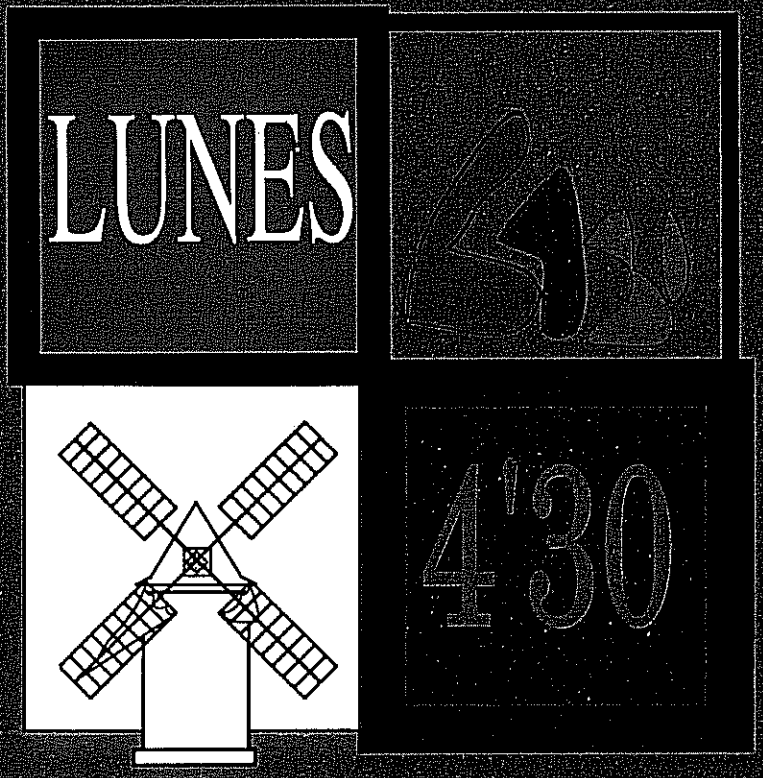
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año VII - Núm. 156 - 1ª Quincena, noviembre, 1994

sumario

Año VII - Núm. 156 - 1ª Quincena de noviembre, 1994

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 Domínguez 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 PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 6
SENTENCIAS 9

LA LEY 2/1994, D 30 DE MARZO, SOBRE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: REFLEXIONES SOBRE ALGUNOS PROBLEMAS QUE PLANTEA SU APLICACIÓN EN LA PRÁCTICA NOTARIAL Y REGISTRAL (I), por José L. Fernández Alvarez 11

MULTIPROPIEDAD: BORRADOR DEL ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE APROVECHAMIENTOS POR TURNO DE BIENES INMUEBLES (6 de septiembre de 1994) 31

HUMOR — Corral Jr. 47

CHICO — JM. Chico: "El lenguaje de la publicidad" 48

Con relaciones acumulativas de las disposiciones legales y sentencias publicadas en 1994 51

casos prácticos

CASOS DEL SEMINARIO DE VALENCIA

Por Vicente DOMÍNGUEZ CALATAYUD

PODER PARA VENDER POR PRECIO EN MARCOS ALEMANES, VENDIÉNDOSE EN PESETAS

Se otorga escritura pública de compraventa en la que el dueño de la finca vendedor de la misma comparece representado por apoderado en virtud de escritura de apoderamiento en la que se le mandaba que vendiera la finca por un determinado precio que se señalaba en marcos alemanes. En la escritura la venta se hizo en pesetas. La práctica totalidad de los reunidos entendió que no había extralimitación en el desempeño del poder, pues nada obstaba el que el precio obtenido en pesetas fuera cambiado por el representante en marcos al cambio oficial de las respectivas monedas en el día de la venta fijado por el Banco de España; se entendió, además, que la transmisión dominical estaba perfectamente hecha y por ello el documento resultaba inscribible, a salvo una posible acción que pudiera asistir al poderdante contra su representante para reclamar los daños y perjuicios derivados del ejercicio del poder, que fácilmente se podía evitar si el apoderado actuaba en la forma antes apuntada.

