del derecho que naturalmente le corresponde de recabar información del Registro de la Propiedad en la forma que tenga por conveniente (con las cautelas y prevenciones establecidas en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987). Este indiscutido derecho del adquirente debe ceder, a nuestro juicio, en el solo caso de que la manifestación pretenda hacerse mediante exhibición de los libros, porque una solicitud de esta especie desvirtúa y excede de la concepción legal y reglamentaria del deber de asesoramiento y aun de la forma misma de prestación de la función notarial.

El derecho de información del adquirente por mediación notarial se extiende a la descripción de la finca, a su titularidad y a las cargas, gravámenes y demás limitaciones vigentes impuestas sobre la misma, incluidas las referentes a su posible calificación como vivienda de protección oficial.

Con la admisión en el seno del deber de información no sólo de las cargas y gravámenes sino en general de cualesquiera limitaciones que pesen sobre la finca, el Real Decreto no hace sino reforzar la publicidad que el Registro, según postula la doctrina hoy más extendida, debe dispensar de las limitaciones legales del dominio, por estimar insuficiente para la seguridad del tráfico y la protección de los legítimos intereses de los consumidores su mera cognoscibilidad impuesta *ministerio legis* (arts. 26.1 de la Ley Hipotecaria y 6.1 del Código Civil). Con criterio digno de alabanza se estima con razón que la contratación inmobiliaria sale robustecida si las limitaciones institucionales de la propiedad, pese a su origen legal y no negocial, se publican y no se dan por conocidas.

La admisión legislativa del acceso registral y la publicidad formal de la funcionalización social normativa del estatuto propietario era el previsible resultado de una contienda, ya resuelta en sentido afirmativo (ejemplo, art. 307 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), ganada por quienes (desde CARRETERO GARCÍA, <<Tanteo y retracto urbanos y Registro de la Propiedad>>, en RCDI, 1957-58), persuadidos del carácter ficticio de la presunción legal de conocimiento y por ello del trato privilegiado que, a la postre, se termina por reconocer a los límites legales, operantes a los ojos del consumidor medio como gravámenes en la práctica ocultos, persistían en la conveniencia de hacer del folio registral el seguro e incontrovertible reflejo del entero estatuto, legal, negocial y jurisdiccional, de la propiedad inscrita (en la misma línea de expansión del ámbito del principio de publicidad, es cada vez mayor la corriente que aboga hoy por la inscribibilidad de los bienes demaniales).

Es ésta sin duda la vía, hoy todavía incipiente, adecuada para conciliar las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica con la lógica efectividad de las normas que integran hoy e ingresarán a lo más tardar mañana mismo en el *corpus* limitativo o, mejor, conformador (según gusta decir la doctrina italiana, que ha acuñado al respecto, para cierto tipo de bienes, hoy cada vez más numerosos, la gráfica expresión de <<bienes de demanialidad atenuada>>) del derecho de propiedad.

La institución registral no puede quedar al margen de la constatación de que hoy ya no resulta posible hablar de propiedad, sino de propiedades (SALVATORE PUGLIATI, *La propietà nel nuovo diritto*, Giuffrè Editore, Milano, 1964, págs. 146 y ss.), ni puede renunciar por tanto a publicar en beneficio de la seguridad jurídica, los efectos en que se traduce la actual <<diversificación de la institución dominical en una pluralidad de figuras o situaciones jurídicas reguladas con un significado y alcance diversos>, a predicar por tanto <<la flexibilidad o plasticidad actual del dominio que se manifiesta en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de estatutos jurídicos diversos, de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre los que cada derecho de propiedad recae>>, al decir de la sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987 de 26 de marzo.

Cabe plantearse, asimismo, el problema de las consecuencias que, en orden a la calificación registral, pudieran derivarse del incumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto. A este respecto, la opinión más autorizada (LANZAS GALVACHE, ob. cit., pág. 1127) entiende que semejante incum-plimiento podría dar lugar a responsabilidad, civil y disciplinaria, del Notario autorizante infractor, mas no afectará en ningún caso a la validez del negocio incompleto documentado, que no podrá por ello merecer la calificación registral de viciado por defecto, subsanable o insubsanable.

Esta conclusión no nos parece muy segura, pues dejando salvada, claro es, la validez y regularidad del negocio dispositivo, no puede desconocerse que el legislador ha querido que el derecho de consulta registral o su justificada dispensa sean objeto de expresa y detallada consignación en el documento (que habrá de contener la indicación del medio de publicidad empleado, su fecha y resultado; la declaración de renuncia y de conocimiento de la situación jurídica del inmueble), de suerte que el cumplimiento de estos extremos habrá de ser objeto de calificación registral.

La enérgica tutela del derecho de información registral, la explícita voluntad legislativa de extender la cobertura de la efectividad reconocible a los defectos de legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, en los términos prevenidos en los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, a los incumplimientos o defectuosos cumplimientos documentales de las exigencias reglamentarias impuestas por el derecho de información registral y, finalmente, la adecuada comprensión de la concepción legislativa de la forma como vehículo de reflexión y garantía de derechos subjetivos, capaz de enervar el ingreso registral de los mismos cuando se acredite la insuficiencia de la forma cumplida, y la consiguiente extensión de la calificación registral a la observancia de la forma, pues ésta <<cobra la misma importancia que el control de los demás extremos de la calificación>>, en cuanto que, si no requisito esencial del contrato, sí es, a efectos registrales, <<un presupuesto necesario para la inscripción>> (resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 1986), nos inclinan a sostener su trascendencia como defecto insubsanable, por preterición de un requisito de forma sustancial en atención a la gravedad y trascendencia de los intereses protegidos por la misma (art. 65 *in fine* de la Ley Hipotecaria), pues sólo cabe un nuevo otorgamiento fundado en renuncia o correcto cumplimiento y consignación documental del renacido deber de información registral.

5. EXCEPCIONES Y DEROGACIONES DEL DERECHO DE INFORMACIÓN REGISTRAL. NECESIDAD DE SU INAPLICACIÓN O INTERPRETACIÓN ESTRICTA.

El deber de información impuesto al Notario cebe en tres supuestos previstos en el art. 175.2 del Reglamento Notarial, a los que el art. 9 de la Orden de 2 de agosto de 1993, de desarrollo de aquél, ha venido a añadir, injustificadamente y excediéndose por completo en su labor de complemento, uno nuevo.

Puede en su conjunto tildarse al sistema de excepciones previsto, por varias razones, como el aspecto más desafortunado de la reforma siendo por ello preciso que el operador, con apoyo siempre en precisos datos normativos, atenúe en la práctica los inconvenientes que acarrearía una aplicación literal o indiscriminada de las mismas. El sentido general de las excepciones reside en la dispensa de la obligación notarial de información, con correlativo envío del derecho de información del adquirente directamente a las oficinas del Registro. Ni que decir tiene que, habiendo conformidad, podrá solicitarse y obtenerse del Notario la información aun en presencia de una excepción, quedando, en otro caso, éste facultado para proceder a la autorización con las solas manifestaciones del transmitente o constituyente y con lo que resulte de los títulos exhibidos (art. 175.3).

La primera de las excepciones tiene lugar en el caso de que la escritura sólo contenga actos a título gratuito, no ofreciendo duda que la excepción como tal debe ser objeto de interpretación estricta, aplicable por ende al solo supuesto de donación pura y simple; habrá de admitirse, pues, la procedencia del derecho de información cuando quepa apreciar ausencia de total gratuidad (la donación, por ejemplo, lo era con carga, modal u onerosa).

Aun en el supuesto de donación pura, el criterio elegido es desafortunado, pues no puede, bajo pretexto de la ausencia de protección tabular del donatario ex art. 34 de la Ley Hipotecaria, desconocerse que a éste no le resulta en modo alguno indiferente, a los efectos de prestar su aceptación, el hecho de que el donante, por ejemplo, no fuere titular dominical o que sobre la finca donada recayese una anotación preventiva de prohibición de disponer. La gratuidad del negocio no elimina las consecuencias (fiscales: impuesto de sucesiones y donaciones, incremento patrimonial en renta e impuesto sobre el patrimonio, gastos de autorización notarial, accesiones o mejoras sobre lo donado, frutos que produzca, implícita y natural obligación alimenticia, rescisión de la partición del donante a instancias del legitimario donatario privado del bien donado y sujeto a colación) que para el donatario pudieran derivarse de su invalidez y, por ende, el lógico interés de éste en conocer su regularidad registral.

Procederá, pues, bien el Notario si, haciendo uso de su función de asesoramiento, insiste al donatario no sólo sobre la conveniencia de consultar el Registro (algo a lo que al menos estaba obligado con arreglo al antiguo art. 175 del Reglamento Notarial y que ha desaparecido en la nueva redacción) sino sobre el derecho que le asiste de recabar la consulta del folio registral por mediación del Notario autorizante, pues hay derecho si alguien se reconoce como titular del correlativo deber.

La segunda excepción exige cumulativamente que el adquirente haga renuncia explícita del derecho de información y que funde y justifique además su renuncia, pero no por ejemplo en simples razones de urgencia o confianza, sino en una explícita aseveración de su conocimiento de la situación jurídica del inmueble. Como ha sido ya apuntado, un uso indiscriminado de esta excepción puede dar al traste con el sistema de protección instaurado, si llegase a consolidarse en el tráfico la relativa cláusula de estilo o las dificultades o reticencias en su aplicación aconsejasen un retorno al sistema de consulta extranotarial.

La exigencia de renuncia causalizada no perjudicará al renunciante (podrá así ser tenido de buena fe y aprovecharse, frente a la existencia de una transmisión anterior que dijo conocer *prima facie* al justificar su renuncia, de los efectos de la inscripción ex art. 1473 del Código Civil), pues sería ilusorio pensar que de la declaración de conocimiento del adquirente pudieran extraerse consecuencias sustantivas que el Real Decreto está muy lejos de haber querido modificar. Esta conclusión se impone si se interpreta en sus debido términos el sentido del precepto, que emplea indebidamente las palabras <<situación jurídica>>, cuando aquí lo que se conoce es la situación registral y, por ello, se renuncia a su puesta de manifiesto notarial. De la explícita aseveración de conocimiento del estado registral de la finca no es lícito extraer más conclusiones que las que se refieren a la dispensa de la obligación notarial de información.

En segundo lugar, la exigencia de renuncia causalizada obligará al Notario autorizante a cercionarse de la seriedad del conocimiento invocado por el adquirente, cuidando que bajo una alegación de esa especie pueda esconderse una simple y aun hoy localmente al uso expresión de confianza. Preguntará el fedatario al adquirente el medio de publicidad formal por éste elegido, la fecha de obtención de la información registral y aun el resultado arrojado, de suerte que sólo accederá a la autorización tras advertir en su caso al adquirente que su alegado conocimiento de la situación registral de la finca es de peor condición al que aquél, en las condiciones reglamentarias, está en condiciones de suministrarle.

En contra de esta posición se manifiesta sin embargo LANZAS GALVACHE (ob. cit., pág. 1120), para quien el Reglamento Notarial no puede impone la causalización de la renuncia, siendo suficiente a los efectos del otorgamiento esta última, pues la expresión empleada (por su conocimiento de la situación jurídica del mismo) consagra la presunción de que la renuncia se funda implícitamente en este juicio de conocimiento y no en otra causa.

Pero si es cierto, que el derecho de información registral es renunciable y que el adquirente no puede ser obligado por el Notario contra su voluntad a recibir la información registral, no lo es menos que el legislador ha distinguido perfectamente entre la renuncia por conocimiento de la letra b) del ap. 2º del art. 175 del Reglamento Notarial y renuncia por razones de urgencia o necesidad del adquirente del art. 9 de la Orden; que esta segunda no tiene además por sí sola entidad bastante para hacer decaer el deber notarial de información, si es que no concurren además obstáculos materiales que impidan su obtención; que por tanto no cabe hacer abstracción de la causa, siendo preciso distinguir la renuncia fundada en la alegación de la inutilidad de la información por disponer ya de ella el adquirente, la renuncia simple o sin expresión de causa y la renuncia por motivos de urgencia, y que sólo la primera por sí sola autoriza al Notario a prescindir de la aplicación del sistema; que la reforma impone además la constatación documental de la causa alegada, sin que quepa atribuir ningún sentido a la no exigencia de la consignación en la escritura del resultado de la información de que sobre la finca en cuestión dispone el adquirente, como pretende LANZAS, siendo esta dispensa del todo lógica, pues nada añadiría esa declaración en el instrumento a la eficacia del negocio documentado, a diferencia de lo que sucede con las declaraciones del mismo tipo emitidas por el transmitente o constituyente.

La reforma, al discriminar renuncias y hacerlas merecedoras de diverso tratamiento, no limita en modo alguno la libertad del adquirente de hacer uso o no del derecho de información registral. Acaso pudiera apreciarse en la reforma, en lógica sintonía sin embargo con el deber notarial de prestar especial asistencia al otorgante necesitado de ella ex art. 147 del Reglamento Notarial, un exceso de celo en la protección del interesado en la información registral, al obligarle a emitir algo más que una mera declaración de voluntad, estimándose no sin razón que la relevancia en el itinerario negocial de la información registral actualizada, su virtualidad disuasoria del fraude y con ella la eficacia, del entero sistema de coordinación instaurado debe decaer sólo allí donde una renuncia consciente del titular del derecho haga verosímilmente inútil por reiterativa la puesta a disposición del mismo de la información registral.

Como quedó reseñado, la presentación al Notario de nota simple o certificación obtenida por los interesados en el plazo de los cuatro días hábiles anteriores al otorgamiento no le faculta a incorporar a la escritura el resultado de la información exhibido, sino que, al contrario, le costriñe precisamente a hacer uso de esta excepción.

La tercera de las excepciones previstas y última de las consignadas en el Real Decreto tiene aplicación en aquellos casos en que el disponente lo fuere el Estado, Comunidad Autónoma, Entidad Local o <<en general, cualquier entidad de Derecho Público>>. Aparte las lógicas dificultades que pudieran suscitarse por la apreciación en ocasiones del grado de personificación pública del ente compareciente (institucional, empresarial, etc.), el precepto no

deja de suscitar notable perplejidad por el injustificado trato de favor que establece, haciendo decaer el derecho de información del adquirente frente a una abstracta y vaporosa presunción de inocencia de los entes públicos.

Para eludir los inconvenientes que pudiera suscitar la aplicación de la norma (que LANZAS GALVACHE, ob. cit., pág 1121, funda sin embargo en <<razones obvias>>, pero que en verdad resulta extraña en un sistema que como el documental y registral regula relaciones de puro derecho privado y que por propia esencia rechaza el reconociminto de facultades y pretensiones exorbitantes, propias de otros ámbitos del proceder de las personas jurídicas públicas), se recomienda desde estas páginas prescindir abiertamente de su aplicación, no con fuerza, como ha podido sugerirse, en el principio de igualdad constitucional, sino más en concreto con fundamento en el principio de jerarquía normativa, pues no hay quien no vea que esta norma reglamentaria, por regular la aplicación a la esfera documental del derecho básico que a todo adquirente en cuanto que consumidor corresponde de obtener información cierta y veraz de las condiciones jurídicas de su adquisición, contradice en todos sus términos el espíritu y la letra de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, que resulta de aplicación, según se encarga de precisar su art. 1.2, <<cualquiera que sea la naturaleza pública o privada>> de quienes produzcan los bienes, faciliten los servicios, presten las actividades o realicen las funciones objeto de la misma, reiterando el art. 10 de la misma Ley que los requisitos que fija serán aplicables a la oferta, promoción o venta de productos o servicios, <<incluidos los que faciliten las Administraciones Públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes>>.

El quebranto reglamentario de la ley obliga, pues, al Notario a aplicar el sistema de seguridad previsto aun en presencia de una entidad pública, cuyas prerrogativas deben quedar reservadas a esferas bien alejadas y distantes del tráfico privado inmobiliario.

El art. 9 de la Orden de 2 de agosto de 1993 ha venido a acrecentar la sensación de endeblez que provoca el cuadro reglamentario de excepciones, al agregar una nueva, cuya aplicación exige, en cuanto a la relación Notaría-Registro, la concurrencia de obstáculos materiales que impidan la obtención de la información y, en cuanto al adquirente, la alegación de razones de urgencia o necesidad. La excepción parece ingeniosamente concebida para operar como cajón de sastre y justificar así aceleradas autorizaciones notariales toleradas por adquirentes poco reflexivos. De consentirse su aplicación, para lo que en verdad se nos antoja insalvable el inconveniente de la extrema <<novedad>> de la misma y de su total ausencia de cobertura reglamentaria, habrá de serlo con absoluta cautela, extremando el rigorismo en la apreciación de los obstáculos obstativos del regular funcionamiento del sistema de colaboración, que como tales han de ser insalvables, y en la estimación de las alegadas razones de urgencia o necesidad (a no confundir con indiferencia o comodidad). Toda otra forma de proceder podría dar lugar a responsabilidad disciplinaria, por incumplimiento del deber de asesoramiento.

A los casos señalados de exclusión de la información registral cabe añadir otros previstos en el art. 175 párr. 3º del Reglamento Notarial, en los que su suministro y obtención no resulta posible, bien por falta de inmatriculación de la finca o ausencia de inscripción del título acreditativo de la titularidad del disponente o constituyente, supuesto este último en el que, aun existiendo, no será completa la información relevante, pero podrá llegar a serlo si, ínterin el plazo de cuatro días de vigencia de la nota solicitada, tuviese acceso al Registro el título del disponente y hubiese por tanto obligación de comunicarlo por telefax al Notario solicitante, con arreglo a lo prevenido en el art. 8 de la Orden.

De lo expuesto se deduce asimismo que, en contra de las previsiones del art. 175.3º del Reglamento Notarial, no han de recibir el mismo tratamiento los supuestos de ausencia de inmatriculación y falta de inscripción del título del disponente, pues en este segundo supuesto se hace preciso distinguir, como advierte GARCÍA MAS (ob. cit., pág. 1463), entre el estado registral de la finca -que habrá de ponerse de manifiesto por ejercicio, también aquí, del derecho de información registral, y no sólo, como sugiere el artículo, por lo que resulte de las manifestaciones enajenante o constituyente, pues lo ya inscrito perjudica igualmente al adquirente (de ahí que éste tenga interés en conocerlo por información del mismo Registro)- y el estatuto de la misma, aun pendiente de constatación tabular, en el que, análogamente al supuesto de falta de inmatriculación, será preciso, por razones obvias, contentarse con las manifestaciones vertidas y títulos exhibidos.

La posible discordancia entre el estado registral de la finca obtenido por su información y su estatuto jurídico real es resuelta, como no podría menos de ser, en favor de este último.

De ahí la doble previsión reglamentaria, por una parte, de consignar en la escritura, pese a la información obtenida, las manifestaciones del transmitente o constituyente en cuanto difieran de aquélla (segregación practicada, carga o gravamen constituido y no relacionado en la nota o certificación por no figurar en el Diario o estar aún pendiente de constatación tabular) y, por la otra, de hacer constar asimismo la advertencia del Notario de que el resultado de la información, y aun en su caso de las declaraciones del transmitente, habrá de ceder ante <<la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de la escritura autorizada>> (art. 175 párr. 4º del Reglamento Notarial), situación que en su caso habrá de entenderse referida al tiempo en que se haya practicado el asiento de presentación por medio de remisión por telefax del escrito o copia a que se refiere el nuevo art. 249 párr. 5º del Reglamento Notarial, en relación con el también reformado art. 418 e) del Reglamento Hipotecario; previsiones del todo lógicas desde el momento en que por decisión legislativa la obtención por conducto notarial de la información registral no ha alterado en modo alguno el juego tradicional del principio de prioridad del art. 17 de la Ley Hipotecaria, al no haberse atribuido a aquella solicitud de información eficacia de cierre del

Registro o reserva de rango, de suerte que el negocio documentado respecto del cual se hayan cumplido las nuevas previsiones reglamentarias podrá muy bien, como sucedía antes, verse privado de acceso registral o supeditado a otro negocio dispositivo, según la eficacia excluyente o no que quepa reconocer a éste. Pero es ésta una cuestión que se aborda a continuación.

II. CRÍTICA DE LA REFORMA Y DE LAS PROPUESTAS DE REFORMA

1. LA CERTIFICACIÓN CON EFECTOS DE CIERRE DEL REGISTRO O RESERVA DE RANGO. LA PRIORIDAD REGISTRAL TRAS LA REFORMA.

Como ha quedado ya apuntado, las críticas más generales que el Real Decreto en su aún escasa vigencia ha recibido, se centran en resaltar su timidez.

De ocasión perdida hablan en efecto todos aquellos que, desde dentro o fuera del 4º Congreso Notarial Español, han alentado la adopción legislativa de un sistema de cierre de registro o reserva de rango provocado por la expedición de la oportuna certificación registral a instancias del titular tabular.

La propuesta, por atractiva y sugerente que a primera vista pudiera parecer, tropieza con un inconveniente fundamental, ante el que toda buena opción de política legislativa no está obligada sino a detenerse. En efecto, se hace difícil justificar la preferencia que la aplicación de esta propuesta otorgaría a derechos que no pueden calificarse no ya como inciertos o en fase de formación sino ni tan siquiera como derechos o expectativas de derecho frente, sin embargo, a verdaderos derechos ciertos civilmente constituidos, por muy pendientes que estén de constatación tabular. Mal servicio se prestaría, en verdad, a la seguridad jurídica si, pesadas en el fiel de la balanza, se optase por premiar el mero proyecto de adquisición posible y futura en detrimento de una mutación inmobiliaria operada con todas las bendiciones de título y modo. Entre una y otra cosa existen, me parece, aún mas diferencias que entre el fonema y la frase.