LEY 2/1994 ¿CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA POR LA DIFERENCIA AMORTIZADA? SUBROGACIÓN DE HIPOTECA QUE GRAVA DOS FINCAS

Se plantean dos cuestiones en relación con la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

La primera es si cabe entender que, en el caso de la subrogación, la diferencia entre la cifra de capital que la hipoteca garantiza según el Registro y la cifra de capital pendiente de amortizar resultante de la certificación del importe del débito que la entidad acreedora ha de entregar a la entidad subrogada, ex art. 2-2 Ley 2/94, da pie para entender que se ha producido una cancelación parcial de la hipoteca hasta conseguir igualar la cifra de capital que ésta garantiza con la cifra del crédito en que se produce la subrogación, pues en caso contrario estaríamos inscribiendo la transmisión de un crédito garantizado por una hipoteca cuya cifra de responsabilidad cubierta sería distinta, superior, a

la cifra del crédito subrogado y garantizado; si ello sería impensable en el momento de la constitución de la hipoteca, ¿sería admisible en el momento de la transmisión del crédito garantizado? Por otro lado, ¿qué pasaría respecto a las cargas intermedias, es decir, las que hay entre la hipoteca y la registración de la subrogación, si el nuevo acreedor subrogado decide ampliar el préstamo hasta la cantidad que garantizaba la hipoteca inicialmente, cantidad que ya había sido amortizada por el deudor al primitivo acreedor?, ¿qué pasará cuando la entidad subrogada otorgue en su día carta de pago y cancelación de hipoteca señalando, como es usual en la escritura correspondiente, la cantidad de crédito en el que ella se subrogó y no el inicial que todavía aparece en el Registro como garantizado por la hipoteca? Cuestión ésta que se plantearía en el terreno exclusivamente arancelario y no en el registral en el que es claro que la cancelación se tendría que hacer; por lo demás, pensaba el compañero que formulaba la pregunta si no habría un problema de tracto entre una inscripción de hipoteca que garantiza una cifra de capital y otra inscripción por nota marginal de una subrogación en la que la cifra de crédito subrogado y garantizado por la hipoteca se reducía por amortización previa sin que eso afectare para nada a la cifra de responsabilidad de la hipoteca en cuestión. Por otro lado, a minutar la pretendida cancelación no se opondría el art. 8 de la Ley 2/94 que aborda la retribución de la subrogación y no regula la cancelación, lo que no significa que prohiba su práctica y su cobro.

Sin embargo, la totalidad de los reunidos convino en que no debía tocarse la cifra de responsabilidad hipotecaria; que la hipoteca, con independencia de la reducción del crédito por amortización y con independencia de su transmisión vía subrogación, debería permanecer objetivamente intacta en base a una visión de la hipoteca que, al modo germánico, desdibuja el carácter accesorio de la misma respecto del crédito que garantiza dotándolo de cierta autonomía hasta tento no se otorgue por el acreedor la escritura de carta de pago y cancelación de la hipoteca o se ordene cancelar en el procedimiento que la ejecuta o en el judicial correspondiente que ordene su cancelación, ex art. 179 y 240 RH y las palabras de la E de M de la ley 2/94 que, entre otras cosas, dice: "*Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se ve agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del cambio de hipoteca: ... y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario (sic) y la constitución de otro nuevo*".

La otra cuestión que se planteó fue la de si la subrogación afecta a un crédito garantizado con hipoteca sobre dos fincas entre las que se distribuyó, como es natural, la responsabilidad hipotecaria y resulta ahora que ese crédito se ha reducido por amortización parcial es necesario distribuir el importe del capital pendiente de amortizar entre las dos fincas. La respuesta del colectivo fue negativa en base a los mismos argumentos antes apuntados. El compañero que planteó la cuestión argumentó que en tal caso habría que minutar la subrogación sobre las dos fincas y no iba a cobrar por la suma de sus respectivas cifras de responsabilidad pues excedía ésta de la cantidad en que se subrogó la nueva entidad; los reunidos solucionaron la cuestión sugiriendo al compañero que hiciera una regla de tres que dijera más o menos lo siguiente: si a la cifra total e inicial de responsabilidad hipotecaria correspondía tanta responsabilidad a esta finca, a la cifra de capital pendiente de amortizar le corresponderá tal otra sobre la finca en cuestión, tomando el resultado de esa operación como base para aplicar el art. 8 de la Ley 2/94 y sacar los honorarios correspondientes.

RETRACTO CONVENCIONAL SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Don A vende a Don B una finca con pacto de retracto convencional sujeto a la condición suspensiva de que Don B venda la finca que adquiere a ciertas personas, no a cualquier persona, notifique la enajenación a Don A y éste le comunique la voluntad de retraer. Por lo demás, se perfila un retracto con todos los requisitos exigidos por la doctrina y la jurisprudencia para darle carácter real (art. 1510 Cc, resolución DGR y N de 20 de septiembre de 1966, si bien referida en sentido estricto al tanteo, etc...).