El símil lingüístico puede servir para hacernos comprender la gravedad del paso que supondría reconocer al boceto de negocio inmobiliario -si es que tal calificativo merece la simple solicitud de información registral, por muy causalizada que el filtro notarial pudiera hacerla parecer- el vigor de la inscripción, con todo su valor resolutorio, por ejemplo, de anteriores transmisiones extratabulares postergadas así por el juego del art. 1473 del Código Civil. Fácilmente se comprende que por esta vía se tambalearían los cimientos de nuestro sistema causal de transmisión inmobiliaria, se difuminaría por completo el significado sustantivo y traditorio del título y se distorsionaría el juego del principio de prioridad y con él la institución misma del Registro.

En efecto, esta figura de certificación prioridad-reserva de rango, amén de estar toda ella concebida y diseñada bajo el transfondo de la inscripción de valor constitutivo, resulta justamente extraña a nuestro sistema de publicidad inmobiliaria, pues su introducción equivaldría a admitir la abstracción plena propia del principio de consentimiento formal, dando carta de naturaleza a una suerte de reserva autónoma de rango, independiente y alejada de todo negocio causal, creada por la sola voluntad del titular tabular y excediendo por completo el ámbito máximo de abstracción tolerado, con la admisión condicionada de la hipoteca unilateral (art. 141 de la Ley Hipotecaria) por nuestro legislador, con la diferencia de que aquí hay un grado muy superior de consistencia jurídica (que es en realidad causalización), puesto que cuando menos existe acto propiamente dispositivo del titular tabular, al que, con ROCA SASTRE (*Derecho Hipotecario*, tomo IV, 5ª ed., Barcelona, 1954, pág. 415), cabe incluso atribuir el valor de <<acto unilateral, constitutivo por sí mismo del derecho real de hipoteca>>, estando la adquisición del derecho pendiente únicamente de la concurrencia en plazo de la *condictio iuris* de la aceptación, mientras que en nuestro caso lo que está pendiente de conclusión es el negocio dispositivo mismo, cuya propia existencia es la *condictio iuris*. Más propiamente, por tanto, la admisión de esta figura vendría a significar la expedición del certificado de nacimiento del asiento abstracto en el Derecho español, cuando éste, no obstante la admisión de la hipoteca unilateral, de los actos de alteración o modificación del rango registral (posposición, permuta y reserva), de renuncia al asiento del art. 208 del Reglamento Hipotecario y de consentimiento cancelatorio del art. 82.1 de la Ley Hipotecaria, proclama, dice ZUMALACARREGUI (*Causa y abstracción causal en el Derecho Civil Español*, Madrid, 1977, pág. 363), <<el imperio de la más estricta causalidad, que siempre regirá *inter partes* (arts. 34 y 37 y 38) y que excepcionalmente se detendrá ante el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso e inscriba su derecho>>.

Cabe resumir diciendo que la atribución a la solicitud de certificación de efectos tan enérgicos como los pretendidos de provocar una modificación del contenido registral en base a un negocio de derecho material que se presenta, al tiempo de la mutación registral, como meramente ideal, hipotético, conjeturable o en fuga, supondría admitir una simple reserva de rango desnuda o despojada de todo valor dispositivo, que no debe ser, en cuanto que pura expresión de abstracción, admitida en nuestro sistema.

A la vista de todo lo anterior, parece superfluo comentar siquiera las múltiples dificultades de índole práctico que supondría la aplicación del sistema, tal y como hasta ahora aparece configurado: ¿cómo apreciará, por ejemplo, el Notario por conducto del cual se solicita la certificación registral la seriedad de la anunciada voluntad dispositiva del titular registral para garantizar una conquista justificada del rango?, ¿cuál habría de ser el intervalo entre la consulta pretendidamente vinculante y la formalización del negocio anunciado?, ¿cómo garantizar la vinculación del titular registral al negocio comunicado?, ¿procedería penalizar en alguna forma el desistimiento?, ¿cómo evitar la aplicación abusiva o con ánimo defraudatorio del sistema, por uso

escalonado, tras los sucesivos decaimientos por caducidad de las reservas anteriores, de la facultad de disposición del rango?, ¿cómo podría justificarse la postergación de una transmisión formalizada en escritura para cuyo otorgamiento se haya decidido prescindir de la información certificada respecto de una simple solicitud de información instada con posterioridad por quien transmitió en aquella o la victoria de ésta frente a un embargo instado contra el titular tabular que pierde, siquiera sea condicionadamente, esta condición por el mero hecho de hacer uso en favor de un adquirente hipotético de la facultad de disposición del rango? No todos los inconvenientes aludidos pueden eludirse eficazmente pretendiendo atribuir en todo caso a la solicitud de certificación el valor de reserva de rango, con exclusión de efectos de prioridad excluyente, cualquiera que fuera la naturaleza del negocio dispositivo preanunciado, con objeto de consentir el ingreso durante el plazo de vigencia de la certificación de actos o negocios incompatibles con aquél (en otro caso excluidos por el juego de los arts. 17 ó 20 de la Ley Hipotecaria), que no verían así alterada su eficacia registral en caso de decaimiento de la reserva por falta de conclusión del negocio anunciado, por no hablar además de la extraordinaria complicación de la mecánica registral que ello supondría, con continuas cancelaciones bien de los asientos causados por los actos o negocios intercalados, bien de los causados por los preanunciados, según el triunfo de unos u otros.

Bien es cierto que no cabría hablar de abstracción si resultare posible garantizar, al tiempo mismo en que se solicita la certificación y se hace uso de la facultad de disposición del rango, la vinculación definitiva e irreversible al negocio anunciado, pues en esta eventualidad la cuestión se desplazaría desde el insalvable problema de la inexistencia de causalización imputable a la mutación registral operada al, acaso alentable, objetivo de procurar una anticipación de los efectos reconocidos a la registración. Se trataría entonces sencillamente de introducir, para la fase anterior a la documentación pública del negocio, una reforma similar a la que ahora examinamos, ideada para la fase posterior a aquella (del actual negocio en búsqueda acelerada del asiento se pasaría al asiento en búsqueda acelerada del negocio), instaurando un plazo dentro del cual el negocio comunicado habrá de tener acceso al Registro. Lo más común será entonces que, garantizada la obligatoriedad de su celebración, se presente el negocio en plazo, en cuyo caso no podrá dudarse de que se habrá operado en anticipo una mutación del contenido registral en base a un existente, aunque anticipadamente comunicado por ser de celebración futura, efecto de derecho material.

El problema reside entonces, claro es, en que no resulta en absoluto posible, desde luego, la pretendida acreditación de la vinculación al negocio anunciado, pues para ello sería necesario demostrar:

1.- Que las partes no han atribuido por convención (o no se han reservado, pese a la solicitud, la facultad de atribuir) carácter constitutivo a la documentación pública que pretenden y anuncian, como suele ser práctica contractual extendida, y no se han reservado por ende la facultad de desistir hasta el instante mismo del otorgamiento.

2.- Que, al contrario, el negocio que las partes anuncian al Notario para su comunicación anticipada al Registro existe ya al tiempo del preaviso y antes del pretendido otorgamiento, bien porque tengan redactado documento privado o al menos, celebrado convenio oral, sin atribución en ambos casos de valor constitutivo a la documentación pública, y que no resulta por ello posible el desistimiento en el plazo que media desde el anuncio anticipado hasta la autorización, viniendo la escritura entonces a representar una fijación del negocio existente.

3.- Que en el caso anterior no habrá mutuo disenso tras la solicitud de certificación.

4.- Que, en el mismo supuesto, en caso de desistimiento de una de las partes, la otra hará uso de la facultad, que no de la obligación, que a ese propósito le reconoce el art. 1279 del Código Civil.

5.- Que en el caso anterior, a resultas de la intimación, la forma pública se llenará en plazo.

6.- Que los sujetos anunciantes no tienen proyectado y se comprometen, pues, a no alterar la naturaleza del negocio comunicado (de compraventa a aportación a sociedad o dación en pago de deuda) o la identidad de los proyectados adquirentes (que no pase a serlo el hijo o un fiduciario).

7.- Que, concluida la autorización del negocio, persistirá en al menos uno de los otorgantes (art. 6 de la Ley Hipotecaria) la voluntad de inscribir.

Sólo si fuese posible demostrar todo lo anterior quedarían solventados los problemas de técnica jurídica que por defecto de causalización son imputables a la propuesta que ahora se examina y reconducida la cuestión a sus justos términos: una elección entre opciones de política legislativa que haya de decidir, en suma, si es o no conveniente que, en evitación del fraude, se sublimen tanto los efectos que en nuestro Derecho son recognoscibles a la registración, que éstos hayan de producirse aun antes de que haya tenido lugar la documentación pública del negocio mismo y se haya llenado la forma que, como presupuesto previo, la inscripción requiere.

Resta añadir, por último, que el acogimiento normativo de la propuesta que comentamos precisaría, en todo caso, de instrumentos más consistentes y vigorosos que la mera modificación puntual del Reglamento Hipotecario. En efecto, en contra de lo que ha podido sugerirse, no hay quien no vea que la introducción de certificación de tan expansivos efectos no puede hacerse sino a costa de una profunda modificación de nuestra Ley Hipotecaria, que habría de comenzar, para empezar y por supuesto, con la nueva redacción de los arts. 2 y 3 de la misma.

En el nuevo régimen instaurado, si bien se rechaza la prioridad ganada antes de la autorización del negocio, se facilita significativamente su conquista posterior, aunque con los obstáculos y objeciones a que más adelante se hará referencia.

A la vista del nuevo art. 249 del Reglamento Notarial, párrs. 4º y 5º, sobre la base de la obligación impuesta al Notario de expedir copia autorizada de toda escritura que contenga actos o contratos susceptibles de inscripción en el

Registro de la Propiedad en el plazo de los cinco días hábiles siguientes al otorgamiento, <<salvo causa justificada debidamente acre-ditada>>, se atribuye al interesado, y siempre que se trate de Notaría demarcada en población distinta a la del Registro competente, la posibilidad de solicitar la remisión a éste, el mismo día del otorgamiento o en el siguiente día hábil por medio de telefax, alternativamente, bien de la misma copia autorizada, bien de un simple escrito que contenga un resumen extractado de aquélla, en el que se haga constar: <<a) la identidad de los otorgantes; b) la denominación del negocio documentado; c) la descripción del inmueble y los datos registrales, en su caso; d) la fecha de autorización de la escritura matriz y la de la copia que se presentará a inscripción; e) el número de protocolo; f) la numeración del papel en que se hubiese extendido la escritura matriz>>.

Paralelamente, del nuevo art. 418 e) del Reglamento Hipotecario, asimismo redactado en virtud del Real Decreto, en relación con el ap. 1º de la letra c) del mismo artículo, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 430/1990 de 30 de marzo (de modificación del Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia), se desprende que los asientos de presentación fundados en la remisión notarial de la copia o escrito referidos no se practicarán por el Registrador, <<previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción>>, sino hasta el final del día en que éste tenga lugar, <<inmediatamente antes de la diligencia de cierre>> (o bien del día siguiente al de la recepción, si ésta se produce el día anterior pero después de las horas de despacho, según se encarga de precisar el art. 10 de la Orden), añadiendo el párr. 2º del nuevo ap. e) que los asientos de presentación así practicados caducarán (y deberán ser cancelados de oficio o a instancia de parte por medio de nota al margen) <<a los diez días hábiles desde su extensión si en este plazo no se presenta en el Registro la copia auténtica de la escritura autorizada cuya telecopia o datos esenciales se hubieran remitido. Esta segunda presentación se hará constar por nota al margen del primer asiento y a partir de la fecha de esta nota correrán los plazos de calificación y despacho>>. Finalmente -art. 418 c) 1 *in fine* del Reglamento Hipotecario- y por aplicación del principio de prioridad, si fueren varias las telecopias recibidas, los asientos respectivos se practicarán por el orden de recepción de aquéllas.

A la vista de todo lo anterior, no puede decirse ciertamente que la tutela de la prioridad del negocio dispositivo remitido por telecopia o simple escrito a través de la oficina notarial revista la deseable y esperable energía (en igual sentido, MARTÍNEZ-PIÑEIRO, ob. cit., pág. 488).

De una parte, porque injustificada e incomprensiblemente (a favor, sin embargo, LANZAS GALVACHE, ob. cit., pág. 1133) se priva de este acceso anticipado al rango al otorgante que haya documentado su adquisición o la constitución del gravamen en Notaría radicada en la ciudad de residencia del Registro competente. En segundo lugar, y sobre todo, porque la conquista de la prioridad del título remitido por telefax queda pos-tergada hasta la hora de cierre del Registro, habiendo por ello de tolerar el posible ingreso con efectos excluyentes o preferentes de actos o negocios documentados en escrituras directamente presentadas en la oficina del Registro y que causan asiento al tiempo mismo de su presentación.

Una, no por razonable escasamente justificada, prevención del autor del Real Decreto a complicar en exceso el funcio-namiento de las oficinas del Registro a consecuencia de la implantación del sistema (que obligaría a llevar, como sería razonable, libros auxiliares para registrar la hora de recepción de las telecopias o simples escritos remitidos desde las Notarías) ha sido quizás la causa de que, a la postre, en la consideración del legislador, el asiento de presentación a que se ha hecho acreedor el título preanunciado por telefax (practicado al final del día) lo sea en todo caso, contra toda lógica, de peor condición que el provocado por el título personalmente presentado.

La sensación de confusión y endeblez del diseño reglamentario de asignación de prioridad registral se acrecienta si al panorama anterior se añade, como oportunamente recuerda GARCÍA MAS (ob. cit., pág. 1469), que, junto a las dos previsiones anteriores, referidas a títulos presentados en persona o remitidos por telecopia, existe una tercera (art. 418 del Reglamento Hipotecario) referente a los títulos remitidos por correo, en la que la práctica del asiento de presentación, amén de quedar sometida a la libre discreción del Registrador, tendrá lugar, en su caso, cuando éste acuerde despacharlo, resultando así un sistema jerárquico y piramidal que, primando a unos títulos frente a otros no, como se debiera (art. 24 de la Ley Hipotecaria), en función de su tiempo de presentación, sino en base al distinto cauce (personal, telefax, correo) a través del cual la presentación misma tiene lugar, viene a complicar el juego del fundamental principio de prioridad registral.

Ninguna objeción que hacer, en cambio, a la brevedad del plazo de caducidad del asiento de presentación causado por la remisión notarial del simple escrito o telecopia y de reserva anticipada de rango de diez días, coincidente con el establecido en el art. 418 b) 2 *in fine* del Reglamento Hipotecario, para la presentación en el Registro competente de la copia autorizada de la escritura que causó asiento en aquél por previa presentación en el Registro del distrito del lugar del otorgamiento, por tratarse de <<una excepcional reserva de rango, condicionada reglamentariamente en cuanto a su procedencia, el medio a emplear y su caducidad>> (LANZAS GALVACHE, ob. cit., pág. 1139).

Menos reflexiones que el examinado sistema de certificación con valor de prioridad y efectos de cierre del Registro o reserva de rango, por obvias razones, merece aún la propuesta de consentir el acceso registral, a través de un nuevo asiento de anotación preventiva, de los meros documentos privados, cancelándose aquélla o convirtiéndose en inscripción definitiva según se proceda o no en plazo al otorgamiento de título público.

2. EL VALOR DE LA TRADITIO CHARTAE Y LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.

Por último, cabe señalar que el legislador, con el sistema de

colaboración y conexión Notaría-Registro, no ha atendido a las sugerencias, hoy a decir verdad menos reiteradas, sustentadas en un proceso que ha sido calificado (LÓPEZ BURNIOL, ob. cit., pág. 1851) de <<autofiguración expansiva de la función registral>>, favorables a la implantación del valor constitutivo de la inscripción a fuerza de hacer del asiento el depositario de <<la verdad oficial>> de la situación jurídica de los inmuebles (PAU PEDRÓN, <<La institución registral y la seguridad jurídica>>, en la ob. cit., *Seminario sobre Seguridad Jurídica*, pág. 201: <<el Registro no es un simple mecanismo de protección de la apariencia, sino de establecimiento de una verdad oficial>>). Es dudoso sin embargo que debiera hacerlo, de manera tanto más evidente cuando que los sistemas de inscripción constitutiva, atenazados por la crítica a la abstracción, parecen haber iniciado ya el camino de vuelta hacia la inscripción voluntaria, estimulada, conformadora y rectificadora de la inexactitud del Registro devenida por su discordancia con una realidad producida *extra tabulas*, y ello, en primer lugar, porque no han perdido valor las razones que para desaconsejar tal intento esgrimía el preámbulo de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944.

Nada, pues, más acomodado no sólo a las características de nuestra actual riqueza territorial (en este sentido, CANO TELLO, *Manual de Derecho Hipotecario*, 2ª ed., Madrid, 1992, pág. 108), sino también a las exigencias de nuestro sistema real causal como el premio o estímulo a la inscripción (que sigue siendo un mecanismo de protección de la apariencia y no un sello de la verdad) mediante el reconocimiento al titular inscrito de sustanciales ventajas sustantivas y procesales.

A decir verdad, siendo como es en nuestro Derecho la tradición, por exigencias de la doctrina de título y modo, requisito previo de la inscripción, no es de extrañar que las ventajas de la inscripción de valor constitutivo, más allá de su casi unánimemente admitida virtualidad conformadora del derecho inscrito, pretendan hacerse valer a costa de la eficacia traditoria tradicional y legislativamente reconocida al instrumento público.

Se denuncia en esta línea, destinada a la postre a atribuir a la inscripción el valor de modo, el desprestigio de la *traditio chartae* consagrada en el art. 1462.2 del Código Civil (<<Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario>>), con fuerza en una supuesta y más bien forzada degradación de su valor de eficacia publicitaria, respecto de la mutación jurídica real que produce en conexión con el título, infinitamente inferior, se dice, a la que pudiera proporcionarle la inscripción registral misma y, paralelamente, se pone el acento en su carácter ficticio y controvertible.

Conviene, no obstante, revisar una y otra alegaciones, porque es de apreciar que la traditio, ni en sus formas históricas ni tanto menos en su configuración actual, ha desempeñado ni desempeña función alguna de publicidad. Tiene aquélla, hoy como en el pasado, la sola virtud de provocar la adquisición del dominio y demás derechos reales, incluso (según admite, por ejemplo, ZUMALACARREGUI, ob. cit., pág. 198, con fundamento en el art 1464 del Código Civil, en su remisión al art. 1462.2 del Código Civil) de los no susceptibles de posesión. La institución registral no nació pues para suplir el posible carácter clandestino u oculto de los modos de adquirir el dominio y demás derechos reales inmobiliarios, sino para consentir y presumir la congnoscibilidad de estos mismos; son en definitiva las deficiencias y desventajas que para la suerte del tráfico cabría reconocer en el hecho de la posesión, y no en el efecto obligacional de la tradición, las razones que han de invocarse para justificar la existencia de nuestro actual, como de cualquier otro, Registro jurídico de inmuebles.

Son sumamente ilustrativas de cuanto se acaba de exponer las palabras de la Exposición de Motivos del Código Civil suizo, que conviene desde luego recordar, siguiendo a COSSIO (*Instituciones de Derecho Hipotecario*, 1ª ed., Madrid, 1986, pág. 200): <<Surge una distinción inevitable según la naturaleza misma de las cosas entre las reglas adecuadas a los muebles y las que están destinadas a los inmuebles. En materia de transacciones mobiliarias, puede uno contentarse con admitir el poder de hecho, la potestad exterior sobre la cosa, la posesión como la forma única de manifestación de un derecho real. Siendo el poseedor el dueño de la cosa, está autorizado para obrar como tal, respecto de cualquier tercero de buena fe, sin que este último pueda sufrir ningún daño. La posesión basta para legitimar a su autor, de manera que es la forma reveladora de los derechos reales sobre los muebles. No pasa lo mismo con los bienes inmuebles, en los que la posesión no puede tener la misma importancia, porque su ejercicio exteriormente no representa más que una parte mínima de la potestad de hecho que se puede adquirir sobre un predio. ¿Qué significa ocupar un inmueble, habitar una casa, en comparación con la omnipotencia del poseedor de una cosa mueble? Este puede enajenarla, abandonarla, transformarla, destruirla, mientras que el poseedor del inmueble puede tan sólo gozarlo, o excluir a otro, o quizá modificar la superficie de la finca poseída>>.

A la tradición, pues, ni tan siquiera como <<efecto reflejo>>, según llega a admitir, aunque como consecuencia no directa o deliberadamente buscada, LÓPEZ BURNIOL (ob. cit., pág. 1859) <<en función del carácter ostensible del traslado posesorio>>, puede asignársele significado publicitario alguno. Este queda en exclusiva reservado a la posesión de que la *traditio* inviste al *accipiens*.

Puede así legítimamente, si se quiere, elevarse el rango hoy reconocido al principio de inscripción, que carece de carácter constitutivo (sentencia del TS de 3 de noviembre de 1984), si es que se estima insuficiente para la universal publicidad de todas las propiedades (supuesto que sea ésta una necesidad o exigencia misma del derecho real) el hecho de la posesión, mas no se haga ello en perjuicio de la *traditio*, pues la historia enseña como habría de quedar abocada al fracaso toda opción de política que pretendiese modificar o suprimir la suerte de una institución, por atribuirle voluntarísticamente una función que se estima defectuosa o perfectible, que no le es propia. Para completar el

giro, sería necesario además demostrar, como agu-damente apunta LÓPEZ BURNIOL (op. cit., pág. 1866), si es posible decir que <<la posesión, como instituto, carece de sentido, ya que adolece de plena eficacia publicitaria *erga omnes*>>.

En segundo lugar, no puede dejar de reconocerse que la tradición instrumental del art. 1462.2 del Código Civil no es una tradición ni ficticia ni simbólica, como sostiene la generalidad de la doctrina y es ya lugar común en nuestros repertorios de Jurisprudencia (entre las recientes, la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1990).

Es aquélla, al contrario, una tradición real, material o efectiva del derecho a poseer, que opera aun sin detentación en el *tradens*, por cuya razón no cabe que sea calificada como un efecto probatorio, siquiera sea privilegiado -aun cuando esto último también se niegue hoy-, del instrumento público, sino que es una secuela de su misma eficacia sustantiva, en el sentido no de que invista al vendedor de la obligación de transmitir la posesión (lo que es propiamente un efecto del *negotium* -art. 1461 del Código Civil-), sino de que esta obligación, a virtud del otorgamiento se entiende cumplida, con los efectos del art. 1095 del Código Civil (lo que es un efecto, privilegiado sí, del *instrumentum*), estimándose consumado por agotamiento de sus efectos el ánimo o voluntad del vendedor de hacer pasar a poder del comprador la posesión dominical o en concepto de dueño de la cosa, que va ínsito en el concepto de *traditio*.

La sola escritura cumple, pues, la función de modo, es decir, la función de suplir, dar por supuesto o hacer del todo innecesario el consentimiento del *tradens* y del accipiens acerca de la tradición (por lo que no es propiamente una transmisión *solo consensu* ni desvirtúa por ello la teoría del título y el modo -sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1990-).

Aquel artículo no obedece a otra razón que a la necesidad social de asegurar la certeza y estabilidad de las relaciones reales, que al igual que las obligacionales se quieren sólidas y seguras, pero a diferencia de aquéllas con una solidez y seguridad que no se juzga oportuno abandonar a la sola conveniencia de las partes. Perturbaría al tráfico y a la economía en general confiar a los vendedores en todo caso la ejecución de sus prestaciones de entrega. Aquél resultaría dañado si el nacimiento de los derechos reales se hiciera depender de la impetración jurisdiccional por parte de los compradores del traspaso posesorio. Ardua resultaría además la adquisición de las propiedades si los compradores fuesen obligados a indagar si sus vendedores detentan o no la posesión de los bienes que compran y se hallan o no en condiciones de verificar la entrega. El sistema en general puede tolerar la falta de pago del precio, mas no resistiría, por incumplimiento del traspaso posesorio, la sistemática falta de entrega de la cosa, porque la incontrovertible disponibilidad sobre ésta es presupuesto de nuevas entregas igualmente sólidas y seguras y éstas lo son a su vez de otras.

De ahí el cumplimiento *ministerio legis* de tales obligaciones, conectado a la formalización (art. 438 *in fine* del Código Civil) de un título consistente, que no prueba, sino que hace fe plena de la entrega. De ahí asimiento la energía de la *traditio chartae*, que no puede desvirtuarse sino cuando el mismo título, y no la simple detentación del mismo vendedor o de un tercero (u <<otras fuentes>>, según precisa ZUMALACARREGUI, ob. cit., pág. 203), la contradiga, pero para la producción de este efecto obstativo es preciso además que el título se pronuncie inequívoca o <<claramente>> (es decir, que resulte evidente o palmaria la voluntad de las partes contraria a la tradición, cual sucede en el pacto de reserva de dominio, y ello aunque el mismo instrumento delate la falta de posesión en el *tradens*).

No resulta posible ignorar, en consecuencia, que la eficacia reconocida a la *traditio per chartam* es uno de los efectos de la espiritualización de la obligación de entrega, espiritualización a la que cabe reconocer, siguiendo a GALGANO (*El negocio jurídico*, trad. de Blasco Gascó y Prasts Albentosa, Valencia, 1992, pág. 169), el mismo fundamento de política económica que al principio consensualista, de desvincular la transferencia del derecho de la entrega de la cosa, con objeto de no comprometer las exigencias de plena e intensa utilización de los recursos.

La traditio no es un negocio autónomo, ni tan siquiera un negocio, sino el cumplimiento de una previa obligación de entregar, <<acto jurídico de naturaleza solutoria>> o de mera ejecución (ZUMALACARREGUI, ob. cit., pág. 195), del que la escritura no hace prueba, sino que da fe. No cabe por ello hablar de ficción en la traditio instrumental, ni estimar que para la investidura dominical haya de ir seguida de tradición real (en igual sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1990: otorgada la escritura, que opera con la eficacia de tradición *ficta*, no es <<exigible, salvo las excepciones que la normativa establece, otra tradición que la simbólica>>), porque aquélla no es la <<entrega física de la cosa vendida>>, sino <<la abdicación por parte del vendedor de todo poder sobre la cosa, que en virtud de dicho apartamiento, queda bajo la dominación del comprador>> (LÓPEZ BURNIOL, ob. cit., pág. 1866), es decir, la pérdida en el vendedor del derecho a poseer. Con la *traditio*, dice ZUMALACARREGUI (ob. cit., pág 199), no se trata tanto de poner en manos como de poner en patrimonio de una persona una cosa o derecho. No obsta, en consecuencia, a la adquisición del dominio o derecho real a resultas de título público la falta de detentación en el *tradens*, sino la falta de propiedad o preexistencia del dominio en el *tradens* (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1965). De la misma forma que no obsta a la eficacia de la *traditio* instrumental de una escritura de compraventa sobre la nuda propiedad la retención por el *tradens* del derecho de usufructo, pues la conclusión contraria, que sería en verdad la obligada si se entiende la tradición como ficción y se acoge el valor simplemente presuntivo de la norma del art. 1462.2 del Código Civil, ha de ser rechazada por absurda y lo es por la misma jurisprudencia (sentencia del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 1984), porque entenderlo así <<equivaldría a negar la existencia misma de la nuda propiedad como derecho real>>.

Apunta así LÓPEZ BURNIOL (ob. cit., pág. 1876) que no puede en ningún caso decirse que el art. 1473 del Código Civil suponga <<una excepción a la regla general del sistema traslativo del dominio, sino una simple especialidad resolutiva de un supuesto concreto de conflicto, cuyo contenido ni sustituye a la tradición por la inscripción, ni atribuye a ésta un carácter constitutivo>>. En la doble venta, en definitiva, <<existe título y modo en ambos se ha operado la transmisión, es por lo que hay que adoptar un criterio que sirva para resolver el conflicto ocasionado por la concurrencia de dos transmisiones completas y válidas; y dicho criterio no puede ser otro que primar la apariencia... y esta apariencia es, en primer lugar, la inscripción en el Registro y, en efecto de ésta, la posesión>>. La inscripción, dice ZUMALACARREGUI (ob. cit., pág. 285), <<recoge y potencia la tradición>>.

Es lógico así que sólo los títulos públicos merezcan a los ojos del legislador la reputación de inscribibles (art. 3 de la Ley Hipotecaria) y sean al tiempo títulos de legitimación para el tráfico, mientras que la constatación de la entrega en documento privado, en cuanto título por esencia controvertible, <<no da nacimiento a acción real alguna, puesto que por sí mismo no transfiere el dominio si no se justifica la tradición de la cosa vendida, y sólo cuando esta justificación se acompaña (que es lo que por las razones expuestas incorpora el documento público) es cuando podrá ejercitarse acción real declarativa o reivindicatoria del dominio>>, según puede leerse en la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 1991, que sigue a la de 25 de abril de 1949, reiterando la falta de producción del efecto traslativo por el simple otorgamiento de documento privado, en una jurisprudencia ya constante, la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1989.

Sólo si se admite que la tradición real es efecto sustantivo del título público puede explicarse que el art. 9 del Reglamento Hipotecario niegue correlativamente acceso registral a la simple obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, que es lo único que, según se ha visto, incorpora el documento privado. Efecto éste, de cierre del Registro, que puede predicarse igualmente de las escrituras públicas, mas en el solo caso de que ellas mismas desvirtúen la eficacia traditoria que les está reconocida y documenten por tanto la sola obligación de transmitir del vendedor, por convencional aplazamiento, no condicionado (art. 23 de la Ley Hipotecaria), de la obligación de entrega.

No es de extrañar, pues, que la propuesta de la admisión de registración de documentos privados, de momento bajo la forma de anotación preventiva, se revele como la más generosa invitación para hacer de nuestro Registro de la Propiedad un Registro, no de titularidades, es decir, de títulos y modos, sino de contratos, carentes de trascendencia real en cuanto que despojados de toda eficacia traditoria, y con ello, a la postre, un Registro administrativo.

Pero contra la admisión de la inscripción constitutiva pugnan no sólo los anteriores argumentos normativos. Milita contra aquélla especialmente, y con mayor energía que cualquier defensa teórica de la *traditio per chartam*, la conciencia popular, una conciencia popular que entiende, dice LÓPEZ BURNIOL (ob. cit., pág. 1878), que <<uno es dueño porque compra, paga y recibe la cosa; no porque inscriba su adquisición en el Registro>>.

3. ELOGIO DE LA REFORMA.

En definitiva, el juicio general que nos merece el Real Decreto y su Orden complementaria es globalmente positivo.

Por encima de los evidentes defectos de técnica legislativa y aun de oportunidad o fondo que presenta, no puede perderse de vista que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que sólo <<en la medida de lo posible>>, según confiesa su preámbulo, el Real Decreto se ha propuesto estimular, sale robustecida.

De un lado porque si bien es cierto que no se aborta la posibilidad de fraude, se dificulta cuando menos su comisión, en cuanto que el contenido actualizado relevante del Registro se expone con inmediatividad al adquirente al tiempo del otorgamiento, que es en el *iter* contractual, como dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 1986, la <<última y decisiva reunión, en la que se pueden deshacer equívocos>> o denunciar en tiempo oportuno deslealtades contractuales, en eficaz aunque no definitiva garantía del derecho básico del consumidor a no ver sorpresivamente alteradas <<las condiciones jurídicas de su adquisición>>, cerco al fraude inmobiliario que será tanto más estrecho cuanto que los sucesivos perfeccionamientos en la aplicación del sistema de colaboración (sin excluir, como sugieren las Conclusiones de la 2ª Ponencia de V Congreso Notarial Español, las indudables ventajas y posibilidades que ya hoy ofrecen en esta materia los avances técnicos de la comunicación telemática o informática) consientan al legislador a reducir aún más, si cabe, hasta incluso llegar a eliminarlos, los plazos de puesta de manifiesto o consulta del contenido del folio y de práctica del asiento de presentación y consiguiente conquista de prioridad o exclusión registral o anudar al mismo más consistentes efectos sustantivos.

De otro, porque una aplicación generalizada del sistema ideado puede persuadir al consumidor en masa, con mayor eficacia que cualquier campaña de publicidad, de las ventajas que ofrece la conexión inmediata titulación pública-inscripción registral, estimulando una y otra. Y si gana el tráfico parece innecesario añadir que ganan también quienes, desde la dación de fe y sobre todo desde el asesoramiento, intervienen en el mismo.

Pero, por encima de ello, la reciente reforma es digna de elogio por no haber querido sacrificar a las lógicas exigencias de seguridad en el tráfico las bases de nuestro sistema civil de transmisión, lo que, visto el tenor de las ofertas a la postre rechazadas, no puede decirse que sea poco.

■

(*) Los subrayados son de la Redacción

JM.CHIC

Hace ya algún tiempo un ilustre tratadista —JUAN VALLET DE GOYTISOLO— me contagió la duda de quién o quiénes podían estar detrás del seudónimo "*QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA*". La verdad es que aquello comenzó a preocuparme, pues en mis estudios de oposición para mí la cita que hacía CASTÁN de SCAEVOLA no me planteaba dudas de identificación, pero a poco que uno se parase a pensar resultaba difícil situar en una época contemporánea a un personaje que pertenece a la historia antigua de Roma. Como la cosa tenía su misterio fui avanzando por curiosidad y para poder ayudar en lo que pudiese a mi buen amigo JUAN VALLET. Yo militaba por entonces en el Registro General de la Propiedad Intelectual y las Archiveras y Bibliotecarias que allí prestaban su servicio fueron y han sido elemento esencial para descubrir las incógnitas que planteaba VALLET. Veréis.

Lo primero que quise saber es quién era el tal "*QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA*" y no creáis que la cosa es fácil, pues ni la "*HISTORIA DE ROMA*" del Nobel MONMSEN, ni la "*BREVE HISTORIA DEL IMPERIO ROMANO*" de PACCHIONI, ni la "*HISTORIA DE LA ANTIGUA ROMA*" del DIONISIO DE HALICARNASO me sirvieron de mucho. El personaje se diluye y no cobra el relieve que nuestras necesidades exigen. La última solución es el Diccionario y ahí sí, pues la figura viene perfectamente enmarcada en su raíz familiar: SACEVOLA fue una familia romana a la que pertenecieron ilustres jurisconsultos y políticos y entre los más importantes fueron PUBLIO MUCIO, tribuno de la plebe en el año 141 a. de Jesucristo y su hijo QUINTO MUCIO (140-82 a. de Cristo) que fue procónsul en Africa y pontífice máximo, muriendo asesinado por C. FIMBRIO, tal vez por orden de MARIO. Se le considera como el primer sistematizador del Derecho, y sus obras formaron por mucho tiempo la base de los tratados de Derecho Civil. Parece ser que los antecedentes familiares explican cómo uno de los suyos, cuando PORSENA, Rey de los etruscos, sitiaba Roma, decidió matarle. Se equivocó y dió muerte a un personaje de su séquito. Al comparecer ante el Rey, éste le amenazó con la tortura y CAYO MUCIO -que así se llamaba- extendió una mano sobre el brasero y la dejó consumir, diciendo: "*así castigo el error de mi mano*". El Rey le perdonó, firmó la paz con Roma y desde entonces al personaje se le conoce como "*SCAEVOLA*" (mano izquierda) por alusión al hecho que le hizo célebre.

Nada es de extrañar, por ello, que cuando se publica el Código civil se utilice o se pretenda utilizar el seudónimo de SCAEVOLA para encubrir los fabulosos comentarios al mismo que, a diferencia del significado de la mano izquierda, están escritos con la derecha. Y cuando todo el mundo jurídico da por sabido quién o quiénes son los autores que se refugian en el anonimato, VALLET cuenta cómo en su enorme capacidad de lectura en algún artículo firmado por un Registrador en la Rv. Gral de Jurisprudencia, en la de Derecho Privado o en la Crítica de Derecho Inmobiliario se menciona a uno de los SILVELA como posibles autores de la obra. Todo esto lo cuenta el mismo VALLET en una nota a los "*ESTUDIOS SOBRE DERECHO DE COSAS*" (Ed, Montecorvo, 2ª Edición, página 205, Tomo II). Es curioso como los que parece que se amparan en el seudónimo (RICARDO OYUELOS Y PÉREZ y PEDRO APALATEGUI Y OCEJO) tienen en la época en que escriben la obra veintitantos años -creo que con dos de diferencia- aunque son autores de numerosas obras. Llama, sin embargo, la atención un conjunto numeroso de datos misteriosos que complican situaciones que luego explican posteriormente:

— Uno de los ejemplares que he manejado (atado cuidadosamente con una cinta que lleva los colores de la bandera española) considera en su portada como autor a "*Q. MUCIUS SECAEVOLA*" y lo apostilla como "***ABOGADO DEL ILUSTRE COLEGIO DE***

"QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA"

MADRID". Es la tercera Edición hecha en la Imprenta de Ricardo Rojas, en 1893. El tema es grave, pues el SCAEVOLA del que hemos hablado y que el mismo OYUELOS en su solicitud de registración califica de seudónimo, lo hace aparecer como "*ABOGADO*" del Colegio de Madrid. Y lo curioso no es eso, sino que en vez de "*imitar*" la posible firma de SCAEVOLA firma el ejemplar con su nombre y apellidos: en primera línea RICARDO OYUELOS, y en la línea siguiente el "*PÉREZ*", al estilo de los militares de Africa.

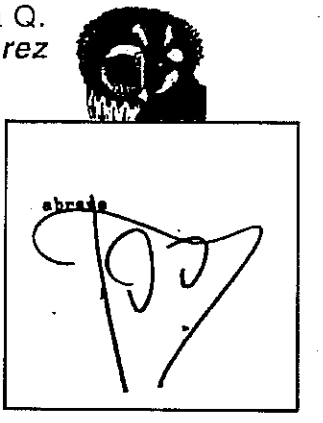
— PEDRO APALATEGUI Y OCEJO empieza a ser visible en la trama del seudónimo allá por el año 1902 cuando OYUELOS lleva ya escritos dos volúmenes y medio y pide su colaboración. APALATEGUI, aparte de Abogado, debía de tener o una imprenta o estar asociado con algún editorialista, pues en una de las solicitudes de inscripción figura como "*EDITOR*".

Esta aparición que se cuenta en documentos a que haremos referencia tiene una manifestación pública en un testimonio expedido por el Notario JOSE MENENDEZ Y DE PARRA en el que la SUBSECRETARIA DE LA PRESIDENCIA DEL GOBIERNO autoriza para publicar la biblioteca denominada "*SCAEVOLA*" con la que se proponen divulgar los Srs. OYUELOS y APALATEGUI el derecho nacional y extranjero. Se fecha el cinco de noviembre de 1902. Esta autorización figura en la solicitud de inscripción que hace a su nombre RICARDO OYUELOS PÉREZ, figurando como editores él y APALATEGUI.

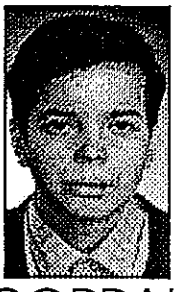
— Lo que queda de la historia ya lo cuenta VALLET al descubrirse dos escrituras que provocan sendas inscripciones en el Registro de la Propiedad Intelectual. La primera es de 1905 donde OYUELOS —que ya tenía cuarenta años— le vende a APALATEGUI todos los derechos y donde se cuenta que el primero llegó en sus comentarios hasta el artículo 172 inclusive y que luego pidió y obtuvo la colaboración de Apalategui, existiendo en la fecha de la escritura veinticinco Tomos. Esta escritura provoca la inscripción a favor de APALATEGUI, superándose la opinión del Registrador que había considerado a la obra como de "*recopilación*". Se vende en el precio de tres mil pesetas.

La otra escritura es ya del año 1925 y en la que APALATEGUI, dueño de la obra, se la vende a Don JULIAN MARTÍNEZ REUS que luego pasa a ser "*EDITORIAL REUS S.A.*". El precio es de "*cuarenta mil pesetas*".

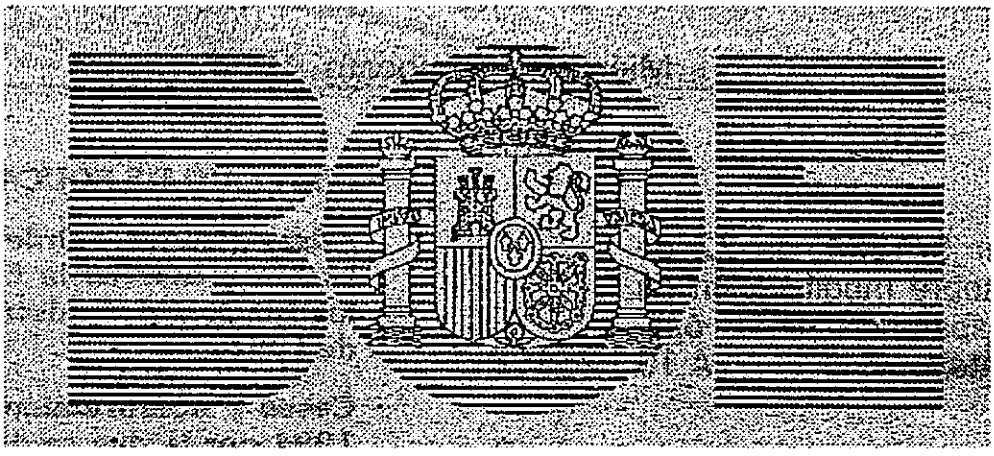
La cosa podría terminar aquí, pero vistas las escrituras y las inscripciones debo hacer constar que la "*inscripción provisional*" (por los defectos observados) se transforma en definitiva y como autor figura Q. MUCIUS SCAEVOLA, seudónimo "***colectivo de Ricardo Oyuelos Pérez y Pedro Apalategui y Ocejo***". Con la misma fecha figura la "***anotación***" en la que se hace constar la transmisión a Apalategui y con la misma fecha otra "***anotación***" a favor de la Editorial Reus. Firma las inscripciones el Jefe del Registro: Emilio Ruiz Cañabate.



— Queda citar cómo el día 21 de junio de 1954 es recibido como Académico de la de Jurisprudencia y Legislación el Excmo Sr. D. PEDRO APALATEGUI y OCEJO leyendo el discurso sobre "*La tutela de autoridad*". Le contesta Excmo Sr. Don MANUEL DE BOFARULL y ROMAÑA quien hace públicos los hechos que hemos relatado y que nadie contradice. Entiendo que hay que dar por concluido el episodio y alejada la sospecha de que detrás de ellos podría existir otro personaje jurídico. Lo que ya resulta difícil es comprender cómo estos dos colaboradores hicieron a QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA "*Abogado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid*".