Los reunidos, de común acuerdo, entendieron que era perfectamente inscribible el pacto de retro, mas no la condición suspensiva de la que se hacía depender su eficacia, en la medida en que los hechos en que consistía la condición eran supuesto o mejor elementos estructurales del propio derecho condicionado o de su normal desenvolvimiento. En definitiva, no se debe de confundir los elementos estructurales del derecho o los que integran su

desenvolvimiento natural o esencial con el alcance que como tales tienen como determinaciones accesorias de la voluntad, cuales son el plazo y la condición, con el significado que como tales determinaciones accesorias de la voluntad tienen. Además, la DGR y N en R de 4 de diciembre de 1980 declaró no inscribible una hipoteca cuyo nacimiento quedaba sujeto a la condición suspensiva de la falta de pago de dos letras garantizadas, ya que dicha falta de pago lo que debe originar no es el nacimiento de la hipoteca, sino la efectividad de ese derecho.

La construcción pretendida tiene, aparte los escrúpulos que derivan de los anteriores razonamientos, el efecto de sujetar la constitución del derecho a condición suspensiva, con lo que de modo totalmente artificioso se consigue la no liquidación del impuesto hasta que la condición se cumpla, efecto éste que desde la perspectiva del sentido común parece ser el único perseguido por las partes.

ANOTACIÓN DE EMBARGO. EXCLUSIÓN DE ALGUNA DE LAS FINCAS EMBARGADAS POR EL PROCURADOR

Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento de anotación preventiva de embargo por el Procurador encargado de su curso y gestión quien solicita del Registrador de la Propiedad que no anote todas las fincas contenidas en el mandamiento, sino sólo algunas de ellas. Se aceptó casi por unanimidad que puesto que ex art. 297 LEC el mandamiento es la forma de comunicarse entre el Juez y el Registrador en cuanto éste deba ejecutar en los Libros a su cargo o de otro modo diligencias judiciales, la facultad de decidir la exclusión o inclusión de fincas en el mandamiento es labor que compete sólo al Juez a la vista de la relación de bienes del deudor que le presente el acreedor ejecutante. Del mismo modo que no se aceptaría que el procurador redujese o aumentase la cifra reclamada o quisiera incluir alguna otra finca no comprendida en la providencia de apremio. En definitiva, la anotación del embargo que mediante el mandamiento se ordena al Registrador es una medida cautelar procesal afecta a garantizar las resultas de la ejecución y que, como tal, está exclusivamente bajo la sola disposición del titular del Juzgado ante el que se sigue el procedimiento, a favor del cual, en rigor, debería extenderse la anotación y no a favor del acreedor, quien si quiere renunciar a parte del crédito reclamado o a algunas de las fincas perseguidas podrá hacerlo, pero ante el Juez que conoce del apremio, quien estimará lo que proceda y librará él y sólo él los oportunos mandamientos al Registrador de la Propiedad.

¿DERECHO DE SUPERFICIE O DERECHO DE SOBREEDIFICACIÓN?

Se pretende conceder a una persona el derecho de elevar sobre un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal una planta cuyo dominio ingrese en su patrimonio privativo. Se ofrecieron, fundamentalmente, dos soluciones, entre otras.

La primera consistía en articular un derecho de superficie en favor del sujeto que va a edificar, derecho real en cosa ajena que confiere la facultad de edificar en suelo ajeno haciendo suyo lo edificado, que será mantenido en propiedad separada, propiedad "*ad tempus*", hasta que se produzca la reversión de lo construido; este planteamiento exige respetar los elementos estructurales del derecho de superficie: plazos para edificar, duración de la propiedad separada, caducidad de los gravámenes impuestos sobre ella cuando opere la reversión, etc... y, como el edificio sobre el que se construye está organizado en régimen de propiedad horizontal, el propietario "*ad tempus*" del inmueble construido viene a ser también copropietario de los elementos comunes del edificio en la proporción que se debió fijar en el momento de la constitución de su derecho de superficie, que debió hacerse por unanimidad de los propietarios del edificio constituidos en Junta y con reorganización de las cuotas de los demás propietarios. En cuanto que verdadero gravamen limitador del dominio durante su fase de derecho real en cosa ajena (el de edificar en suelo ajeno), es indispensable por aplicación del principio de especialidad o determinación que se expliciten las características de la construcción, el plazo en que ésta se ha de llevar a cabo, etc, etc.; una vez hecha la construcción, lo edificado, con su cuota será una propiedad plena con el límite de su duración, vencida la cual, lo edificado pasará a ser elemento común o procomunal de la propiedad horizontal con extinción de las cargas impuestas entre tanto sobre ella por el superficiario.