CADA VEZ QUE PIENSO EN LO RICO QUE SERÍA CON EL DINERO QUE DEBO...
TASAS
DEUDA
CUOTA



RELACION ACUMULATIVA DE LAS DISPOSICIONES LEGALES PUBLICADAS EN ESTA REVISTILLA EN 1994:

NUM. 141

«LEY 3/1993, DE 9 DE DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. (93/7978).»,«DIARI «,141,48
«DECRETO 240/1993, DE 7 DE DICIEMBRE, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR LA QUE SE ATRIBUYE A LOS ORGANOS URBANISTICOS QUE TIENEN ENCOMENDADA LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO GENERAL, EL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA PREVISTA... «,«DIARI»,141,63
«ORDEN DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1993 POR LA QUE SE DISPONE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA DICTADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA, EN RECURSO DE IMPUGNACION DE HONORARIOS INTERPUESTO POR EL REGISTRADOR»,«BOE»,141,64
«CORRECCION DE ERRORES DEL REAL DECRETO 1814/1993, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACION Y CAPITALIDAD DE DETERMINADOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.»,«BOE»,141,64
«ORDEN DE 14 DE DICIEMBRE DE 1993 POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PRECIOS MEDIOS DE VENTA APLICABLES EN LA GESTION DE LOS IMPUESTOS SOBRETRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.»,«BOE»,141,65
«RESOLUCION DE 14 DE DICIEMBRE DE 1993, DE LA DIRECCION GENERAL DE ORDENACION JURIDICA Y ENTIDADES COLABORADORAS DE LA SEGURIDAD SOCIAL, SOBRE LOS EFECTOS QUE DERIVAN DEL CAMBIO DE ENCUADRAMIENTO EN EL AMBITO DE LOS REGIMENES QUE COMPONEN EL SISTEMA DE LA... «,«BOE»,141,66
«ORDEN DE 19 DE DICIEMBRE DE 1993 SOBRE SUPRESION DEL DATO DE LA PROFESION EN LOS MODELOS OFICIALES DEL REGISTRO CIVIL.»,«BOE»,141,67
«LEY 15/1993, DE 23 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE PRORROGA EL PLAZO PARA EJERCER LA OPCION POR LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA, ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY 18/1990, DE 17 DE DICIEMBRE, SOBRE REFORMA DEL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE NAC...»,«BOE»,141,67
«LEY 16/1993, DE 23 DE DICIEMBRE, DE INCORPORACION AL DERECHO ESPAÑOL DE LA DIRECTIVA 91/250/CEE, DE 14 DE MAYO DE 1991, SOBRE LA PROTECCION JURIDICA DE PROGRAMAS DE ORDENADOR.»,«BOE»,141,68
«LEY 17/1993, DE23 DE DICIEMBRE, SOBRE EL ACCESO A DETERMINADOS SECTORES DE LA FUNCION PUBLICA DE LOS NACIONALES DE LOS DEMAS ESTADOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD EUROPEA.»,«BOE»,141,71
«LEY 21/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1994.»,«BOE»,141,72
«REAL DECRETO 2117/1993, DE 3 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 232 Y 283 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL, APROBADO POR REAL DECRETO 1597/1989, DE 29 DE DICIEMBRE.»,«BOE»,141,81
«LEY 22/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, DE REFORMA DEL REGIMEN JURIDICO DE LA FUNCION PUBLICA Y DE LA PROTECCION POR DESEMPLEO.»,«BOE»,141,82
«ORDEN DE 29 DE DICIEMBRE DE 1993 POR LA QUE SE APRUEBA UN NUEVO MODELO DE DECLARACION PARA CUOTAS MUNICIPALES DE IMPUESTOS SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS.»,«BOE»,141,92
«REAL DECRETO 2317/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA LOS CONTRATOS EN PRACTICAS Y DE APRENDIZAJE Y LOS CONTRATOS A TIEMPO PARCIAL.»,«BOE»,141,92
«REAL DECRETO 2318/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE FIJA EL SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL PARA 1994.»,«BOE»,141,96
«REAL DECRETO 2319/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, SOBRE REVALORIZACION DE PENSIONES DEL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE OTRAS PRESTACIONES DE PROTECCION SOCIAL PUBLICA PARA 1994.»,«BOE»,141,97
«CIRCULAR NUMERO 13/1993, DE 21 DE DICIEMBRE, A ENTIDADES DE CREDITO, SOBRE MODIFICACION DE LA CIRCULAR 8/90, SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES Y PROTECCION A LA CLIENTELA.»,«BOE»,141,105
«ORDEN DE 10 DE ENERO DE 1994 POR LA QUE SE DICTAN LAS NORMAS PARA EJECUCION DEL REAL DECRETO 1814/1993, DE 18 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA LA DEMARCACION Y CAPITALIDAD DE DETERMINADOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.»,«BOE»,141,107
«RESOLUCION 2/1994, DE 12 DE ENERO DE LA DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS, SOBRE EL PAGO FRACCIONADO A EFECTUAR POR EL ULTIMO TRIMESTRE DE 1993.»,«BOE»,141,107
«ORDEN DE 19 DE ENERO DE 1994, POR LA QUE SE DESRROLLA LAS NORMAS DE COTIZACION A LA SEGURIDAD SOCIAL, DESEMPLEO, FONDO DE GARANTIA SALARIAL Y FORMACION PROFESIONAL, CONTENIDAS EN LA LEY 21/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PAR...»,«BOE»,141,108
«ORDEN DE 17 DE ENERO DE 1994 SOBRE PRESENTACION DE LAS SOLICITUDES DE AFILIACION Y ALTAS DE LOS TRABAJADORES EN LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE AFILIACION, ALTAS Y BAJAS RELATIVAS A DETERMINADOS TRABAJOS CONTRATADOS A TIEMPO PARCIAL.»,«BOE»,141,119

NUM. 142

«DECRETO 14/1994, DE 25 DE ENERO, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 81/1990, DE 28 DE MAYO, SOBRE ORGANOS DE GOBIERNO DE CAJAS DE AHORROS. (94/0609).»,»DIARI»,142,28
«ORDEN DE 14 DE ENERO DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN MODELOS OBLIGATORIOS DE CUENTAS ANUALES A PRESENTAR EN LOS REGISTROS MERCANTILES PARA SU DEPOSITO.»,»BOE»,142,30
«RESOLUCION DE 26 DE ENERO DE 1994, DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LO QUE SE ANUNCIAN REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES VACANTES, EXISTENTES EN TODA ESPAÑA, PARA SU PROVISION EN CONCURSO ORDINARIO NUMERO 233.»,»BOE»,142,31
«REAL DECRETO 120/1994, DE 28 DE ENERO, POR EL QUE SE DETERMINA EL TIPO DE RETENCION DE LAS PRESTACIONES DE PROTECCION POR DESEMPLEO Y SE MODIFICA EL ARTICULO 62 DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS.»,»BOE»,142,32
«ORDEN DE 20 DE ENERO DE 1994 SOBRE EL SERVICIO DE PREVISION MATUALISTA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA.»,»BOE»,142,34
«REAL DECRETO 125/1994, DE 28 DE ENERO, POR EL QUE SE MODIFICA DETERMINADOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 10/1991, DE 11 DE ENERO, POR EL QUE SE DETERMINA LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA.»,»BOE»,142,39
«CUESTION DE INCONSTITUCIONALIDAD NUMERO 19/1994.»,»BOE»,142,40

NUM. 143

«DECRETO 23/1994, DE 8 DE FEBRERO, DEL GOBIERNO VALENCIANO, SOBRE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE REHABILITACION. (94/1063).»,»DIARI»,143,38
«ORDEN DE 7 DE FEBRERO DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES PARA LOS EJERCICIOS INICIADOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993, SE DICTAN INSTRUCCIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE DECLARACION «,»BOE»,143,54
«REAL DECRETO 121/1994, DE 28 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL ESTATUTO DE LA RED NACIONAL DE LOS FERROCARRILES ESPAÑOLES (RENFE).»,»BOE»,143,59
«RESOLUCION DE 10 DE FEBRERO DE 1994, DE LA SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA, POR LA QUE SE HACE PUBLICO EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 1993, SOBRE CONDICIONES DE LOS PRESTAMOS PARA LA FINANCIACION DE ACTUA... »,»BOE»,143,67

NUM. 145

«ORDEN DE 22 DE FEBRERO DE 1994, DE LA CONSELLERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA, SOBRE LA PRESENTACION DE DETERMINADOS DOCUMENTOS POR LOS SUJETOS PASIVOS, PARA LA MEJORA DE LA GESTION DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONAILES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTOS»,»DIARI»,145,37
«CUESTION DE INCONSTITUCIONALIDAD NUMERO 341/94»,»BOE»,145,38
«CUESTION DE INCONSTITUCIONALIDAD NUMERO 455/94»,»BOE»,145,38
«CUESTION DE INCONSTITUCIONALIDAD NUMERO 456/94»,»BOE»,145,38
«CUESTION DE INCONSTITUCIONALIDAD NUMERO 488/94»,»BOE»,145,38
«RESOLUCION DE 9 DE MARZO DE 1994, DE LA DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS, SOBRE LA CUANTIA DEL PAGO FRACCIONADO PREVISTO PARA PROFESIONALES POR VIRTUD DEL REAL DECRETO 120/1994, DE 28 DE ENERO.»,»BOE»,145,39
«LEY 1/1994, DE 11 DE MARZO, SOBRE EL REGIMEN JURIDICO DE LAS SOCIEDADES DE GARANTIA RECIPROCA.»,»BOE»,145,40
«CIRCULAR NUMERO 1/1994, DE 25 DE FEBRERO, SOBRE CUENTAS DE NO RESIDENTES ABIERTAS EN ESPAÑA. OPERACIONES CON BILLETES Y EFECTOS. ENTIDADES REGISTRADAS.»,»BOE»,145,53
«ORDEN DE 11 DE MARZO DE 1994, POR LA QUE SE NOMBRAN LOS TRIBUNALES CALIFICADORES DE LAS OPOSICIONES PARA OBTENER EL TITULO DE NOTARIO, CONVOCADAS POR RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1993.»,»BOE»,145,58
«LEY ORGANICA 5/1994, DE 24 DE MARZO, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. «,»BOE»,145,59
«LEY ORGANICA 12/1994, DE 24 DE MARZO, POR LA CUAL SE DEROGA LA LEY ORGANICA 12/1982, DE 10 DE AGOSTO, DE TRANSFERENCIAS A LA COMUNIDAD AUTONOMA VALENCIANA DE COMPETENCIAS DE TITULARIDAD ESTATAL.»,»BOE»,145,60
«ORDEN DE 25 DE MARZO DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LOS MODELOS DE DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS Y DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO PARA EL EJERCICIO 1993, Y SE DETERMINAN EL LUGAR, FORMA Y PLAZOS DE PRESENTACION DE LOS M»,»BOE»,145,61
«REAL DECRETO 441/1994, DE 11 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ADECUACION A LA LEY 30/1992, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE REGIMEN JURIDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMUN DE LOS PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A... «,»BOE»,145,64
«RESOLUCION DE 22 DE MARZO DE 1994, DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE MODIFICA EL CUADRO DE SUSTITUCIONES PARA EL DESEMPEÑO DE LAS INTERINIDADES POR LOS REGISTRADORES TITULARES RESPECTIVOS.»,»BOE»,145,68

NUM. 146

«LEY 3/1994, DE 14 DE ABRIL, POR LA QUE SE ADAPTA LA LEGISLACION ESPAÑOLA EN MATERIA DE ENTIDADES DE CREDITO A LA SEGUNDA DIRECTIVA DE COORDINACION BANCARIA Y SE INTRODUCEN OTRAS MODIFICACIONES RELATIVAS AL SISTEMA FINANCIERO.»,»BOE»,146,41
«CUESTION DE INCONSTITUCIONALIDAD NUMERO 1122/1994.»,»BOE»,146,53
«REAL DECRETO 647/1994, DE 15 DE ABRIL, SOBRE TASAS APLICABLES POR LAS ACTIVIDADES Y SERVICIOS PRESTADOS POR LA COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.»,»BOE»,146,53

NUM. 147

«DECRETO 83/1994, DE 26 DE ABRIL, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL INSTITUTO VALENCIANO DE FINANZAS. (94/2882).»,»DIARI»,147,57
«REAL DECRETO-LEY 5/1994, DE 29 DE ABRIL, POR EL QUE SE REGULA LA OBLIGACION DE COMUNICACION DE DETERMINADOS DATOS A REQUERIMIENTO DE LAS COMISIONES PARLAMENTARIAS DE INVESTIGACION.»,»BOE»,147,61

«ORDEN DE 29 DE ABRIL DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE DECLARACION-LIQUIDACION QUE DEBE UTILIZARSE EN LAS TRANSMISIONES DE DETERMINADOS MEDIOS DE TRANSPORTE USADOS SUJETAS AL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS»,«BOE»,147,61
«REAL DECRETO 907/1994, DE 5 DE MAYO, DE REESTRUCTURACION DE DEPARTAMENTOS MINISTERIALES.»,«BOE»,147,62
«ORDEN DE 5 DE MAYO DE 1994 SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS.»,«BOE «,147,63
«REAL DECRETO 973/1994, DE 13 DE MAYO, POR EL QUE SE CREA EN EL MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR LA SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTICIA, LA SECRETARIA DE ESTADO DE INTERIOR Y LA SUBSECRETARIA DE JUSTICIA E INTERIOR.»,«BOE»,147,68

NUM. 148

«REAL DECRETO 1056/1994, DE 20 DE MAYO, POR EL QUE SE SUPRIME LA SUBSECRETARIA DE L MINISTERIO DEL INTERIOR.»,«BOE»,148,65
«LEY 10/1994, DE 19 DE MAYO, SOBRE MEDIDAS URGENTES DE FOMENTO DE LA OCUPACION.»,«BOE»,148,66
«LEY 11/1994, DE 19 DE MAYO, POR LA QUE SE MODIFICAN DETERMINADOS ARTICULOS DEL ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES, Y DEL TEXTO ARTICULADO DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO LABORAL Y DE LA LEY SOBRE INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL ORDEN SOCIAL.»,«BOE»,148,72
«CONVENIO DE COOPERACION ESPACIAL ENTRE EL REINO DE ESPAÑA Y LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA HECHO EN MADRID EL 11 DE JULIO DE 1991.»,«BOE»,148,99

NUM. 149

«REAL DECRETO 1100/1994, DE 27 DE MAYO, POR EL QUE SE MODIFICA LOS ARTICULOS 5, 35 Y 51 DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS.»,«BOE»,149,36
«LEY 13/1994, DE 1 DE JUNIO, DE AUTONOMIA DEL BANCO DE ESPAÑA.»,«BOE»,149,39
«LEY 14/1994, DE 1 DE JUNIO, POR LA QUE SE REGUIAN LAS EMPRESAS DE TRABAJO TEMPORAL.»,«BOE»,149,47
«ORDEN DE 2 DE JUNIO DE 1994 POR LA QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA.»,«BOE»,149,52
«ORDEN DE 9 DE JUNIO DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO DE DECLARACION SIMPLIFICADA DE LOS IMPUESTOS SOBRE EL PATRIMONIO Y SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS PARA LOS SUJETOS PASIVOS POR OBLIGACION REAL CUANDO SOLO DISPONGAN EN ESPAÑA DE UNA VIVIE...»,«BOE»,149,55
«ORDEN DE 6 DE JUNIO DE 1994 POR LA QUE SE MODIFICA EL CUESTIONARIO PARA LA DECLARACION DE NACIMIENTO AL REGISTRO CIVIL APROBADO POR LA ORDEN DE 26 DE MAYO DE 1988.»,«BOE»,149,62
«ORDEN DE 6 DE JUNIO DE 1994 SOBRE SUPRESION DEL DATO RELATIVO A LA CAUSA DE LA MUERTE EN LA INSCRIPCION DE DEFUNCION.»,«BOE»,149,62
«RESOLUCION DE 13 DE JUNIO DE 1994, DE LA DIRECCION GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, SOBRE CARACTERISTICAS TECNICAS Y DISTRIBUCION DEL PAPEL TIMBRADO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES.»,«BOE»,149,63
«REAL DECRETO-LEY 7/1994, DE 20 DE JUNIO, SOBRE LIBERTAD DE AMORTIZACION PARA LAS INVERSIONES GENERADORAS DE EMPLEO.»,«BOE»,149,64

NUM. 150

«RESOLUCION DE 7 DE JUNIO DE 1994, DE LA DG DE TRIBUTOS Y TESORERIA, POR LA QUE SE FIJAN LAS PARTICIPACIONES QUE HAN DE PERCIBIR LOS INSPECTORES LOCALES DE FIANZAS, SOBRE LAS MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD INSPECTORA.»,«DIARI»,150,94
«ORDEN DE 1 DE JUNIO DE 1994, DE LA CONSELLERIA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO, POR LA QUE SE APRUEBA NUEVO MODELO DE IMPRESO PARA LA RENOVACION DE LA INSCRIPCION DE LOS VENDEDORES NO SEDENTARIOS EN EL REGISTRO GENERAL DE COMERCIANTES Y DE COMERCIO.»,«DIARI»,150,95
«REAL DECRETO 1334/1994, DE 20 DE JUNIO, DE ESTRUCTURA BASICA, DEL MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR.»,«BOE»,150,96
«REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1994, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL.»,«BOE»,150,113
«LEY 20/1994, DE 6 DE JULIO, DE REFORMA DEL ARTICULO 54 DE LA LEY DEL REGISTRO CIVIL.»,«BOE»,150,166
«LEY 22/1994, DE 6 DE JULIO, DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR PRODUCTOS DEFECTUOSOS.»,«BOE»,150,167
«LEY 23/1994, DE 6 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 37/1992, DE 28 DE DICIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.»,«BOE»,150,170

EN ESTE NUMERO 152

(Los números de las páginas se ignoran en esta fase de la edición. Se pondrán en el número siguiente)

«REAL DECRETO 1414/1994, MDE 25 DE JUNIO, SOBRE ASISTENCIA JURIDICA A LAS ENTIDADES ESTATALES DE DERECHO PUBLICO.»,«BOE 14-7-94",152,
«REAL DECRETO 1485/1994, DE 1 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LAS NORMAS QUE HAN DE REGIR PARA EL ACCESO Y LA DISTRIBUCION PUBLICA DE INFORMACION CATASTRAL CARTOGRAFICA Y ALFANUMERICA DE LA DG DEL CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TRIBUTARIA, DE LA»,«BOE 19-7-94",152,
«RESOLUCION DE 8 DE JULIO DE 1994, DEL DEPARTAMENTO DE RECAUDACION DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA, POR LA QUE SE MODIFICA EL PLAZO DE INGRESO EN PERIODO VOLUNTARIO DE LOS RECIBOS DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS DEL EJERCICIO ... »,«BOE 19-7-94",152,
«ORDEN DE 13 DE JULIO DE 1994, SOBRE HORARIO DE APERTURA AL PUBLICO DE LOS REGISTROS MERCANTILES DURANTE EL MES DE AGOSTO.»,«BOE 26-7-94",152,
«CIRCULAR 5/1994, DE 22 DE JULIO, A ENTIDADES DE CREDITO, SOBRE MODIFICACION DE LA CIRCULAR 8/1990, SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES Y PROTECCION DE LA CLIENTELA.»,«BOE 3-8-94",152,
«ORDEN DE 27 DE JULIO DE 1994, DEL CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES, SOBRE DESARROLLO Y TRAMITACION DE LAS MEDIDAS DE FINANCIACION DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA.»,«DIARI 12-8-94",152,

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1776 *ORDEN de 27 de julio de 1994, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.* [94/5539]

El Plan de Vivienda 1992-1995, regulado por el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre y el Decreto 55/1992 de 30 de marzo de la Generalitat, tiene su desarrollo en la Orden de 25 de enero de 1993, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que regula el procedimiento marco de tramitación de las ayudas previstas.

La promulgación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común determina la necesidad de adecuar los procedimientos a través de los cuales deban producirse los actos administrativos, y la conveniencia de ir progresivamente introduciendo reformas que tengan en cuenta la necesidad de ampliar y reforzar las garantías de los ciudadanos para la resolución pronta y justa de los asuntos, a conocer éstos el estado de tramitación de los expedientes en que se encuentren interesados y en los que juega un importante papel la tecnificación y modernización de la actuación administrativa y consecuentemente su adaptación permanente al ritmo de las innovaciones tecnológicas.

La evolución del Plan de Vivienda en la Comunidad Valenciana, la casuística de situaciones que contempla y el esfuerzo de gestión que esta suponiendo, ha determinado que por parte de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se adopten medidas tendentes a garantizar una mayor eficiencia con la incorporación de nuevos medios y tecnologías que permiten reconsiderar aspectos de la gestión en los que es determinante buscar el adecuado equilibrio entre las garantías que se exigen para la justa y equitativa concesión de las ayudas, requisitos exigidos a los ciudadanos, y la eficiencia y eficacia en su resolución, lo que sin duda debe repercutir en un mejor servicio y atención al ciudadano.

Por otra parte, las disposiciones establecidas con posterioridad a la entrada en vigor del Plan de Vivienda, especialmente los Decretos de Declaración de las Áreas de Rehabilitación Urbana de Valencia y Alicante y el Decreto 23/1994, de 8 de febrero de la Generalitat Valenciana sobre Ayudas a la Rehabilitación, requieren considerar aspectos que en el vigente marco de la Orden de 25 de 1993 no se regulaban, por lo, que es adecuado establecer un procedimiento para estas.

En consecuencia con lo expuesto, se regula mediante la presente Orden el procedimiento para la tramitación de la financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, incorporando todos aquellos aspectos que en aras a una mayor simplificación y clarificación en los criterios se han considerado convenientes adoptar.

Por todo ello, en virtud de las competencias que me atribuye el artículo 35 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO
Disposiciones generales

Artículo primero

1.1 Corresponde a los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda la tramitación y resolución de las actuaciones protegibles reguladas por la normativa en materia de vivienda, sin perjuicio de la competencia específica que se determine para las Áreas de Rehabilitación Urbana.

1.2 Las calificaciones en actuaciones protegibles correspondientes a viviendas de protección oficial, Viviendas de Precio Tasado y Rehabilitación, posibilitarán el derecho a la financiación cualificada, préstamos y ayudas directas (subvenciones) establecidos por la normativa vigente, dentro de los objetivos y número de actuaciones de cada clase, fijados en el Convenio Marco sobre actuaciones de vivienda y suelo en el Plan de vivienda 1992-95, suscrito entre el Ministerio de Obras Públicas Urbanismo y Transportes y la Generalitat Valenciana (BOE 116 de 14 de mayo de 1992), y en su caso, en actuaciones protegibles ya calificadas con arreglo a planes de vivienda anteriores.

1.3 Las calificaciones y visados contendrán los datos exigidos en los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, y que, en todo caso, harán referencia a los siguientes extremos:

- identificación del expediente.
- identificación del solicitante y del promotor
- tipo e identificación de la actuación.
- módulo y área geográfica aplicable
- datos relativos a la financiación cualificada.

Artículo segundo

2.1 La solicitud de ayudas se realizará en modelo oficial aprobado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que deberá ser suscrito por la persona o personas solicitantes de las mismas.

Este modelo oficial de solicitud contendrá, en todos los supuestos exigibles:

a) Compromiso de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, en el plazo establecido en la legislación vigente.

b) Declaración de no ser titular del dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de Protección Oficial, ni, en cualquier, caso sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda libre exceda del 20 por 100 del precio de aquella, salvo lo especificamente regulado para la rehabilitación.

– En el supuesto de primer acceso a la propiedad de vivienda, declaración de no haber sido propietario de vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20 por 100 del precio de adquisición de aquélla para la que se solicite la financiación cualificada.

c) Compromiso de que el adquirente no transmitirá *inter vivos* por ningún título la vivienda objeto de las ayudas, en el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado y/o concesión de las ayudas, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Administración concedente en cada caso, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidas con los intereses legales desde el momento de su precepción.

2.2 Las referencias al 20 por 100 del valor del mercado de alguna otra vivienda, en el supuesto de copropiedad, vendrá referido a la cuota de la que sea titular el solicitante de las ayudas.

Las referencias a otra vivienda de protección oficial , se entenderán a partir del 50 por 100 de la propiedad de que sea titular el solicitante de ayudas.

La adquisición del porcentaje necesario para totalizar la adquisición de una vivienda, en los supuestos de división de la propiedad común por causas de separación, divorcio, herencia o similares, posibilita la obtención de las ayudas en la parte proporcional correspondiente, acreditando los requisitos exigidos para ello.

Artículo tercero

A la solicitud señalada en el articulo anterior, se acompañará para solicitar el reconocimiento al derecho de la financiación cualificada, prestamos subsidiados y subvenciones personales, la siguiente documentación:

1. Documento Nacional de Identidad.

2. Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. Contrato o escritura que acredite la titularidad de la vivienda,

1. Documento Nacional de Identidad para acreditar la personalidad del solicitante.

Cuando la solicitud se formule por medio de representante, se cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando se trate de menores de edad emancipados con ingresos propios, se les considerará mayores de edad a efectos de la ayudas específicas establecidas para jóvenes por la Generalitat Valenciana.

Cuando la solicitud la formulan más de una persona (matrimonio, parejas, etc.) deben aportar el DNI de cada uno de ellos.

2. Original y fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al ejercicio fiscal inmediatamente anterior al momento de solicitar la correspondiente ayuda, para acreditar los ingresos familiares ponderados. Esta declaración se presentará aun en el caso en el que el solicitante no este obligado a declarar.

El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda compulsará la fotocopia y devolverá su original al interesado.

Para la determinación de los ingresos familiares ponderados se considerarán los siguientes criterios:

a) Los miembros de la unidad familiar que se han de computar, a efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados del solicitante, serán coincidentes con los miembros de la unidad familiar computables a efectos fiscales, conforme se establece en el art. 87 de la Ley 18/1991 de 6 de junio (BOE 7 de junio y 2 de octubre de 1.991 o disposiciones que lo sustituyan) y que en síntesis son:

– Los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere, los hijos menores.

– Se exceptúan los hijos que, aun siendo menores, vivan independientemente de los padres con el consentimiento de éstos.

– El padre, o la madre, soltero/a, viudo/a, divorciado/a o separado/a legalmente, y los hijos menores que con él o ella, convivan.

Nadie puede pertenecer a dos unidades familiares al mismo tiempo.

b) La declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que se ha de presentar en los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda, será la de los titulares de la adquisición o rehabilitación de la vivienda, de modo que cuando en el transcurso del periodo de ejecución de la actuación, se produjera una modificación en la relación de titularidad se computará la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los nuevos titulares.

En el caso de que el régimen económico del matrimonio sea el de separación de bienes, y la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, habrá de presentarse la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas de ambos conyuges, puesto que son constituyentes de una unidad familiar.

c) Cuando, por tratarse del ejercicio fiscal inmediatamente anterior al momento de solicitud de las ayudas, en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aportada no figuren ingresos, la acreditación de estos podrá efectuarse presentando la nómina o nóminas y bases de cotización a la Seguridad Social del año en curso, en el supuesto de trabajadores por cuenta ajena, y que servirán para determinar mediante su proyección anual, los ingresos correspondientes y el cálculo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Si se trata de perceptores de pensiones no contributivas, de trabajadores autónomos o agricultores por cuenta propia, la percepción de ingresos podrá acreditarse documentalmente, mediante certificado de la pensión expedido por el órgano competente, o documentación fiscal suficiente, respectivamente.

En el supuesto de que no exista acreditación de ingresos por cualquiera de los procedimientos indicados, se procederá a la denegación de las ayudas.

d) La determinación de los Ingresos Familiares Ponderados se realizara de acuerdo con los señalado por el artículo 10 del RD 1932/1991 de 20 de diciembre, con las siguientes observaciones:

– Base imponible: la correspondiente a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o acreditación de ingresos conforme a los párrafos b) y c) anteriores.

– Salario mínimo interprofesional correspondiente al año de la acreditación de los ingresos.

– Coeficiente T. correspondiente a la relación por cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, y el correspondiente a la localidad en la que este ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible, en el año de la solicitud de las ayudas.

e) Cuando en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, exista tributación por el epígrafe de rendimientos de capital inmobiliario, el solicitante acreditará la naturaleza de esta tributación, a efectos de justificar la no titularidad o derecho real sobre otra vivienda en los términos exigidos por el Real Decreto 1932/1991, el Decreto 55/1992 y la normativa vigente.

Para ello podrá aportar recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que acredite la naturaleza del inmueble, justificación de la transmisión de la vivienda o cualquier otra justificación suficiente.

En cualquier caso, los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda podrán solicitar del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria los certificados que se estimen pertinentes.

La transmisión de la vivienda se acreditará mediante la documentación de la enajenación, con la nota de su presentación en la Conselleria de Economía y Hacienda a efectos del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y Transmisiones Patrimoniales, debiendo realizarse la misma, en cualquier caso antes de la formalización en escritura pública de la adquisición de la vivienda de protección oficial o de precio tasado para la que se solicitan las ayudas o de la terminación de las obras en el supuesto de rehabilitación.

f) Los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda podrán requerir de la Agencia Tributaria, información o certificación sobre los ingresos declarados por los solicitantes de las ayudas.

Periódicamente, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda remitirá a la Agencia Tributaria relación informatizada por cada uno de los solicitantes de ayudas, de los ingresos declarados, a efectos de su contraste con la documentación presentada ante ambas administraciones.

3. Contrato o escritura que acredite la titularidad de la vivienda, con las especificaciones que se señalan en la presente Orden según el tipo de actuación protegible.

Artículo cuarto

Presentadas las solicitudes de ayudas y su documentación correspondiente, en el momento establecido para cada tipo de actuación, los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán al reconocimiento o denegación las ayudas.

4.1. Cuando la solicitud se formule antes de la calificación definitiva de las actuaciones y/o con aportación de contrato privado de adquisición de vivienda en su caso, este reconocimiento implicará la resolución sobre el tipo de interés subsidiado del préstamo cualificado que corresponda, y la comunicación de las subvenciones personales a que haya lugar, condicionando el pago de las mismas al cumplimiento de los requisitos exigidos para cada tipo de actuación.

La resolución de concesión y pago de subvenciones personales se emitirá una vez finalizada la actuación protegible, salvo los supuestos de concesión y pago anticipados regulados específicamente, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

a) Original de la escritura de adquisición y dos fotocopias compulsadas, en su caso, de la vivienda objeto de las ayudas si en el momento de solicitarlas fue aportado contrato privado u opción de compra.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Datos bancarios en modelo oficial.

Para el pago de las ayudas que corresponden al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, en los supuestos de viviendas de protección oficial en régimen general y de precio tasado, deberá aportarse además, el primer recibo de amortización del préstamo cualificado.

4.2 Cuando la solicitud se formule una vez calificadas definitivamente las actuaciones, y/o con la adquisición de vivienda formalizada en escritura, la Resolución del tipo de interés subsidiado y la correspondiente a la concesión y al pago de las subvenciones se realizará simultáneamente, si se han cumplido los requisitos establecidos para ello en función del tipo de actuación protegible.

4.3 La resolución de reconocimiento del tipo de subsidiación contendrá la advertencia de que ésta tendrá una vigencia inicial de 5 años, pudiendo ser prorrogada por periodos iguales si subsisten las circunstancias que motivaron su concesión, hasta finalizar el plazo de amortización del préstamo, conforme a lo establecido por la legislación vigente.

En las resoluciones de concesión y pago de las ayudas se advertirá del reintegro de las mismas, incrementadas con los intereses legales correspondientes, en caso de trasmisión *inter vivos* de la vivienda en el plazo de 5 años.

Artículo quinto

En el marco de los convenios con las entidades de crédito para las actuaciones protegibles de vivienda, los promotores, adquirentes o adjudicatarios podrán solicitar los préstamos que correspondan ante las mismas.

– Si el solicitante es un promotor de actuaciones con destino a venta o arrendamiento acompañará a la solicitud ante la entidad de crédito la calificación provisional.

– Si el solicitante del préstamo ante la entidad de crédito es el adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio, deberá acompañar la calificación provisional o definitiva en su caso, y/o la resolución del Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda en la que se recoge la subsidiación que le corresponda, y donde se informa de las ayudas del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y de la Generalitat Valenciana correspondientes.

– Las entidades de crédito deberán notificar simultáneamente al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en referencia a las actuaciones calificadas, la concesión, formalización y disposición de los préstamos y sus subrogaciones, en los plazos y formas establecidas en los convenios, distinguéndolos según gocen o no de subsidiación,

– De acuerdo con el convenio suscrito, el Ministerio de Obras publicas, Transportes y Medio Ambiente comunicará a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y a la entidad de crédito concedente, la conformidad a la concesión del préstamo cualificado.

– La denegación de la calificación definitiva o descalificación de las viviendas por el órgano competente, se comunicará al Ministerio de Obras publicas, Transportes y Medio Ambiente y a la entidad de crédito correspondiente, a los efectos de reintegro de los beneficios otorgados, incrementados en el interés correspondiente y modificación del contrato de préstamo.

– La revocación o anulación de los visados o certificaciones surtirá los efectos citados en los párrafos anteriores.

Artículo sexto

Cuando los promotores de expedientes de vivienda de protección oficial, financiadas con arreglo al Real Decreto 1.932/1991, de 20 de Diciembre, soliciten la descalificación de los mismos o se deniegue la calificación definitiva, no procederán las ayudas establecidas para precio tasado a los adquirentes.

Artículo séptimo

La prórroga de la subsidiación del tipo de interés del préstamo se solicitará, por los beneficiarios, ante el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente, dentro del quinto año de cada período de subsidiación.

– Los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda resolverán sobre la prórroga conforme a lo establecido en la legislación de financiación aplicable a cada expediente, notificándolo al interesado a efectos de que pueda presentarla ante la entidad de crédito correspondiente, para la renovación o nueva aplicación del tipo de interés subsidiado que corresponda.

– Las entidades de crédito, conforme a los convenios correspondientes, notificarán a los beneficiarios, con una antelación de al menos seis meses, la fecha de caducidad de los periodos de subsidiación, indicándoles expresamente que deben solicitar ante los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda la correspondiente prórroga.

Artículo octavo

Para el reconocimiento de la financiación cualificada se tendrá en consideración la concurrencia de interés social, de conformidad con los criterios establecidos por el Decreto 205/1987, de 21 de diciembre, del Gobierno Valenciano, teniendo preferencia, para la calificación de actuaciones y concesión de visados, aquéllas que se lleven a cabo en áreas urbanas donde sea predominante el destino a residencia habitual y permanente, sobre otras zonas en las que el uso mayoritario de viviendas sea de segunda residencia, como las zonas costeras de veraneo y las urbanizaciones de recreo, siendo determinantes los mencionados criterios para la denegación de calificaciones, visados y ayudas.

Artículo noveno

Transcurridos seis meses desde la presentación de las solicitudes de ayudas reguladas en la presente Orden, sin que se haya dictado resolución expresa, se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

CAPÍTULO SEGUNDO
Viviendas de protección oficial

Artículo diez

Los promotores para uso propio solicitarán simultáneamente a la calificación provisional las ayudas económicas, en tanto que los adquirentes, adjudicatarios, promotores de viviendas en arrendamiento o promotores de viviendas en régimen especial para venta, podrán solicitar las ayudas económicas establecidas por la normativa vigente, una vez concedida la calificación provisional de la actuación, y como máximo dentro del plazo de seis meses, a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa de cada vivienda.

Artículo once

El contrato de adquisición de vivienda de protección oficial contendrá las cláusulas de inserción obligatorias establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 3.148/1978, Orden Ministerial de 26 de Enero de 1979 y Real Decreto 2.569/1986. Sin perjuicio de la libertad de pactos establecida por el Código Civil, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá facilitar modelo que recogerá todas las cláusulas indicadas.

– En los contratos y/o escrituras se hará constar, de manera indubitada, la identificación de la vivienda (tipo, superficie, emplazamiento y situación del edificio) de acuerdo con la calificación provisional o definitiva, según la fase de tramitación en que se encuentre el expediente, y asimismo constarán por separado los precios de venta y superficie de la vivienda, trastero y garaje vinculados o anejos, en su caso.

– En el supuesto de promociones en Régimen Especial, el contrato y/o escritura contendrá, con carácter específico, las cláusulas de tanteo y de retracto conforme al artículo 13 de la presente Orden.

Artículo doce

Cuando la adquisición de la vivienda se efectúe en el periodo de ejecución de las obras, con carácter previo será necesaria la autorización del Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda al promotor para percibir cantidades a cuenta, y aval individualizado o póliza de seguro en garantía de las mismas, conforme al artículo 114 del Reglamento de viviendas de protección oficial de 24 de julio de 1968 y disposiciones complementarias.

– Los contratos de viviendas de protección oficial se presentarán por cuadruplicado ejemplar ante el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda para su visado, a tenor de los dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 3148/1978.

– Cuando en la escritura no consten por separado los precios y superficies de la vivienda, garaje, trasteros y/o anejos, las partes contratantes adjuntarán declaración suscrita por el vendedor y el comprador donde se especificará, el citado desglose, salvo que con anterioridad se hubiera aportado en el expediente el correspondiente contrato privado con inclusión de las especificaciones señaladas.

Artículo trece

13.1 La Generalitat Valenciana podrá hacer uso de los derechos de tanteo y de retracto indicados en el artículo 21 del Decreto 1.932/1991, de 20 de diciembre, respecto de las segundas transmisiones en promociones con destino a venta, y respecto de las primeras y segundas transmisiones en promociones para uso propio o adjudicación.

13.2 La Generalitat Valenciana, previa solicitud motivada, podrá delegar mediante Resolución expresa del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, los derechos de tanteo y de retracto, a favor del promotor de las actuaciones cuando este sea otra administración pública, organismo, ente Autónomo o empresa pública.

13.3 El ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto indicados en el apartado anterior se efectuará por parte de la Generalitat Valenciana o en su caso por el promotor si se ha delegado en éstos conforme a lo señalado en el párrafo anterior, de acuerdo al procedimiento siguiente:

a) El transmitente deberá notificar fehacientemente al Servicio Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes o en su caso al promotor en el que se delegue, su voluntad de transmitir señalando el precio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretenda adquirir la vivienda.

b) Si la Generalitat Valenciana o promotor, no ejercitara el tanteo en el plazo de 60 días naturales a contar desde la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

c) En el caso de falta de notificación del transmitente, o de notificación defectuosa o incompleta o si resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta, la Generalitat Valenciana podrá ejercer el derecho de retracto.

Este se ejercitará en el plazo de 60 días contados desde el siguiente a la notificación de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda o promotor, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

d) La notificación del adquirente, expresada en el párrafo anterior, deberá ser efectuada por éste en el plazo de un mes natural contado desde el siguiente a la fecha de formalización de la tramitación en escritura pública, en el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Generalitat Valenciana, desde el momento que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de dicha transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de 60 días.

e) Cuando el precio de la compra-venta supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre vivienda de protección oficial, la Generalitat Valenciana o promotor, al ejercitar el derecho de tanteo o el de retracto sobre las viviendas transmitidas lo hará por el precio máximo legalmente aplicable.

f) Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas a los que esta Orden se refiere, cuando no se les acredite la existencia de la notificación a que se hace referencia en el apartado a) de este número.

g) Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de las referidas viviendas, cuando no les acredite debidamente la existencia de la notificación a que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo.

Artículo catorce

En las viviendas de protección oficial, el reconocimiento de la subsidiación del tipo de interés del préstamo, y la comunicación de las subvenciones personales se iniciará simultáneamente con la solicitud del visado de contrato durante la ejecución de las obras, o bien terminado el expediente, con la presentación de la escritura pública.

Artículo quince

En las promociones para uso propio se aportará, junto con la documentación requerida para calificar la actuación, la correspondiente a la solicitud de ayudas económicas, de forma que en el momento de la expedición de la calificación provisional, el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda procederá al reconocimiento de la subsidiación del tipo de interés del préstamo cualificado.

En la declaración de obra nueva, el promotor hará constar por separado el valor de la edificación y el del suelo, valoración cuya suma servirá de base para la determinación de las subvenciones personales con los topes establecidos por la normativa vigente. En el supuesto de que estas valoraciones no constaran por separado, se acreditarán mediante certificado por el arquitecto director de las Obras, de acuerdo con el Proyecto de Ejecución Final.

Artículo dieciséis

16.1. Los promotores de viviendas de protección oficial en régimen especial podrán obtener las ayudas previstas en la normativa aplicable, y conforme a la tramitación regulada en la presente Orden.

Los citados promotores junto con el modelo se solicitud de ayudas establecido, deberán adjuntar la siguiente documentación:

a) Número o Código de Identificación Fiscal.

b) Acreditación de estar al corriente en las obligaciones fiscales y de cotización a la Seguridad Social, mediante la aportación de los certificados expedidos por los arganos competentes.

c) Hoja de datos bancarios en modelo oficial.

Si la solicitud se realiza en el periodo de ejecución de obras, a los efectos del cobro anticipado del 50 por ciento que corresponda, se adjuntará además de la documentación reseñada:

d) Aval por importe de las cantidades que correspondan al anticipo de la subvención.

e) Certificado del arquitecto director de las obras acreditativa del inicio de las mismas.

f) Acreditación de haber obtenido la licencia municipal de las obras relativas al expediente.

16.2. Las subvenciones se tramitarán teniendo en cuenta los siguientes extremos:

a) En el supuesto de promociones en arrendamiento se procederá a la comunicación de las subvenciones que corresponda, y a la concesión y pago del 50 por ciento de la subvención de la Generalidad Valenciana al promotor al inicio de las obras.

El restante 50 por ciento de la subvención de la Generalitat Valenciana al promotor, así como las que correspondan a cargo del Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente, se abonará una vez calificado definitivamente el expediente, y en función de las viviendas efectivamente arrendadas, circunstancia que se acreditará mediante la presentación de los correspondientes contratos de arrendamiento visados.

b) En el supuesto de promociones en venta, el 50 por ciento de la subvención a cargo de la Generalitat Valenciana al promotor se abonará previa certificación del inicio de obras, una vez calificada provisionalmente la promoción. El restante 50 por ciento se abonará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose el pago en función del número de viviendas efectivamente vendidas, circunstancia que se acreditará mediante la presentación de los contratos visados y/o escrituras.

c) En las promociones de régimen especial, la suma del importe del préstamo cualificado obtenido y de las subvenciones, no excederá del precio máximo de venta de las viviendas, debiendo la entidad de crédito disminuir la cuantía del préstamo en la proporción que corresponda.

Artículo diecisiete

Los promotores de viviendas de protección oficial, en régimen general destinadas a arrendamiento, podrán obtener las subvenciones específicas reguladas para este supuesto que se concederán una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándoles el pago en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, circunstancia que se acreditará mediante la presentación de los correspondientes contratos de arrendamiento visados.

La documentación que deberán aportar los promotores para la tramitación de estas ayudas, será la indicada en los apartados a), b) y c) del artículo 16.1. anterior.

CAPÍTULO TERCERO
Viviendas a precio tasado

Artículo dieciocho

Se considera adquisición protegida a precio tasado la definida en el artículo 22 del RD 1.932/1991 de 20 de diciembre, por lo que, para la obtención de las ayudas económicas direc-

tas deberán cumplirse los requisitos establecidos por el citado Real Decreto, modificado por el Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo.

Los ingresos ponderados del adquirente de la vivienda a precio tasado no excederán de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Para tener acceso a las ayudas de la Generalitat no excederán de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo diecinueve

Para la obtención de los préstamos subsidiados y subvenciones personales para las viviendas a precio tasado, se presentará la solicitud y documentación prevista en la presente Orden.

El modelo oficial de solicitud aprobado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecido en el artículo 2 de esta Orden, contendrá, además de los requisitos, declaraciones y compromisos establecidos con carácter general, las siguientes especialidades:

– Declaración de que el adquirente conoce el estado de cargas y gravámenes de la vivienda, garaje y/o anejos adquiridos.

– En el supuesto de vivienda terminada, declaración de que la vivienda adquirida tiene Cédula de Habitabilidad en vigor.