La otra posibilidad era establecer un derecho de sobreedificación configurado ya como elemento independiente y privativo del inmueble con su correspondiente cuota de participación en los

elementos comunes del mismo. De modo que la propiedad horizontal podrá estar constituida, por ejemplo, por dos locales comerciales, cuatro viviendas y el derecho de sobreedificación, cada uno con su cuota propia en los elementos comunes y que, además de constar en el folio matriz de la finca constituida en régimen de propiedad horizontal, tendrían su propio folio separado. Así como en la solución anterior en tanto no se edificare en el plazo correspondiente el superficiario no era miembro de la propiedad horizontal, sino sólo titular de un derecho real limitativo sobre ella y por ello, por ejemplo, no podía acudir a las Juntas de propietarios, en este caso, el titular del derecho es "*ab initio*" propietario con su correspondiente cuota de participación en beneficios y cargas del inmueble y por ello puede asistir a las Juntas de propietarios de la propiedad horizontal. Otra diferencia importante es que así como en el caso anterior el superficiario, en cuanto que su derecho limitaba el dominio de los demás copropietarios tenía que realizar el contenido del mismo, es decir, edificar en un plazo determinado de tiempo, transcurrido el cual decaía su derecho, en este caso, el titular del derecho de sobreedificación ya es dueño y como tal no limitaba las facultades de sus vecinos, sino que concurre con ellos, por lo que no cabría imponerle plazo para el ejercicio de su facultad de edificar. Otra diferencia importante es la reversión; lo construido en ejercicio del derecho de sobreedificación queda en el patrimonio del titular sin limitación temporal apriorística de ninguna especie, mientras que lo construido en ejercicio del derecho de superficie revierte al concedente libre de toda carga o gravamen que le impusiera el superficiario. En definitiva, en esta segunda construcción, el titular del derecho de sobreedificación es desde el primer momento miembro de la comunidad de propietarios con su propia cuota y con la facultad de edificar un piso sobre el inmueble del que es copropietario como extensión de esa facultad dominical y no como facultad implícita en un derecho real sobre cosa ajena que era lo que sucedía en la primera de las construcciones.

MULTIPROPIEDAD. LANZAMIENTO DE UN COPROPIETARIO POR EL ADMINISTRADOR

La cuestión planteada se centra en si es o no inscribible en el Registro de la Propiedad la cláusula estatutaria de una multipropiedad en la que se prevé que transcurrido el plazo de una semana de uso exclusivo y privativo al que se contrae la cuota de dominio de cada uno de los cincuenta copropietarios, el administrador podrá lanzar al propietario rezagado. La cuestión obviamente se plantea desde la premisa de la toma de razón de los estatutos extractando de ellos lo que tenga trascendencia real y dejando de lado la postura que prefiere la transcripción de los estatutos en el Registro de la Propiedad, perspectiva desde la cual carecería la cuestión planteada de todo sentido.

Salvo una posición aislada que estimó que tal previsión estatutaria carecería de trascendencia real pues no configuraba el contenido y el ejercicio de la propiedad al referirse a la regulación de un momento en el que el copropietario ya no era dueño del apartamento, sino precarista (art. 5 LH) y que su colisión con el propietario debía resolverse en el campo del Derecho Penal y no en el campo del Derecho Civil, el resto de los asistentes entendieron que debería hacerse constar en la registración de los estatutos en la medida en que reflejaba el tránsito de un titular a otro y manifestaba la protección del copropietario en el minuto inicial del ejercicio de su derecho configurando así el contenido y el ejercicio de su propiedad.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G)

R 30 SEPTIEMBRE 1994 (BOE 26 DE OCTUBRE)

MERCANTIL. GRAL.

MONTEPIO DE PREVISION SOCIAL.

1. Considera la DG que de los cuatro defectos que el Registrador mantiene entre los cinco originalmente opuestos a la inscripción del Montepío de Previsión Social <<Loreto>>, todos ellos recurridos, parece lo más oportuno comenzar por el análisis del segundo, el que rechaza el carácter obligatorio de la afiliación, tanto porque es el primero que aborda el recurrente, como porque la solución que se le dé puede condicionar la de los otros.

El problema que plantea, la posible contradicción de la afiliación obligatoria a Mutualidades o Montepíos de Previsión Social con el sistema voluntario de seguro que estas entidades vienen llamadas a prestar según resulta de los artículos 16 de la Ley de Ordenación del Seguro Privado y 1º del Reglamento de Entidades de Previsión Social, ya fue abordado por la resolución del centro directivo de 29 de abril del presente año.

El principio de libre asociación a las Mutualidades de Previsión Social no puede defenderse de un modo absoluto, habida cuenta de que el propio Tribunal Constitucional, en su sentencia de 16 de diciembre de 1991, lo ha excluido cuando menos para un caso concreto, aquél en que la obligatoriedad venga impuesta por una norma jurídica que persiga fines de interés público cuya consecución, constitucionalmente encomendada a los poderes públicos, sea imposible o, al menos dificultosa, sin recurrir a la adscripción forzada a un ente corporativo.

En el presente caso se trata de resolver si aquel principio de libre asociación puede tener otras excepciones aparte de las que derivan de una norma jurídica; el párrafo segundo del artículo 1º del Reglamento especial, tras sentar su carácter voluntario, establece una excepción para aquellos supuestos en que este singular mecanismo de previsión resulte obligatorio en virtud de la

negociación colectiva de actos de autonomía corporativa de grupos profesionales.

El artículo 19 de los Estatutos del Montepío establece que tendrán la condición de socios de número <<aquellos empleados o trabajadores que pertenecen o han pertenecido a las plantillas laborales de las empresas protectoras y que de acuerdo con la negociación colectiva han establecido con carácter obligatorio la previsión social a través de la adhesión a este Montepío. Los empleados del Montepío son socios de pleno derecho>>. Hay que diferenciar, por tanto, entre los empleados del Montepío y los restantes socios. Para estos últimos la integración obligatoria es o serán esos convenios quienes la impongan.

Por tanto, sólo cabe cuestionar la previsión estatutaria que establece la integración obligatoria como socios de los propios empleados del Montepío. Al ser la relación entre ellos de naturaleza laboral, puede la fuente por la que se rija —contrato de trabajo, convenio colectivo— establecer un sistema de previsión social a prestar a través de esa integración obligatoria en el cuerpo social de la entidad contratante, pero tal integración no puede imponerla los Estatutos mutualistas que no son el marco jurídico llamado a regular aquella relación. A lo más que pueden llegar es a prever dicha integración en cuanto venga impuesta previamente en términos similares a los que se establecen para los restantes socios. Es por ello, que tan solo con relación a la obligatoria integración de tales personas pueden confirmarse el defecto segundo de la nota recurrida.

2. El primero de los defectos de la nota hace referencia a la falta de concreción en los Estatutos de la Mutualidad de cuales sean las prestaciones que la misma está llamada a realizar, a lo que opone el recurrente que las mismas vienen especificadas en sendos Reglamentos de Prestaciones de Fondos Sociales, de Tierra y Vuelo, respectivamente, que para el Registrador no son sino normas de carácter interno y rango infraestatutario.

La peculiaridad de esta concreta entidad de previsión radica, desde un punto de vista subjetivo, en que da o puede dar acogida a diversos colectivos laborales y de distintas empresas. Si la integración, como antes se vió, deriva de la obligación impuesta en un convenio colectivo de trabajo, del mismo convenio resultará cual es el conjunto de derechos y deberes que en orden a las prestaciones mutualistas se imponen a quienes quedan sujetos al mismo, lo que dificulta, si es que no imposibilita, el que en los Estatutos generales del Montepío puedan regularse tales extremos. Ello permite que cada colectivo integrado en el Montepío tenga definidos sus derechos y obligaciones particulares en una norma especial, de suerte que la modificación del convenio colectivo del que derivan tan sólo exija la modificación de la misma, modificación que, con toda lógica, los propios Estatutos prevén, en su artículo 43.3, que se apruebe en Asamblea General con participación tan sólo del colectivo afectado.

La genérica formulación del objeto social, unido a la concreción de que es objeto en los Reglamentos de cada uno de los fondos sociales a los que expresamente se atribuye rango estatutario, hay que entender que satisface la exigencia reglamentaria que según la nota recurrida se estima violada, lo que debe llevar a la estimación del recurso en cuanto a este punto.

3. El tercero de problemas a resolver versa sobre el contenido de los artículos 75 a 79 de los Estatutos mutualistas, donde se tipifican una serie de faltas de los socios o beneficiarios, las sanciones correspondientes a las mismas y el procedimiento sancionador, y cuya inscripción se rechaza sobre la base de que su contenido no goza del amparo legal y son impropias de una entidad de previsión social.

Conviene recordar que el contenido de los Estatutos de las Mutualidades de Previsión Social puede ser doble: por una parte, en ellos se contendrá las reglas a que queda sujeta la organización y funcionamiento del ente y por otra, pueden y suelen establecer una serie de normas que desarrollan la relación contractual que se establece entre la entidad y los socios contemplados ya no como tales, sino como tomadores del seguro o asegurados.

Sobre esta base, no puede desconocerse la posibilidad de que al regular los derechos y obligaciones de los socios se establezcan las sanciones a que el incumplimiento de estas últimas puede dar lugar, del mismo modo que, al regular la relación contractual, se puedan establecer penas para el caso de incumplimiento de obligaciones derivadas del mismos, sin que sea necesario en este momento entrar a analizar cuales hayan de ser los límites de unas y otras. Pero lo que resulta evidente es que dada la independencia de ambas relaciones jurídicas no pueden las infracciones de una de ellas repercutir en la otra, como sucede en el caso contemplado, por lo que la DG confirma en este punto la nota del Registrador.