Artículo veinte

Para proceder a la tramitación de las ayudas para las viviendas de precio tasado, se aportará junto con la solicitud indicada anteriormente, la documentación señalada en el artículo tercero de esta Orden complementada por los siguientes criterios:

1) Documento privado o público de la transmisión de la vivienda.

2) Acreditación del Régimen jurídico de la vivienda y su superficie útil.

Sobre esta documentación se determinan los siguientes criterios para la gestión de las ayudas correspondientes.

1) Documento privado o público que acredite la adquisición de la vivienda, en el que conste de manera indubitada, la identificación de la vivienda, en la que conste por separado la superficie útil y precios de venta de la vivienda, trastero y garajes vinculados y anejos en su caso.

Cuando en la escritura no conste por separado los precios y superficies de la vivienda, garaje, trasteros y/o anejos, las partes contratantes adjuntarán declaración suscrita por vendedor y comprador, donde se especificará el citado desglose, salvo que, con anterioridad, se hubiera aportado en el expediente el correspondiente contrato privado con inclusión de las especificaciones señaladas.

2) Acreditación del régimen jurídico de la vivienda y su superficie útil:

2.a) Documento/s acreditativo/s del régimen jurídico de la vivienda, es decir, si se trata de vivienda libre o de vivienda de protección oficial, a cuyo efecto podrá ser suficiente aportar la escritura del vendedor y fotocopia para compulsar por los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda.

2.b) La acreditación de la superficie útil de la vivienda.

Para ello será bastante con la aportación de la fotocopia de la escritura del vendedor, y, en el supuesto de discrepancia entre la superficie que figure en tal escritura y la real de la vivienda en el momento de la solicitud, se acreditará la superficie útil mediante certificación expedida por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente, la cual servirá de base para la modificación de superficie, que deberá reflejarse en el contrato y/o en la escritura pública de adquisición de la vivienda.

3) Se advierte de manera especial que en el supuesto de que el vendedor hubiera recibido préstamo cualificado para la vivienda objeto de las ayudas, deberá garantizarse la cancelación del mismo previamente a la concesión del préstamo al adquirente. A tal efecto deberá aportar compromiso suscrito por el vendedor.

Artículo veintiuno

El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda, a la vista de la documentación presentada y cumplimiento de los requisitos establecidos, procederá al visado del contrato, al reconocimiento de la subsidiación del tipo de interés del préstamo cualificado, y a la comunicación de las subvenciones personales.

Para proceder a la resolución de abono y pago de las subvenciones será necesaria la presentación de la documentación señalada en el artículo 4 de la presente Orden, a la que habrá que adjuntar la Cédula de Habitabilidad de la vivienda, o en su defecto, recibos de suministros de los servicios de agua y energía eléctrica correspondientes al trimestre inmediatamente anterior a la presentación de esta documentación, y solicitud de cédula de habitabilidad con registro de entrada en el ayuntamiento correspondiente.

Artículo veintidós

En el supuesto de viviendas en construcción, la resolución de visado de contrato, y reconocimiento del tipo de interés subsidiado del préstamo cualificado y ayudas directas, tendrán su eficacia condicionada a la presentación de la documentación que para el abono se establece en el artículo anterior.

El contrato de adquisición de la vivienda, deberá presentarse acompañado de las garantías suficientes para la percepción de cantidades a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio y el artículo 7 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril.

Los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda podrán requerir, previo al visado y reconocimiento de ayudas, la documentación necesaria que acredite el cumplimiento de la normativa urbanística.

Artículo veintitrés

En el supuesto de que el promotor hubiese obtenido para financiar la construcción, préstamo hipotecario en régimen libre, podrá, respecto a la vivienda en construcción, acordar con la entidad de crédito la reconversión del citado préstamo en el correspondiente a la vivienda en precio tasado, de acuerdo con las condiciones que para su financiación cualificada se determinan en el Real Decreto 1.932/1991, de 20 de diciembre.

Artículo veinticuatro

El plazo para presentar la solicitud de préstamos y ayudas será de dos meses a contar desde la fecha del contrato y/o escritura hasta la presentación en el Registro de los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda.

El plazo para la presentación en las entidades de crédito de las resoluciones de visado de contrato y financiación cualificada será de seis meses, a contar desde la fecha de la resolución hasta la presentación en las citadas entidades.

Cuando se trate de viviendas en construcción, la presentación en las entidades de crédito, se efectuará asimismo en el citado plazo de seis meses, a efectos de que por las citadas Entidades pueda procederse a efectuar las reservas correspondientes y su comunicación al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

CAPÍTULO CUARTO
Rehabilitación

Artículo veinticinco

La solicitud de calificación de las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación y de los préstamos y ayudas

directas correspondientes, se realizará conjuntamente en el modelo oficial establecido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Artículo veintiséis

La documentación necesaria para obtener la calificación de las actuaciones protegibles será la siguiente:

1.º El Documento Nacional de Identidad para acreditar la personalidad del solicitante, o en su caso acreditación suficiente de representante conforme a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.º Documentación acretitativa de las obras a realizar, que podrá consistir en:

– Presupuesto de las obras, desglosado por unidad de obra, con mediciones, precios unitarios, IVA desglosado, y CIF del contratista, firmado por promotor y contratista.

– En su caso, proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente, que incluya presupuesto agrupado en razón a los objetos de rehabilitación establecidos en el artículo 2 del Decreto 23/1994, adecuación estructural, adecuación funcional, adecuación de habitabilidad y adecuación de fachadas y cubiertas en áreas de rehabilitación urbana y en programas de renovación urbana.

3.º Solicitud de licencia municipal de obras, debidamente registrada en el ayuntamiento correspondiente, y en la que coincida el presupuesto señalado en la solicitud de licencia, con el indicado en las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

4.º Fotografía identificativa de la fachada del edificio que se va a rehabilitar, o del edificio en el que se encuentre la vivienda que se va a rehabilitar, y fotografías del interior de la vivienda.

5.º Documentación acreditativa de la propiedad del edificio o vivienda que se va a rehabilitar, mediante la presentación de la escritura pública de propiedad, y en el supuesto de arrendatario o usuario por cualquier título, autorización del propietario para realizar las obras.

6º La acreditación suficiente de la antigüedad del edificio, que podrá realizarse mediante la presentación de la escritura de propiedad indicada en el apartado anterior, y si no pudiera deducirse de la documentación presentada, mediante certificado municipal, catastral, o técnico si fuese necesario.

7.º Si se trata de edificios catalogados se deberá acreditar tal circunstancia aportando certificado municipal.

8.º Cuando se trate de actuaciones de adecuación estructural especial, el solicitante deberá señalar la identificación del expediente instruido para detectar la patología estructural.

Artículo veintisiete

En el supuesto de comunidades de propietarios, el presidente de la misma solicitará la calificación de las actuaciones protegibles, aportando su documento nacional de identidad y copia del acta acreditativa de ostentar las facultades y representación suficiente, asimismo, copia del acta en la que figure el acuerdo de la comunidad para la realización de las obras. Se aportarán los originales a efectos de compulsa de las copias de las actas, devolviéndose posteriormente a los interesados.

En estos casos deberá aportarse la escritura que justifique la titularidad de cada una de las viviendas que podrá sustituirse por nota simple del Registro de la Propiedad en la que conste: nombre del titular de cada vivienda, superficie útil de cada una de ellas, cuota de participación, y datos de la inscripción registral.

Artículo veintiocho

La documentación para la obtención de financiación cualificada, prestamos cualificados, subsidiación y subvenciones de rehabilitación será, además de la establecida en el artículo anterior para la calificación de las actuaciones protegibles, la siguiente:

1) Documento nacional de identidad que identifique a cada uno de los perceptores de las ayudas en cada caso.

– En caso de ayudas personalizadas en función de los ingresos familiares ponderados, deberá adjuntarse:

2) Original y fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al ejercicio fiscal inmediatamente anterior al momento de solicitar las ayudas, aún en el caso de que no esté obligado a declarar el solicitante. Se tendrán en cuenta los criterios en el artículo 3 de la presente Orden, para la determinación de los ingresos familiares ponderados.

3) Certificado de empadronamiento en las viviendas objeto de las ayudas.

– En el caso de comunidades de propietarios, para facilitar la percepción de las ayudas no personalizadas que les podrían corresponder se podrá facultar al presidente para que en su nombre y mediante acuerdo unánime de la misma se indiquen los datos bancarios donde debe efectuarse el ingreso de las subvenciones, circunstancia que se acreditará mediante la correspondiente acta de la comunidad.

Artículo veintinueve. Calificación Provisional

Los Servicios Territoriales y Oficinas de Gestión de las Áreas de Rehabilitación Urbana declaradas, previa comprobación de la documentación y requisitos establecidos, realizada inspección previa en su caso, y a la vista del correspondiente informe técnico y de coherencia de las actuaciones, procederán a otorgar la calificación provisional de las actuaciones, y a la comunicación de las ayudas económicas directas que pudieran corresponder.

Artículo treinta

Los promotores de actuaciones protegibles estarán obligados a presentar en los Servicios Territoriales comunicación de inicio de las obras y de su terminación dentro de los plazos indicados por los interesados en el momento de la solicitud de calificación y admitidos por los Servicios Territoriales.

Este plazo de ejecución podrá ser prorrogado por el Servicio Territorial, a petición justificada del interesado conforme a la Ley 30/1992.

Artículo treinta y uno. Calificación definitiva

La comunicación del fin de las obras será considerada como solicitud de calificación definitiva de la actuación, por lo que deberá ser acompañada de la siguiente documentación:

1) Licencia de obras concedida.

2) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de la actuación, salvo que la citada documentación se hubiese aportado al expediente con anterioridad.

3) Hoja de datos bancarios para ingreso de las ayudas económicas en modelo oficial.

Los Servicios Territoriales, y las Oficinas de Gestión de los Áreas de Rehabilitación Urbana, previa la correspondiente inspección y comprobación de los requisitos exigidos, a la vista del informe técnico correspondiente, procederán a calificar definitivamente las actuaciones.

Artículo treinta y dos

La Resolución de concesión y abono de las subvenciones que correspondan se practicará una vez que las actuaciones hayan obtenido la calificación definitiva, sin perjuicio de los supuestos en que corresponda la resolución sobre pago anticipado en los casos así establecidos.

Artículo treinta y tres. Programas de Renovación Urbana

La solicitud para la declaración de los programas de renovación urbana, se presentará ante los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda, por los ayuntamientos interesados, mediante acuerdo plenario, y acompañando, por duplicado, la documentación siguiente:

1) Plano de delimitación del ámbito del programa y su relación con el resto del casco, que permita la identificación de todas las calles incluidas en el programa.

2) Plano del ámbito del programa a escala adecuada, donde se identifiquen las actuaciones a llevar a cabo sobre los espacios libre, los edificios dotacionales afectados por actuaciones públicas, y los edificios catalogados o con algún tipo de protección, y actuaciones sobre entorno urbano previstas en su caso.

3) El mismo plano anterior, sin indicación de las actuaciones.

4) Memoria justificativa de la necesidad de las actuaciones, describiendo las características técnicas de las obras que se van a realizar.

5) Propuesta de actuaciones municipales sobre equipamiento y entorno urbano, acompañada de estudio de viabilidad económica, en el que para cada una de las actuaciones, se desglose el presupuesto estimado y un estudio de su financiación.

6) Plan financiero del programa, con la aportación de los documentos que justifiquen en su caso la intervención de otras Administraciones.

7) Plazo de vigencia del programa que se propone.

8) Compromiso municipal de coordinar las actuaciones y de promover las actuaciones de rehabilitación de los particulares, con las bonificaciones y exenciones que se les aplicarán en el caso en que así se haya decidido por el correspondiente ayuntamiento.

9) En el caso de que se solicite la declaración de Programa de Renovación Urbana de interés histórico, arquitectónico o ambiental, deberá aportar memoria justificativa suficiente para acreditar dicho interés, y qué tipo de normativa urbanística de protección tiene la zona o, en su caso, la declaración de conjunto histórico efectuada por el Consell de la Generalidad Valenciana conforme a la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico, o anteriores legislaciones.

Se acompañará un reportaje fotográfico del entorno integrado en el programa.

Artículo treinta y cuatro

Con la documentación presentada se emitirá informe técnico sobre la procedencia de la declaración del programa, a la vista del cual los Servicios Territoriales elevarán la correspondiente propuesta al director general de Arquitectura y Vivienda, a quien corresponderá resolver la declaración del programa de renovación urbana.

Artículo treinta y cinco

La declaración de programa de renovación urbana contendrá los siguientes extremos:

– Ámbito de la actuación.

– Los edificios, espacios públicos y actuaciones de entorno urbano, incluidos en el área del programa en la que se vaya a actuar.

– Las actuaciones protegibles que se contemplan.

– El plazo de vigencia del programa.

– El interés histórico, arquitectónico o ambiental del programa en su caso.

Dicha resolución será notificada al ayuntamiento interesado y al servicio territorial correspondiente.

Artículo treinta y seis

Durante el plazo de ejecución de los programas de renovación urbana, los ayuntamientos interesados podrán solicitar ante el Servicio Territorial modificaciones del ámbito del programa y prórrogas del plazo de vigencia, así como la inclusión de nuevas actuaciones protegibles.

Los Servicios Territoriales, previo informe técnico sobre su procedencia elevarán la correspondiente propuesta al director general de Arquitectura y Vivienda, que resolverá sobre las citadas solicitudes.

Artículo treinta y siete

Para cada área incluida dentro de un programa de renovación urbana, podrá constituirse una comisión de seguimiento integrada por un representante de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y un representante del Ayuntamiento y a la que podrán incorporarse representantes de otras Administraciones actuantes, y que asumirá básicamente las siguientes funciones:

a) Control del desarrollo de las actuaciones previstas dentro del programa de renovación urbana.

b) Coordinación de los recursos para llevar a cabo las actuaciones.

c) Fomento y asesoramiento para la tramitación de las ayudas que en cada caso correspondan tanto al Ayuntamiento como a particulares.

Artículo treinta y ocho. Subvenciones para actuaciones públicas en programas de renovación urbana

1. Los ayuntamientos interesados o en su caso los promotores públicos en los que aquéllos hayan delegado expresamente y así lo acrediten, presentarán en los Servicios Territoriales las solicitudes de subvenciones para actuaciones públicas, procediendo a su resolución a la vista de la previa inspección e informe técnico.

Se acompañará a las solicitudes la siguiente documentación:

a) Proyecto o documentación técnica que contemple las actuaciones a realizar y el presupuesto de las mismas.

b) Copia del contrato de adjudicación de las obras.

c) Acta de replanteo y certificado del técnico director del inicio o fin de la obra, en su caso.

d) Certificado municipal de la existencia de consignación presupuestaria o, en su caso, acuerdo plenario de compromisos de su existencia en ejercicios posteriores. En caso de participación de otras administraciones, certificado municipal acreditativo de este extremo con determinación de las mismas y su importe.

e) En el caso de rehabilitación de fachadas y cubiertas llevadas a cabo por los Ayuntamientos promotores del Programa, deberá adjuntarse la autorización de los propietarios en su caso, y la financiación prevista para completar la actuación por parte del Ayuntamiento.

f) Datos bancarios para el ingreso de la subvención.

g) Certificado municipal garantizando el destino y posterior mantenimiento de la actuación.

2. Cuando la ejecución de las obras de las actuaciones protegibles se efectúen por el sistema de administración directa, la subvenciones se abonarán a la finalización de las obras de ejecución.

Se podrá anticipar la subvención al promotor público en porcentaje del 50 por ciento sobre el presupuesto protegible, cuando quede garantizada adecuadamente la realización de las obras, mediante la acreditación de las correspondientes consignaciones presupuestarias o dotaciones económicas, en cuyo caso el importe final de la subvención estará sujeto al presupuesto final de liquidación de obra, con los criterios establecidos en el Reglamento de Contratos del Estado para obras por administración directa, teniendo en cuenta que si existe intervención de otras administraciones habrá de definirse su ámbito de participación y su alcance económico.

En cualquier caso las ayudas concedidas (en su totalidad) no podrán superar el coste real de las obras, por lo que el ayuntamiento deberá comunicar la terminación de las mismas, y su coste y las ayudas obtenidas por otras administraciones u organismos, mediante certificado del secretario o interventor del ayuntamiento.

Artículo treinta y nueve

Las ayudas para operaciones de rehabilitación de edificios para viviendas con destino a un fin social específico, llevadas a cabo por promotores públicos o ayuntamientos, serán compatibles con las asignadas con otras administraciones con el mismo fin, siempre que las mismas no superen el coste real de la actuación, y podrán introducirse en las viviendas las adecuaciones necesarias para el cumplimiento del fin social a que estén destinadas, puesto que son en tales supuestos asimilables a la rehabilitación de edificios dotacionales, pudiendo obtener las ayudas establecidas para rehabilitación de viviendas o para rehabilitación dotacional, según cual sea el supuesto más favorable en cada caso.

Disposiciones adicionales

Primera

Los órganos competentes para la resolución de concesión de las ayudas previstas en la presente Orden y en la normativa aplicable, podrán proceder en cualquier momento a la rectificación de los errores materiales cometidos conforme al artículo 105.2 de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Segunda

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda y los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda en la forma que se determine, ostentarán facultades de inspección sobre las actuaciones protegibles con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos y los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración en su caso con otras Administraciones.

Cuando los órganos indicados detecten el incumplimiento de los requisitos establecidos para la concesión y/o disfrute en base a la actuación protegible calificada, su financiación y ayudas directas, previa la instrucción del correspondiente procedimiento administrativo podrán resolver la devolución de las mismas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de concesión en su caso, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar y la remisión del tanto de culpa, en su caso, a la jurisdicción ordinaria.

Disposición transitoria

La presente Orden se aplicará a todos los expedientes actualmente en tramitación del Plan Vivienda 92-95, y en aquellas actuaciones en las que la solicitud de ayuda esté pendiente de resolución, con los criterios y requisitos en ella establecidos, por ser sus efectos más favorables para los interesados.

Disposición derogatoria

Queda derogada la Orden de 25 de enero de 1993, del conseller de Obras Públicas, publicada en el DOGV número 1.953, de 29 de enero de 1993.

Disposición final

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia, 1 de agosto de 1994

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, PS (Resolución de 25 de julio de 1994), el director general de Arquitectura y Vivienda, Luis Casado Martín.

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

16290 *REAL DECRETO 1414/1994, de 25 de junio, sobre asistencia jurídica a las entidades estatales de Derecho público.*

La naturaleza jurídica pública de las entidades estatales a que se refieren los artículos 6.1.b) y 6.5 de la Ley General Presupuestaria determina la necesidad de que se prevea normativamente el régimen de asistencia jurídica a dichos entes, de acuerdo con la autorización general establecida en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de reforma del régimen jurídico de la función pública y de la protección por desempleo. En consecuencia, el Servicio Jurídico del Estado prestará a dichos entes públicos la asistencia jurídica que se requiera tanto en el ámbito consultivo como contencioso por exigirlo así la naturaleza estatal de la actividad de aquéllos, aunque partiendo siempre del carácter voluntario de la suscripción del convenio en el que se instrumente la asistencia jurídica que deba prestarse.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Justicia e Interior, de Economía y Hacienda y para las Administraciones Públicas, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 24 de junio de 1994,

DISPONGO:

Artículo 1. *Asistencia jurídica a las entidades estatales de Derecho público.*

1. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de reforma del régimen jurídico de la función pública y de la protección por desempleo, el Servicio Jurídico del Estado podrá prestar asistencia jurídica a las entidades estatales de Derecho público a que se refieren los artículos 6.1.b) y 6.5 de la Ley General Presupuestaria en la forma prevista en el presente Real Decreto y en los términos del convenio de naturaleza jurídico-pública que se suscriba al efecto, salvo que las disposiciones reguladoras específicas de los referidos entes establezcan lo contrario.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, el asesoramiento jurídico y la representación y defensa en juicio de las entidades estatales indicadas corresponderá a los Abogados del Estado integrados en el Servicio Jurídico del Estado, sin perjuicio de que puedan ser encomendados a abogado colegiado y, en su caso, procurador especialmente designados al efecto por el Presidente, Director u órgano ejecutivo superior del ente público, si bien en tales casos será necesaria la previa comunicación al Director general del Servicio Jurídico del Estado.

Artículo 2. *Régimen de la asistencia jurídica.*

En el ejercicio de las funciones de asistencia jurídica a las que se refiere el presente Real Decreto, los Abogados del Estado tendrán los derechos, deberes y prerrogativas establecidos para el asesoramiento jurídico y la representación y defensa en juicio de la Administración del Estado en las respectivas normas reguladoras y, en particular, en el Reglamento orgánico de la Dirección General de lo Contencioso y del Cuerpo de Abogados del Estado, aprobado por Decreto de 27 de julio de 1943, y demás disposiciones complementarias y normas aplicables a sus actuaciones. La actuación en el extranjero se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto 1654/1980, de 11 de julio.

Artículo 3. *Convenio de cooperación.*

La asistencia jurídica prevista en el apartado 1 del artículo 1 de este Real Decreto será efectiva tan pronto como la Administración del Estado y las respectivas entidades estatales de Derecho público suscriban los correspondientes convenios de cooperación de acuerdo con el modelo que, como anexo, forma parte del presente Real Decreto. En tales convenios se determinará la compensación económica que la respectiva entidad abonará como contraprestación por los servicios de asistencia jurídica a que se refiere este Real Decreto, la cual podrá generar crédito en los servicios correspondientes del Ministerio de Justicia e Interior. A tal efecto y una vez acreditado el ingreso en el Tesoro Público del importe de la referida compensación económica, por el Ministerio de Economía y Hacienda se tramitará el oportuno expediente de modificación presupuestaria por tal concepto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 25 de junio de 1994.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de la Presidencia,
ALFREDO PEREZ RUBALCABA

ANEXO

Convenio de asistencia jurídica entre la Administración del Estado (Ministerio de Justicia e Interior, Dirección General del Servicio Jurídico del Estado) y la entidad estatal de Derecho público .....

En Madrid, a .....

REUNIDOS

De una parte, don/doña ....., cargo para el que fue nombrado/a por ....., que actúa en nombre y representación de la Administración del Estado.

De otra parte, don/doña ....., cargo para el que fue nombrado/a por ....., que actúa en nombre y representación de la entidad estatal de Derecho público .....

MANIFIESTAN

Primero. Que la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado es el centro directivo que tiene legalmente atribuidas las competencias de asesoramiento jurídico y de representación y defensa en juicio del Estado y de los entes del sector público estatal de conformidad con sus correspondientes disposiciones. A estos efectos, el Servicio Jurídico del Estado dispone de los elementos personales y medios materiales adecuados para prestar la asistencia jurídica que el Estado o dichos entes necesiten.

Segundo. Que la entidad estatal de Derecho público ....., de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de reforma del régimen jurídico de la función pública y de la protección por desempleo, está interesada en que el Servicio Jurí-

dico del Estado le preste asistencia jurídica, con la misma extensión y en los mismos términos en que se la proporciona al Estado.

Tercero. Que, con el fin de regular las condiciones de prestación de esa asistencia jurídica en la forma prevista en el ordenamiento jurídico, los comparecientes suscriben el presente convenio de acuerdo con las siguientes

CLAUSULAS:

Primera. De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1414/1994, de 25 de junio, el Servicio Jurídico del Estado prestará asistencia jurídica a la entidad estatal de Derecho público ....., en adelante entidad, por medio de los Abogados del Estado integrados en aquél. La asistencia jurídica comprenderá tanto el asesoramiento jurídico como la representación y defensa ante cualesquiera jurisdicciones y órdenes jurisdiccionales en los mismos términos previstos para la asistencia jurídica a la Administración del Estado.

La asistencia jurídica a que se refiere este convenio no supondrá relación laboral entre la entidad y los Abogados del Estado que le presten sus servicios de asistencia jurídica.

Segunda. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, la entidad se reserva la facultad de ser asesorada, representada y defendida por abogado y, en su caso, procurador especialmente designados al efecto conforme a las normas procesales comunes.

Tercera. La asistencia jurídica del Servicio Jurídico del Estado, por medio de los Abogados del Estado integrados en éste, no se prestará cuando exista contraposición entre los intereses de la entidad y los del Estado. En este caso, la entidad será asesorada, representada y defendida por abogado y, en su caso, procurador especialmente designados al efecto conforme a las normas procesales comunes.

Cuarta. El presente convenio tiene una duración de dos a cinco años. Sin embargo, se entenderá prorrogado tácitamente si no hay denuncia expresa de cualquiera de las partes comunicada con una antelación de seis meses.

Quinta. Como contraprestación por el servicio de asistencia jurídica a que se refiere el presente convenio, la entidad satisfará a la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado la cantidad anual de ..... pesetas, pagaderas por terceras partes en los cinco primeros días naturales de los meses de abril, agosto y diciembre de cada año.

La cantidad global antes indicada se ingresará en la cuenta transitoria abierta a nombre de la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado en ....., autorizada por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera en fecha ..... Los ingresos efectuados en dicha cuenta se traspasarán al Tesoro Público en un plazo no superior a diez días desde su abono. Asimismo, los intereses que, en su caso, pueda producir dicha cuenta deberán ingresarse en el Tesoro Público con aplicación al concepto de «recursos eventuales».

La compensación a que se refiere la presente cláusula podrá generar crédito por su importe en los estados de gasto correspondientes del Ministerio de Justicia e Interior. A tal efecto, y una vez acreditado el ingreso en el Tesoro Público de la referida compensación económica, por el Ministerio de Economía y Hacienda se tramitará el oportuno expediente de modificación presupuestaria por tal concepto.

Sexta. En los procesos en los que existan condenas en costas se aplicarán las reglas siguientes:

1.ª Cuando la condenada en costas sea la entidad, corresponderá a ésta el abono de las causadas a la parte contraria.

2.ª Cuando la condenada en costas sea la parte contraria, el importe de las causadas a la entidad se ingresará a favor de ésta.

Séptima. El presente convenio tiene naturaleza administrativa. El conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en torno a su interpretación, modificación, resolución y efectos corresponderá a la jusrisdicción contencioso-administrativa.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman el presente convenio, en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.

Por el Ministerio de Justicia e Interior,	Por la entidad,
Fdo.	Fdo. .....

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

16757 *REAL DECRETO 1485/1994, de 1 de julio, por el que se aprueba las normas que han de regir para el acceso y la distribución pública de información catastral cartográfica y alfanumérica de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Secretaría de Estado de Hacienda.*

La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, dependiente de la Secretaría de Estado de Hacienda, en el ejercicio de las funciones que le están encomendadas, elabora información sobre los bienes inmuebles que integran el inventario catastral. Dicha información incluye la situación espacial de los bienes, así como el conjunto de sus características físicas, económicas y jurídicas. Estos datos se recogen en el Banco de Datos Catastral, organizado como base de datos, conforme al mandato establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, al servicio de las Administraciones públicas.

Entre los datos contenidos en el Banco de Datos Catastral está el nombre y dirección de los titulares de los bienes inmuebles, recogidos mediante los trabajos de formación y revisión catastral o declaración de los propios titulares. Por tanto, los catastros inmobiliarios son «registros» en el sentido de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y conforme a su artículo 37, apartados 1 y 2, los ciudadanos tienen derecho a acceder a los registros y archivos administrativos, si bien la Ley reserva el acceso a documentos que contengan datos referentes a la intimidad de las personas a éstas, y en el apartado 3 del mismo artículo, dispone que cuando se trate de documentos de carácter nominativo, que no incluyen otros datos pertenecientes a la intimidad de las personas que el nombre de aquél a quien afecten, y tales documentos sean susceptibles de ser hechos valer para el ejercicio de los derechos ciudadanos, pueden acceder a los mismos, además de sus titulares, los terceros que acrediten un interés legítimo y directo.

Por otro lado, los catastros inmobiliarios son «ficheros de datos» en términos de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de datos de carácter personal, y conforme a ella deben establecerse normas específicas de acceso a este conjunto de datos, considerando que, conforme al artículo 11, apartado 6, se podrá realizar la cesión de datos objeto de tratamiento automatizado, sin previo consentimiento del afectado, cuando esta cesión se efectúe previo procedimiento de disociación.

Por tanto, para cumplir con lo establecido por la Ley 39/1988, en relación con el Banco de Datos Catastral, y de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley Orgánica 5/1992, es necesario establecer las normas que regulen el acceso a esta información conforme a unos criterios de aplicación general, tanto en los Servicios Centrales de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, como en sus Gerencias Regionales y Territoriales.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, previa aprobación del Ministro para las Administraciones Públicas, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de julio de 1994,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto del presente Real Decreto.*

Es objeto del Real Decreto la regulación del acceso a la información contenida en los catastros inmobiliarios y de los requisitos y condiciones para su comunicación y distribución.

Los catastros inmobiliarios, organizados como Banco de Datos Catastral, tienen la condición de fichero de titularidad pública, a los efectos de la Ley Orgánica 5/1992, y el acceso a los datos por parte de los titulares de los inmuebles, de las personas afectadas, de las interesadas, o de los ciudadanos en general, se llevará a cabo en los términos establecidos en el presente Real Decreto.

Será accesible la información contenida en el Banco de Datos Catastral referente a las descripciones de los bienes inmuebles rústicos y urbanos con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas que den a conocer la propiedad territorial y la definan en sus diferentes aspectos y aplicaciones.

Artículo 2. *Derecho de acceso, rectificación y cancelación de los titulares de bienes inmuebles.*

Quienes acrediten ser titulares de bienes inmuebles recogidos en el Banco de Datos Catastral disfrutarán de los derechos declarados en la Ley Orgánica 5/1992, sin más restricciones que las establecidas en dicha Ley y, en consecuencia, podrán solicitar y obtener información de todos los datos referentes a los bienes inmuebles, respecto a los cuales acrediten dicha titularidad, y tendrán derecho a ser informados de si los inmuebles de los que acrediten su titularidad están de hecho incluidos o no en el catastro.

Además, tendrán derecho a la rectificación y cancelación, en su caso, de los datos de carácter personal que resulten inexactos o incompletos.

Artículo 3. *Derecho de acceso a la información catastral que incorpora datos personales.*

La información relativa a las características económicas y jurídicas de los bienes inmuebles individuali-

zados, incluyendo los datos de carácter personal, estará a disposición, de acuerdo con lo establecido en el presente Real Decreto, únicamente de:

a) Las Administraciones públicas en cuanto se refiere a los datos propios del ámbito de su competencia, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley reguladora de Haciendas Locales.

b) Aquellas personas que acrediten el consentimiento de los titulares de los bienes inmuebles o, en su defecto, un interés legítimo y directo en los términos de lo establecido en el artículo 37, 3 de la Ley 30/1992.

c) Aquellos solicitantes que, siendo investigadores y no bastando para su trabajo el acceso a la información catastral que no incorpore datos personales, acrediten ante la Administración la calidad de investigador y el interés histórico, científico o cultural relevante, para su actividad, de la información requerida, siempre que, antes de permitirles el acceso a los datos solicitados, quede garantizada debidamente la intimidad de las personas en la información proporcionada.

Artículo 4. *Derecho de acceso a información catastral que no incorpore datos personales.*

Todos los órganos de las Administraciones públicas, sus organismos autónomos, las sociedades estatales y demás entes del sector público, así como las entidades privadas y particulares podrán acceder, de acuerdo con lo establecido en el presente Real Decreto, a la información contenida en el Banco de Datos Catastral referente a:

a) La descripción de los bienes inmuebles referida, tanto a su situación y relación espacial, como a sus características físicas.

b) Las características económicas de los bienes inmuebles, cuando la consulta solicite información agregada conforme a los siguientes niveles de agregación:

Catastro inmobiliario urbano:

— Nacional.
— Comunidad Autónoma.
— Provincia.
— Gerencia.
— Municipio.
— Polígono catastral.
— Vía.

Catastro inmobiliario rústico:

— Nacional.
— Comunidad Autónoma.
— Provincia.
— Gerencia.
— Municipio.
— Polígono catastral.

Artículo 5. *Tipo de información a la que se tendrá acceso.*

Podrá ser suministrada aquella información que reúna las condiciones de accesibilidad especificadas en los artículos 3 y 4 de este Real Decreto y se recupere directamente del Banco de Datos Catastral mantenido por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, aun cuando requiera de la utilización de aplicaciones específicas, de uso habitual, para dicha recuperación y presentación de la información.

Artículo 6. *Forma de solicitar información.*

1. Las solicitudes de información contenida en el Banco de Datos Catastral se formalizarán mediante escrito en el que se contenga, además de los datos exigidos por la legislación de procedimiento administrativo común, las siguientes menciones:

a) Uso al que se destinará la información solicitada.

b) Compromiso de no cederla ni utilizarla para fines distintos a los expresados en la solicitud, salvo autorización expresa de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

2. Tratándose de datos de carácter personal solicitados por cualquier Administración pública, la solicitud deberá expresar, además de los datos de identificación pertinentes y de las menciones recogidas en los párrafos a) y b) del apartado 1 de este artículo, la norma de atribución de la competencia para cuyo ejercicio son precisos aquéllos.

3. Cuando el usuario solicitante de información del Banco de Datos Catastral sea un órgano de las Administraciones públicas, uno de sus organismos autónomos, una sociedad estatal o un ente del sector público, el acceso a los datos podrá efectuarse a través de medios electrónicos, siempre que exista un convenio con la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria que regule este acceso, o una resolución de esta Dirección General autorizando el acceso a través de medios electrónicos como respuesta a una solicitud genérica por escrito. En estos casos la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria deberá tener en funcionamiento los sistemas adecuados para el control informatizado de dichos accesos en forma previa a la realización de los mismos.

4. En ningún caso se podrán facilitar datos de carácter personal de forma oral.

Artículo 7. *Cesión de información catastral que no sea de carácter personal o que haya sido previamente tratada para impedir que sea asociada a persona determinada o determinable.*

Cuando, por parte de órganos de las Administraciones públicas, sus organismos autónomos, sociedades estatales y demás entes del sector público, así como entidades privadas o personas físicas, se solicite información que no sea de carácter personal o que haya sido previamente tratada para impedir que sea asociada a persona determinada o determinable, contenida en el Banco de Datos Catastral para su comercialización, por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se dictará resolución que determinará el valor de la información a extraer del Banco de Datos Catastral y, en todos los casos, excepto cuando el solicitante sea un órgano de la Administración General del Estado, fijará la cuantía y condiciones de la aportación económica que corresponderá abonar al peticionario. En dicha resolución se deberá indicar, además de lo antes expuesto:

a) La reserva de la propiedad intelectual sobre la información catastral para la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

b) La reserva por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del derecho a modificar y actualizar la información catastral.

c) El número total de copias o cesiones del derecho de uso estimadas y acordadas por ambas partes y el reparto en el tiempo de la distribución de las mismas.

d) La parte de la información catastral recibida que se utilizará en la distribución y la información complementaria que dará lugar, junto con la información catastral, al producto distribuido.

e) Los medios para garantizar que no existirá posibilidad por parte de los usuarios de la información distribuida de modificar los datos catastrales recibidos.

Artículo 8. *Aportación económica exigible en los casos de cesión de datos comercializables.*

Conforme a los principios que rigen en materia de precios públicos, según el artículo 25, apartado 1, de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, se tendrá en cuenta el cubrir, como mínimo, los costes económicos originados por la realización de actividades o la prestación de los servicios, la equivalencia a la utilidad de los mismos y la referencia del valor de mercado correspondiente para determinar la cuantía de la aportación económica que deberá abonar el peticionario considerándose, además, el número de copias o cesiones del derecho de uso acordadas para un mismo ámbito territorial y tipología de información y el porcentaje que suponga para cada copia el coste de los datos aportados por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria frente al coste total de obtención de los datos del producto a comercializar resultante. Conforme a estos dos factores, el precio de cada copia o cesión del derecho de uso vendrá determinado por el producto de:

a) El precio unitario de copia o cesión del derecho de uso establecido en la vigente Orden ministerial, por la que se fijan los precios que han de regir en la distribución pública de información catastral cartográfica y alfanumérica por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, dividido por el número de unidades acordado, dividido, a su vez, por cincuenta. Si esta última división resultase inferior a la unidad, se considerará la unidad.

b) El porcentaje de valor añadido, determinado por el cociente entre el coste unitario de los datos aportados por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y el coste total unitario de obtención de los datos necesarios para el producto a comercializar.

Artículo 9. *Propiedad intelectual y derechos de autor.*

La entrega de duplicados y copias de información catastral cartográfica y alfanumérica y el derecho de uso de la citada información, en soportes digital y analógico, así como, en su caso, la autorización de ediciones especiales, estarán sujetas a la legislación sobre la propiedad intelectual y demás normativa vigente. Los derechos de autor corresponden a la Administración General del Estado.

Artículo 10. *Información excluida.*

Queda excluida del ámbito de aplicación de este Real Decreto, en lo que concierne a lo establecido en los artículos 4 a 7, la información cartográfica y alfanumérica realizada por órganos de las Administraciones públicas, sus organismos autónomos, las sociedades estatales y demás entes del sector público y obtenidas por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria mediante convenio en el que el organismo generador de la información se reserve la capacidad de distribución de la misma. En particular quedan excluidas las ortofotografías obtenidas en virtud de los convenios para la elaboración de cartografía ortofotográfica a escala 1/5.000 entre la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y el Instituto Cartográfico de Cataluña, que serán comercializadas por dicho Instituto.

Disposición derogatoria única. *Cláusula derogatoria.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El Presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 1 de julio de 1994.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
PEDRO SOLBES MIRA

Finalmente, la disposición transitoria novena de la Ley 21/1993, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1994, establece que durante dicho ejercicio, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en algunos casos, continuará ejerciendo las competencias que en relación con el Impuesto atribuye a los Ayuntamientos el artículo 92.2 de la Ley 39/1988, con exclusión expresa de la función recaudatoria.

Por todo ello, he resuelto dictar la siguiente resolución:

Uno.—Para las cuotas nacionales y provinciales del Impuesto sobre Actividades Económicas del ejercicio 1994, se establece que su cobro se realice a través de las entidades de depósito colaboradoras en la recaudación, con el documento de ingreso que a tal efecto se hará llegar al contribuyente. En el supuesto de que dicho documento de ingreso no fuera recibido o se hubiese extraviado, deberá realizarse el ingreso con un duplicado que se recogerá en la Delegación o Administraciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondientes a la provincia del domicilio fiscal del contribuyente, en el caso de cuotas de clase nacional, o correspondientes a la provincia del domicilio donde se realice la actividad, en el caso de cuotas de clase provincial.

Dos.—Se modifica el plazo de ingreso en período voluntario del Impuesto sobre Actividades Económicas del ejercicio 1994 cuando se trate de las cuotas a las que se refiere el apartado uno anterior, fijándose un nuevo plazo que comprenderá desde el 16 de septiembre hasta el 22 de noviembre de 1994, ambos inclusive.

Madrid, 8 de julio de 1994.—El Director, Luis Pedroche y Rojo.

16759 *RESOLUCION de 8 de julio de 1994, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica el plazo de ingreso en período voluntario de los recibos del Impuesto sobre Actividades Económicas del ejercicio 1994 relativos a las cuotas cuya recaudación corresponde a la Administración Tributaria del Estado y se establece el lugar de pago de dichas cuotas.*

La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales creó, en sus artículos 79 a 92, el Impuesto sobre Actividades Económicas.

La disposición transitoria undécima de la citada Ley estableció que durante los dos primeros años de aplicación del Impuesto las competencias que en relación con el mismo atribuye a los Ayuntamientos el artículo 92.2 podrían ser ejercidas en determinados supuestos por la Administración Tributaria del Estado cuando el Ayuntamiento interesado así lo solicitase.

Por su parte, el Real Decreto legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, que aprobó las tarifas e instrucción del Impuesto señala en su regla 17 que las cuotas nacionales y provinciales serán recaudadas por la Administración Tributaria Estatal.

El artículo 86.1, c) del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, dispone que la recaudación de deudas de vencimiento periódico y notificación colectiva podrá realizarse, entre otras modalidades, por cualquiera que se establezca para ingreso de los recursos de la Hacienda Pública.

El artículo 87.2 del mencionado Reglamento faculta al órgano competente de la Administración Tributaria a modificar el plazo de ingreso en período voluntario de las deudas referidas en el párrafo anterior, cuando las necesidades del servicio así lo aconsejen.

17526 *ORDEN de 13 de julio de 1994 sobre horario de apertura al público de los Registros Mercantiles durante el mes de agosto.*

La disposición final tercera del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, autoriza al Ministro de Justicia para modificar el horario de apertura de los Registros Mercantiles, establecido en el artículo 21 del citado Reglamento.

En uso de tal facultad, y, teniendo en cuenta la notable disminución de documentos que se presentan a inscripción o depósito en los Registros Mercantiles durante el mes de agosto,

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha tenido a bien disponer:

Artículo único.—Durante el mes de agosto, el Registro Mercantil estará abierto al público todos los días hábiles, desde las nueve a las catorce horas, excepto los sábados.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 13 de julio de 1994.

BELLOCH JULBE

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

BANCO DE ESPAÑA

18121 *CIRCULAR 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.*

La reciente publicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, donde se establece un límite máximo a las comisiones por subrogación y cancelación anticipada de ciertos préstamos hipotecarios, y de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, obligan a adaptar determinados aspectos de la Circular 8/1990.

Dentro de las normas de la Orden destaca la obligación de facilitar a la clientela un folleto informativo donde se incluyen detalladamente las condiciones comunes a las operaciones de préstamo hipotecario practicadas por la entidad. El fomento de la capacidad de elección de la clientela a que responde esa medida no debe hacer olvidar que las referencias del folleto a los tipos de interés aplicables o a la cuantía máxima del préstamo, entre otras condiciones, tienen simple carácter orientativo; su entrega no merma la libertad de las entidades para denegar el préstamo o fijar, en su oferta al cliente que sí tiene carácter vinculante, las condiciones de precio y cuantía que aconseje la consideración individualizada del riesgo en que ha de incurrir.

La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de atender las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial.

Los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, tasas anuales equivalentes. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas. A título orientativo, la Circular adjunta (Anexo IX) una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad. En rigor, esta tabla no es útil para decodificar el tipo activo de las cajas de ahorros, por las peculiaridades de su confección.

En atención a la existencia de un volumen significativo de préstamos hipotecarios vivos, que fueron en su día referenciados con tipos recomendados mediante diversas Resoluciones ministeriales, se mantendrá la publicación en el Boletín Estadístico del Banco de España de los siguientes tipos: el índice de los créditos hipotecarios, el de las cédulas hipotecarias y el de emisión de la Deuda Pública, tal como se definieron en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 20 de junio de 1986, así como el tipo practicado por las sociedades de crédito hipotecario, definido en la Resolución de esa misma Dirección General de 4 de febrero de 1991.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Banco de España ha dispuesto:

Norma única.

La Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, queda modificada como sigue:

Norma primera. *Publicación de tipos de interés.*

Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1:

> «1. Los bancos, las cajas de ahorros, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, las cooperativas de crédito y las sucursales de entidades de crédito extranjeras publicarán en la forma establecida en la norma quinta las informaciones siguientes:» (Sigue sin variación).