4. Finalmente, el cuarto de los defectos de la nota recurrida, rechaza la remisión que las disposiciones adicionales primera y segunda de los Estatutos hacen a los Reglamentos y Normas complementarias como definitorios de las prestaciones mutualistas por entender que son normas de carácter interno que no cumplen la exigencia reglamentaria de que la determinación de tales prestaciones se contengan en los propios Estatutos.

Entiende la DG que en realidad este defecto no es sino una reiteración del primero y debe dársele la misma solución que para aquél se contiene en el fundamento de derecho 2, una vez sentado que tales Reglamentos tienen rango estatutario.

R 3 OCTUBRE 1994 (BOE 7 DE NOVIEMBRE)

HIPOTECA: EL ADMINISTRADOR DE UNA SOCIEDAD PUEDE TOMAR DINERO A PRÉSTAMO Y CONSTITUIR HIPOTECA, AUNQUE EL ACTO NO ESTÉ DENTRO DEL OBJETO SOCIAL.

(LOS ACTOS NEUTROS O POLIVALENTES SE INCLUYEN ENTRE LAS FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES)

SUPUESTO DE HECHO: Otorgada escritura de préstamo hipotecario entre una entidad mercantil y la "*Caixa*" se suspende la inscripción por no acreditarse facultades del representante de la entidad prestataria para tomar dinero a préstamo. Subsanado el defecto se practica la inscripción.

El Notario autorizante de la escritura interpone recurso gubernativo, a efectos doctrinales, en base al art. 9 de la Primera Directiva de la Comunidad Europea de 9 de marzo de 1968. El Presidente del TSJ **confirmó** la nota del Registrador.

La DG, revoca el auto y la nota manifestando que si bien, por determinación legal, el ámbito de representación del administrador de una SA se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en ese ámbito de facultades, siendo doctrina consagrada por la Jurisprudencia del TS y en las Resoluciones de la DG, la inclusión en el mismo no sólo de los actos de ejecución y desarrollo del objeto social y los complementarios y auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes —como es este caso— y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos los actos claramente contrarios al objeto social, esto es, los contradictorios o denegatorios del mismo. (A.C.)

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 22 ABRIL 1994

SOCIEDAD ANÓNIMA. TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL CON LOS ACREEDORES.

HECHOS.- La sociedad A dedicada a la venta al por mayor y al por menor de papel, pinturas, y artículos similares. entró en crisis a partir de mediados del año 1985. El gerente, D. BBB realizó gestiones con sus proveedores para buscar solución a las deudas contraídas. Alcanzados acuerdos con algunos acreedores, no con todos, cesó la actividad de la empresa en 1986. El 9 mayo de 1986 causó baja en la Licencia Fiscal, y el 13 de diciembre fue dado de baja el último empleado. En ningún momento se procedió a disolver formalmente la empresa con arreglo a la Ley de Sociedades Anónimas.

La Entidad C, acreedora de la sociedad A, la demandó junto a sus administradores. El JPI y la AP condenaron a la sociedad A al pago de la deuda.

La Entidad C recurre en casación, reclamando la responsabilidad personal y solidaria de los administradores en el pago de la deuda, con fundamento en los artículos 79 y 81 LSA, a causa de la negligencia grave y el daño producido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Alega el recurrente que la solución "*de facto*", adoptada por los administradores, en orden a la extinción de la sociedad, les ha ocasionado graves perjuicios para el cobro de la deuda.

El TS entiende que los administradores siguieron una táctica, muy usada, pero no por ello admisible; de presión a los acreedores para que renegocien el crédito. Esta táctica de hechos consumados, rompe con el principio de la "*par condictio creditorum*", que exige el cumplimiento de las normas de liquidación de las sociedades con responsabilidad limitada, pues estas normas tienen carácter imperativo. A ello hay que añadir, la observancia de las reglas para solicitar la suspensión de pagos, o la quiebra.

Los administradores no pueden limitarse a eliminar a la sociedad de la vida comercial sin más. Hay que liquidarla en cualquiera de las formas previstas legalmente, que están precisamente orientadas a salvaguardar los intereses de terceros en el patrimonio social, sin que ello signifique, por supuesto, que no puedan intentar el arreglo extrajudicial. En este caso, fraca-sado el intento extrajudicial, debieron proseguir con la liquidación del patrimonio, y al no hacerlo, incurrieron en una negligencia grave (art. 78 LSA), pues los acuerdos alcanzados, no se rigieron por el principio del consentimiento unánime, sino que causaron una situación de desequilibrio para los acreedores que rechazaron el acuerdo.

Por todo lo expuesto el TS acoge el recurso y condena a los administradores.

STS 10 JUNIO 1994

SOCIEDAD ANÓNIMA. LIQUIDACIÓN.