Se da nueva redacción a la última frase del primer párrafo del apartado 2:

> «A estos efectos, la definición de sector privado se corresponderá con la de "otros sectores residentes", contenida en la norma 7.ª, 7 de la Circular 4/1991, de 14 de junio, a las entidades de crédito».

Norma segunda. *Información sobre tipos de interés aplicados.*

Se da nueva redacción a la primera frase del primer párrafo:

> «Los bancos, las cajas de ahorro, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, las sucursales de entidades de crédito extranjeras y las sociedades de crédito hipotecario remitirán al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes, información de los tipos medios de las operaciones de crédito y depósito en pesetas realizadas en España, que hayan sido iniciadas o renovadas el mes anterior». (Sigue sin variación).

Norma tercera. *Tarifas de comisiones.*

Se añade el siguiente apartado:

> «1 bis. No obstante lo establecido en el apartado 1:
>
> a) En los préstamos hipotecarios a interés variable que puedan ser objeto de subrogación o novación en los términos previstos por la Ley 2/1994, la comisión por cancelación anticipada se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3 y en la Disposición adicional primera de dicha Ley, no pudiendo figurar en las tarifas comisiones superiores al 1 por 100.
>
> b) En los préstamos hipotecarios sobre viviendas a que se refiere el artículo 1 de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (en lo sucesivo Orden sobre préstamos hipotecarios), la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario, que la entidad aplique sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo.»

Se da nueva redacción al apartado 4:

«4. Las tarifas se recogerán en un folleto que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para la clientela, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes.

Las tarifas correspondientes a las actividades con valores, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se incluirán en el folleto en epígrafes propios, separando dentro de ellos los correspondientes a la Deuda Pública en Anotaciones. Con independencia del curso que proceda dar a dichos epígrafes a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, el Banco de España comprobará la coherencia formal de estos epígrafes con el restante contenido del folleto.

Cuando una operación o contrato específico pueda dar lugar a la aplicación de comisiones o gastos incluidos en más de un epígrafe del folleto, se establecerá en cada uno de ellos la referencia cruzada con las restantes.

Los folletos se remitirán por duplicado con todas sus hojas numeradas y selladas al Banco de España, antes de su aplicación, para que compruebe que se cumplen los requisitos señalados en este apartado. Los folletos se entenderán conformes cuando hayan transcurrido quince días contados a partir de la recepción, sin haber efectuado el Banco de España ninguna manifestación expresa, objeción o recomendación al respecto.»

Norma quinta. *Tablón de anuncios.*

Se da nueva redacción a la letra f) y se añade una nueva letra i):

«f) Referencia a la normativa que regula la transparencia de las operaciones bancarias y la protección de la clientela, y en particular a la Orden, a la Orden sobre préstamos hipotecarios y a la presente Circular, todas ellas con sus fechas y las de los "Boletines Oficiales del Estado" en que se publicaron.

i) La existencia del folleto informativo gratuito sobre préstamos hipotecarios, a que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, cuando la entidad ofrezca tales operaciones.»

Norma sexta. *Entrega de documentos contractuales y de tarifas de comisiones y normas de valoración.*

Se añade el siguiente inciso a la letra a) del apartado 6):

«Cuando el tipo de interés sea variable, se especificará, de forma precisa e inequívoca, la forma en que se determinará en cada momento.»

Se añade al apartado 7 actual, lo siguiente:

«Cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar, con exactitud y sin demora, las variaciones que se produzcan en los tipos de interés.»

En el apartado 8, se inserta el siguiente párrafo entre el primero y el segundo actuales:

«La comunicación previa al cliente no será precisa cuando se trate de préstamos a tipo variable sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios que utilicen como referencia uno de los tipos de referencia oficiales, a que se refiere el apartado 3 de la norma sexta bis, y el tipo aplicable al préstamo se obtenga, bien añadiendo al tipo de referencia un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado en puntos o fracciones de punto, bien aplicando a aquél un determinado porcentaje.»

Se añade el siguiente apartado:

«12. En la escritura pública de préstamos a los que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, figurarán las cláusulas financieras previstas en el anexo II de la misma, o las que, en los supuestos excepcionales a los que se refiere el artículo 6 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, hayan sido verificadas favorablemente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. Estas cláusulas se recogerán con el mismo orden y contenido fijados en el citado anexo, y deberán estar debidamente separadas de las restantes cláusulas contractuales, sin que estas últimas puedan desvirtuar su contenido en perjuicio del prestatario. Dichas cláusulas financieras sustituirán los requisitos de información previstos en los apartados 6 y 11 de esta norma.

La TAE a que se refiere el apartado 10 figurará en la Cláusula Financiera 4.ª bis cuando los prestamos hipotecarios sean a tipo fijo. En los restantes préstamos hipotecarios a que se refiere la citada Orden, la TAE figurará, a efectos informativos, como anexo al contrato.

También se incluirá como anexo al contrato la tabla de pagos correspondientes al primer período de interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, o la cuota periódica si todas son idénticas. La revisión de esas relaciones de pagos para los sucesivos períodos de interés se comunicará al cliente junto con las actualizaciones del tipo para el período de que se trate, o con la primera notificación que se dirija al cliente cuando, en virtud de lo previsto en el apartado 8, no fuera necesario comunicar dichas actualizaciones.»

Se añade una nueva norma:

«Norma sexta bis. *Préstamos hipotecarios.*

1. En las subrogaciones de préstamos hipotecarios reguladas por la Ley 2/1994, de 30 de marzo:

a) La oferta vinculante a que se refiere el párrafo segundo del artículo 2 de dicha Ley, se formulará por escrito, deberá ser firmada por representante de la entidad y, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega. Dicha oferta especificará las condiciones financieras correspondientes a las cláusulas financieras que resulten de aplicación, de las recogidas en el anexo II de la Orden sobre préstamos hipotecarios. La oferta vinculante

incluirá, cualquiera que sea la modalidad del tipo de interés, la tasa anual equivalente de la operación, calculada conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 4.a) y 6 de la norma octava si bien, entre los conceptos de coste se incluirá, además, el importe estimado de la comisión de cancelación del préstamo objeto de subrogación.

b) Con la oferta vinculante, las entidades financieras a que se refiere el párrafo anterior informarán al cliente del coste efectivo, correspondiente al período remanente, del préstamo en el que proyectan subrogarse. Este cálculo se realizará conforme a lo dispuesto en los mencionados apartados 2, 4.a) y 6 de la norma octava, si bien se tomarán en cuenta exclusivamente aquellos conceptos de coste que quedarían por pagar si la operación siguiera su curso normal.

2. Las entidades de crédito que otorguen préstamos sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios deberán realizar las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de la misma, de acuerdo con las previsiones allí contenidas y con las siguientes especificaciones:

a) El contenido mínimo del folleto informativo a que se refiere el artículo 3 de la Orden será el que figura en el anexo VII.

b) Cuando la entidad concierte o efectúe la tasación del inmueble u otro servicio que considere necesario, y dicho gasto sea por cuenta del cliente, deberá indicar a éste la identidad de los profesionales o entidades seleccionados al efecto, así como de su capacidad de elección cuando exista más de uno.

c) La entidad de crédito estará obligada a la devolución inmediata de las provisiones de fondos que, en su caso, se hubieran pactado para gastos preparatorios, en los términos previstos en el propio pacto o, en todo caso, cuando así lo solicite el cliente y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, o desde que se hubiera completado la información requerida, sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden. Si el cliente desistiese de su solicitud antes de transcurrido ese plazo, la entidad deberá devolver aquella parte de la provisión a que se hubiese comprometido o, como mínimo, la que no hubiese utilizado.

3. A efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Orden sobre préstamos hipotecarios, se consideran oficiales los siguientes índices o tipos de referencia, cuya definición y forma de cálculo se recoge en el anexo VIII:

a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por los bancos.

b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por las cajas de ahorro.

c) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.

d) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro.

e) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

f) Tipo interbancario a 1 año (Mibor).

El Banco de España dará una difusión adecuada a estos índices que, en todo caso, se publicarán, mensualmente, en el "Boletín Oficial del Estado".»

Norma octava. *Coste y rendimiento efectivos de las operaciones.*

Se añade al apartado 1 la siguiente letra:

«e) Oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden sobre préstamos hipotecarios. Cuando los préstamos se realicen a tipo variable, dicho coste tendrá efectos informativos, y se hará seguir de la expresión: "Variará con las revisiones del tipo de interés".»

Se añade el siguiente párrafo al apartado 3:

«En los descubiertos en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito, los tipos de interés efectivos se calcularán aplicando el período de liquidación más corto entre los habitualmente practicados por la entidad en sus descubiertos o excedidos.»

Se da nueva redacción al apartado 6.

«En las operaciones a tipo de interés variable, el coste o rendimiento efectivo a reflejar en la documentación contractual se calculará bajo el supuesto teórico de que el tipo de referencia inicial permanece constante, durante toda la vida del crédito, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato.

Si se pactara un tipo de interés fijo para cierto período inicial, se tendrá en cuenta en el cálculo, pero únicamente durante dicho período inicial. Excepcionalmente, si el tipo inicial se aplicara durante un plazo de diez años o más, o durante la mitad o más de la vida del contrato aplicándose al menos durante tres años, en el cálculo del coste o rendimiento efectivo sólo se tendrá en cuenta ese tipo inicial. Tal simplificación deberá advertirse adecuadamente.»

Normas decimoséptima, decimoctava y vigesima séptima.

La referencia a la antigua Ley de Procedimiento Administrativo se sustituye por la de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, manteniendo inalterado el número de los artículos.

Disposición final.

La presente Circular entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Las entidades ajustarán sus tarifas y la información a suministrar en el tablón de anuncios a lo dispuesto en esta Circular antes del 15 de septiembre de 1994.

Madrid, 22 de julio de 1994.—El Gobernador, Luis Angel Rojo Duque.

ANEXO VII

Folleto informativo sobre préstamos hipotecarios sujetos a la Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de mayo de 1994

Elementos mínimos que contendrán los folletos sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 1 de la Orden sobre transparencia de préstamos hipotecarios.

Salvo lo dispuesto sobre comisiones en la Orden y en la presente Circular, y lo establecido en el artículo 4.1 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las restantes condiciones de este folleto tienen carácter orientativo y no vinculan a la entidad.

1. *Identificación del préstamo.* Contendrá los siguientes datos:

Denominación comercial.
Cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado.
Moneda del préstamo, cuando sea distinta de la peseta.

2. *Plazos:*

Plazo total del préstamo.
Plazo de carencia de amortización del principal.
Periodicidad de los pagos mensual/trimestral/semestral/anual/otros) y sistema de amortización del principal (creciente/constante/decreciente/otros).

3. *Tipo de interés:*

Modalidad del tipo de interés (fijo/variable).
Tipo de interés nominal aplicable (indicación orientativa, mediante un intervalo, del tipo de interés nominal anual cuando los préstamos sean a tipo fijo, o del margen sobre el índice de referencia en caso de préstamos a tipo variable).
Indice o tipo de referencia, en préstamos a interés variable (identificación del índice o tipo, especificando si se trata o no de un índice de referencia oficial; último valor disponible y evolución durante, al menos, los dos últimos años naturales).
Plazo de revisión del tipo de interés (primera revisión, y periodicidad de las sucesivas revisiones).
Tasa anual equivalente, con indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse. En los préstamos a tipo variable se acompañará de la expresión «Variará con las revisiones del tipo de interés».

4. *Comisiones.* Se indicaran cada una de las que resulten aplicables, el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas, su carácter máximo y, optativamente, las menores previsiblemente aplicables:

Comisión de apertura.
Cantidad o porcentaje que en caso de amortización anticipada, deberá satisfacer el prestatario a la entidad prestamista, distinguiendo, en su caso, entre amortización parcial y total.
Otras comisiones.

5. *Gastos a cargo del prestatario:*

Servicios prestados por la propia entidad de crédito o concertados por ella con terceros por cuenta del cliente:

Se indicarán los conceptos aplicables cuantificando de forma orientativa cada uno de ellos.
Cuando los servicios no sean prestados por la entidad y se facilite al cliente una selección de profesionales o entidades susceptibles de prestarlos que incluya un número de ellos igual o inferior a tres, se facilitarán las tarifas aplicables por cada uno de ellos.
Se indicarán los gastos que serán a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse.
Se señalará la forma y el momento en que los gastos se cobrarán o repercutirán al cliente.

Servicios que deben ser contratados y abonados directa y obligatoriamente por el cliente (conceptos aplicables e importe previsible de cada uno de ellos).
Provisiones de fondos requeridas: régimen de aportaciones y momento en que deberán realizarse.
Impuestos y aranceles (indicación de los conceptos aplicables y, de forma aproximada para cada uno de ellos, su base imponible y el tipo porcentual aplicable).

6. *Importe de las cuotas periódicas.* Se proporcionará al solicitante, a título orientativo, una tabla de cuotas periódicas, en función del plazo y tipo de interés.

ANEXO VIII

Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario: Definición y fórmula de cálculo

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de bancos:

Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de bancos.
Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, de acuerdo con la norma segunda.
La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_b = \frac{\Sigma\, i_b}{n_b}$$

Siendo:

I_b = La media de tipos de interés medios ponderados del conjunto de bancos
i_b = El tipo medio ponderado de los préstamos de cada banco
n_b = El número de bancos declarantes

2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de cajas de ahorro:

Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de cajas de ahorro.
Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de cajas, de acuerdo con la norma segunda.
La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_{ca} = \frac{\Sigma\, i_{ca}}{n_{ca}}$$

Siendo:

I_{ca} = La media de tipos de interés medios ponderados del conjunto de cajas de ahorro.
i_{ca} = El tipo medio ponderado de los préstamos de cada caja.
n_{ca} = El número de cajas declarantes.

3. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades:

Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.
Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas

de ahorro y sociedades de crédito hipotecario, de acuerdo con la norma segunda.

La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\Sigma\, i_b + \Sigma\, i_{ca} + \Sigma\, i_{sch}}{n_b + n_{ca} + n_{sch}}$$

Siendo:

I_c = La media de los tipos de interés del conjunto de entidades.

i_b, i_{ca} e i_{sch} = Los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y sociedad de crédito hipotecario, respectivamente.

n_b, n_{ca} y n_{sch} = El número de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario declarantes.

4. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro. (También conocido como «Indicador CECA, tipo activo».)

Se define como el noventa por ciento, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos anuales equivalentes, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las cajas de ahorro confederadas al Banco de España, para cada una de esas modalidades de préstamo y esos plazos, en virtud de lo previsto en la norma segunda.

De no recibirse las comunicaciones de alguna caja confederada antes del día 20 de cada mes, respecto de las operaciones efectuadas en el mes anterior, se tomarán los datos del mes precedente de los que se disponga en relación con la misma, pero si no se contara con información dos meses consecutivos dicha caja se eliminará a efectos de los cálculos que deban realizarse, si bien será necesario para determinar el índice que exista información de un mínimo de cuarenta cajas de las que se haya recibido puntualmente información, o bien de un numero de ellas que suponga, al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de débitos a clientes.

Las series de datos obtenidas se depurarán eliminando los valores extremos que se aparten de la media aritmética de la serie completa dos o más veces su desviación estándar (SD).

La fórmula de cálculo será:

$$X = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} X_i}{n}$$

Siendo:

X = La media aritmética.
X_i = El dato correspondiente a cada entidad.
n = Número de cajas de la muestra.

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{i=n} (X_i - \overline{X})^2}{n}}$$

Para el cálculo de la media aritmética depurada se excluirán aquellos datos para los que se verifique cualquiera de las dos condiciones siguientes:

$$X_i > \overline{X} + 2SD$$

$$X_i < \overline{X} - 2SD$$

5. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

Se define como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años.

El índice se calculará aplicando las fórmulas siguientes:

a) Para calcular el rendimiento interno efectivo de cada operación realizada:

$$P_i = (1 + R_i)^{-1}\ [C\ \frac{1-(1+R_i)^{-N/M}}{1-(1+R_i)^{-1/M}} + A_i\ (1 + R_i)^{-(N-1)/M}]$$

b) El rendimiento interno medio ponderado diario se obtiene ponderando los rendimientos internos de cada operación por sus respectivos volúmenes nominales de negociación:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^{i=M} R_i\, P_i}{\sum_{i=1}^{i=M} P_i}$$

c) El índice efectivo se define como la media simple de los rendimientos internos medios ponderados diarios registrados en los seis meses precedentes al de la publicación:

$$I_e = \frac{\Sigma\, R}{t}$$

Siendo:

I_e = Indice efectivo.

R = La media ponderada diaria, en tanto por ciento, de las tasas de rendimiento interno de las operaciones realizadas con todos aquellos valores que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que sean valores emitidos por el Estado y materializados en anotaciones en cuenta, negociados en operaciones simples al contado en el mercado entre titulares de cuentas en la Central de Anotaciones.

b) Que sean valores con tipo de interés fijo.

c) Que sean valores contratados a tipos de mercado, eliminando aquellos que, por cualquier motivo, se cruzan a tipos muy diferentes.

d) que el plazo residual del valor negociado esté comprendido entre dos y seis años. Si existe cláusula de amortización anticipada se tomará la primera fecha de vencimiento.

P_i = Precio total de la operación.
R_i = Tipo de rendimiento interno de cada operación.
C = Importe bruto de un cupón.
T = Tiempo en años (365 días) entre la fecha de liquidación y el primer cupón.
N = Número de cupones a pagar hasta la amortización.
M = Número de pagos de cupón por año.
A = Valor de amortización.
t = Número de días con negociación en el período considerado.

6. Tipo Interbancario a 1 año. (También conocido como tipo Mibor a un año).

Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. De las operaciones cruzadas se excluyen aquellas realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado.

Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

Se denomina mes legal al que comienza y finaliza con las tres decenas de cómputo del coeficiente de caja según activos, con las especificaciones que sobre las mismas se contienen en la Circular del Banco de España 2/1990, de 27 de febrero.

El plazo de un año se define como el intervalo de 354 a 376 días.

La fórmula de cálculo es la siguiente:

a) Para el cálculo del tipo de interés diario ponderado:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} R_i E_i}{\sum_{i=1}^{i=n} E_i}$$

b) Para el cálculo del tipo de depósitos interbancarios.

$$I_{DI} = \frac{\sum R_d}{t}$$

Siendo:

R_d = La media ponderada de los tipos de interés diarios.
R_i = Los tipos de interés de cada una de las operaciones cruzadas.
E_i = El importe efectivo de cada operación.
n= Número de operaciones cruzadas en el día.
I_{DI} = El tipo MIBOR a un año.
t = El número de días durante los que se hayan cruzado operaciones.

ANEXO IX

TAE — Porcentaje	Comisión — Porcentaje	Duración — Años	Diferenciales			
			Pagos anuales — Porcentaje	Pagos semestrales — Porcentaje	Pagos trimestrales — Porcentaje	Pagos mensuales — Porcentaje
9,0	1,5	10	0,15	0,34	0,43	0,49
9,5	1,5	10	0,15	0,36	0,46	0,53
10,0	1,5	10	0,15	0,38	0,49	0,57
10,5	1,5	10	0,15	0,40	0,53	0,61
11,0	1,5	10	0,15	0,43	0,57	0,65
11,5	1,5	10	0,15	0,45	0,60	0,70
12,0	1,5	10	0,15	0,48	0,64	0,75
9,0	1,5	20	0,07	0,27	0,36	0,42
9,5	1,5	20	0,07	0,29	0,39	0,46
10,0	1,5	20	0,07	0,31	0,42	0,50
10,5	1,5	20	0,07	0,33	0,46	0,54
11,0	1,5	20	0,07	0,36	0,50	0,59
11,5	1,5	20	0,07	0,38	0,53	0,63
12,0	1,5	20	0,07	0,41	0,57	0,68
9,0	2,0	10	0,20	0,39	0,48	0,54
9,5	2,0	10	0,20	0,41	0,51	0,57
10,0	2,0	10	0,20	0,43	0,54	0,61
10,5	2,0	10	0,20	0,45	0,58	0,66
11,0	2,0	10	0,20	0,48	0,61	0,70
11,5	2,0	10	0,20	0,50	0,65	0,75
12,0	2,0	10	0,20	0,53	0,69	0,79
9,0	2,0	20	0,10	0,29	0,38	0,44
9,5	2,0	20	0,10	0,31	0,41	0,48
10,0	2,0	20	0,10	0,33	0,45	0,52
10,5	2,0	20	0,10	0,36	0,48	0,57
11,0	2,0	20	0,10	0,38	0,52	0,61
11,5	2,0	20	0,10	0,41	0,56	0,66
12,0	2,0	20	0,10	0,43	0,60	0,70
9,0	3,0	10	0,30	0,48	0,57	0,63
9,5	3,0	10	0,30	0,50	0,60	0,67
10,0	3,0	10	0,30	0,52	0,63	0,71
10,5	3,0	10	0,30	0,55	0,67	0,75
11,0	3,0	10	0,30	0,57	0,70	0,79
11,5	3,0	10	0,30	0,60	0,74	0,84
12,0	3,0	10	0,30	0,62	0,78	0,88
9,0	3,0	20	0,15	0,34	0,43	0,49
9,5	3,0	20	0,15	0,36	0,46	0,53
10,0	3,0	20	0,15	0,38	0,49	0,57
10,5	3,0	20	0,15	0,40	0,53	0,61
11,0	3,0	20	0,15	0,43	0,57	0,65
11,5	3,0	20	0,15	0,45	0,60	0,70
12,0	3,0	20	0,15	0,48	0,64	0,75

El diferencial (D) se ha calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$D = TAE - k \cdot i_k$$

Siendo:

$i_k = ([(TAE - Comisiones/n)/100 + 1]^{1/k} - 1)100$
n = número de años del contrato.
k = número de períodos en que se divide el año.

Esta fórmula supone una simplificación respecto a la fórmula financiera básica del cálculo de la TAE.