HECHOS.- En los Estatutos de la Sociedad X, en la cláusula sexta, se establece que para que las Juntas Generales queden válidamente constituidas deberán asistir en primera convocatoria el 80% de los socios que representen el 76% del capital, y en segunda convocatoria deberán asistir el 70% de los socios que sumen el 70% del capital.

La sociedad X está formada por tres socios, cada uno de los cuales posee el 33% del capital social. Como consecuencia de las malas relaciones entre los socios, no se ha celebrado ninguna Junta General desde 1980. En estas circunstancias uno de ello interpone la correspondiente demanda ante el JPI solicitando:

1º- Que se declare la disolución de la sociedad X.

2º- Que se añada en su denominación social la frase "*en liquidación*".

3º- Que se nombre un liquidador, con amplias facultades.

4º- Que se decrete la revocación de los poderes conferidos a A.

5º- Que se inscriba en el Registro Mercantil la sentencia, y se publique en el BOE.

El JPI desestima la demanda. La AP la revoca, admitiendo la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Los recurrentes (los otros dos accionistas) alegan infracción del art. 152 en relación con los artículos 84 y 153 LSA, al requerir la ley el previo acuerdo de la disolución adoptado por la Junta General.

El TS lo desestima, porque de seguirse esa tesis, se llegaría a soluciones absurdas, ante la imposibilidad de formar la voluntad social por la oposición de uno de los accionistas. Esta imposibilidad es causa de disolución, y sería ilógico el requerir previamente el acuerdo de la Junta General, cuando la causa de la disolución es la parálisis de la sociedad.

STS 21 JUNIO 1994

COMPRAVENTA. ARRAS.

HECHOS.- En contrato privado de fecha 25 marzo 1988, los cónyuges A venden a B una finca, en concepto de libre de cargas. El precio estipulado era de 42.500.000 ptas. que se debía abonar del modo siguiente: diez millones en los cinco días siguientes a la firma del contrato privado, 20 millones el 31 mayo de 1988 y 12.500.000 el 31 agosto de 1988, en el momento de la firma de la escritura pública.

D. BBB interpuso demanda en la que solicitaba se condenara al matrimonio A a otorgar escritura pública de compraventa.

El JPI desestimó la demanda, y admitiendo la oposición formulada por el matrimonio A, declaró rescindido el contrato privado, condenando a dicho matrimonio a devolver duplicada la cantidad de diez millones que recibieron como arras.

La AP estimó el recurso, declarando válido el contrato de compraventa, y condenando al matrimonio A a otorgar escritura pública del inmueble, con entrega de la posesión del mismo, mediante el pago de 32.500.000 ptas.

El matrimonio A interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La parte recurrente alega infracción del art. 1454 CC.

El TS distingue las siguientes clases de arras:

- PENITENCIALES: son las del art. 1454 CC, "*concebidas a la manera de multa o pena, correlativa al derecho de las partes de desistir, a su arbitrio, el contrato*".

- CONFIRMATORIAS: "*que son índice o expresión de un contrato con fuerza vinculante, no facultando, por tanto, para resolver la obligación contraída, y, normalmente se corresponden con las entregas o anticipos a cuenta del precio*"; un ejemplo es el art. 343 Código de Comercio.

- PENALES: que funcionan de modo similar a la cláusula penal del art. 1154 CC, como resarcimiento para el caso de incumplimiento, y siempre con la posibilidad de reclamar el estricto cumplimiento de lo pactado.

Según el recurrente, al escribirse la palabra "*arras*" en el contrato, se admitía la posibilidad rescisoria. El TS tras recordar los tipos de arras existentes, aclara que el art. 1454 es de carácter excepcional e interpretación restrictiva debiendo cumplir una función supletoria de la voluntad de las partes, sin tener alcance imperativo o prohibitivo. Por ello, debe estipularse expresamente, pues en caso contrario se considerará la cantidad entregada como anticipo a cuenta del precio, que sirve para confirmar el contrato celebrado.

En el caso debatido debe atenderse a la voluntad de las partes, y parece que no hay duda del carácter confirmatorio de las arras, en el caso debatido, pues el comprador no sólo abonó 10 millones, sino que canceló las cargas que gravaban la finca.

PRUDENCI JURIS

Escribe para Lunes:
José L. Fernández Álvarez
Notario de Murcia.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: reflexiones sobre algunos problemas que plantea su aplicación en la práctica notarial y registral. (*)

(I)

SUMARIO:

I.- CUESTIONES COMUNES A LA NOVACIÓN MODIFICATIVA Y A LA SUBROGACIÓN: NECESIDAD O NO DE PROCEDER A LA MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA RESPECTO A LA COBERTURA DE LOS INTERESES GARANTIZADOS.

II.- MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A LA BAJA CON MANTENIMIENTO O CONVERSIÓN DEL CARÁCTER INICIAL DEL INTERÉS QUE SE MODIFICA: EXAMEN DE LOS DISTINTOS SUPUESTOS.

A.- MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A LA BAJA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS FIJO, TRANSFORMÁNDOSE Y ADQUIRIENDO TRAS LA MODIFICACIÓN EL CARÁCTER DE INTERÉS VARIABLE.

B.- CAMBIO DE INTERÉS VARIABLE A INTERES FIJO.

C.- MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A LA BAJA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS FIJO, MANTENIENDO Y CONSERVANDO TAL CARÁCTER.

D.- EL TIPO DE INTERÉS INICIALMENTE PACTADO CON EL CARÁCTER DE VARIABLE SE REDUCE Y MANTIENE CON IGUAL CARÁCTER DE VARIABLE.

III.- POSTERIOR MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA RESPECTO A LOS INTERESES GARANTIZADOS: EFECTOS CON RELACIÓN A TERCEROS ADQUIRENTES O POSEEDORES DEL INMUEBLE HIPOTECADO, DEL DERECHO REAL

(*) El autor —a quien damos la bienvenida a estas páginas— nos sugiere en la carta que acompaña a su extenso trabajo que "*quizás reduciendo un poco los caracteres ... ocupe* (el trabajo) *un espacio razonable*"; lamentablemente, utilizando en esta sección caracteres pequeños —de 10 puntos— su reducción atentaría a la fácil lectura. Y ocupando el trabajo —en tan diminuta tipografía— más de 50 páginas desborda, como el autor intuye, las dimensiones físicas y económicas de la revistilla, por lo que nos vemos obligados a reproducirlo por entregas. Para consuelo del autor, le recordamos que, aún así, la totalidad del trabajo verá la luz con bastante anticipación respecto de cualquier otra publicación a la que se hubiera remitido. Son cosas de la periodicidad quincenal de la Lunes...

INMOBILIARIO HIPOTECADO Y/O TITULARES DE HIPOTECAS Y/O EMBARGOS INSCRITOS Y/O ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON ANTERIORIDAD A LA REGISTRACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA NUEVA COBERTURA HIPOTECARIA.

IV.- RÉGIMEN FISCAL Y ARANCELARIO: EXAMEN PARTICULAR Y PARCIAL DE LOS ARTÍCULOS 7, 8 Y 9 DE LA LEY REGULADORA.

A.- ASPECTOS FISCALES DE LA NOVACIÓN MODIFICATIVA.

B.- ASPECTOS FISCALES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAZO SIN QUE CONJUNTAMENTE SE MODIFIQUEN LAS CONDICIONES EN CUANTO AL TIPO DE INTERÉS, MEJORÁNDOLAS POR REDUCCIÓN Y A LA BAJA.

C.- ARANCELES NOTARIALES Y NOVACIÓN MODIFICATIVA.

D.- CUESTIONES ARANCELARIAS COMUNES A LA SUBROGACIÓN Y A LA NOVACIÓN MODIFICATIVA.

E.- HONORARIOS NOTARIALES EN LA SUBROGACIÓN.

F.- ASPECTOS FISCALES DE LA SUBROGACIÓN.

V.- POSIBILIDAD DE CONVENIR LA ALTERACIÓN DEL PLAZO EN LA SUBROGACIÓN.-

VI.- NATURALEZA DE LA SUBROGACIÓN CONTEMPLADA EN LA LEY REGULADORA, POSIBILIDAD DE EXCLUSÓN Y RENUNCIA A LA MISMA.

VII.- SUBROGACIÓN PARCIAL: EXAMEN DE DISTINTOS SUPUESTOS. SUBROGACIÓN PARCIAL E HIPOTECA, CUYA TITULARIDAD ACTIVA, SE LES TRANSMITE A CADA UNA DE LAS ACREEDORAS QUE LO SON POR EFECTO DE LA SUBROGACIÓN PARCIAL.

A.- SUBROGACIÓN PARCIAL: EXAMEN DE DISTINTOS SUPUESTOS.

B.- SUBORGACIÓN PARCIAL E HIPOTECA, CUYA TITULARIDAD ACTIVA, SE LES TRANSMITE A CADA UNO DE LOS ACREEDORES QUE LO SON POR EFECTO DE LA SUBROGACIÓN PARCIAL.- Art. 1212 del Cód. Civil.

I.- CUESTIONES COMUNES A LA NOVACIÓN MODIFICATIVA Y A LA SUBROGACIÓN: NECESIDAD O NO DE PROCEDER A LA MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA RESPECTO A LA COBERTURA DE LOS INTERESES GARANTIZADOS.

Se puede plantear tanto en la Subrogación como en la Novación Modificativa, si una vez modificados los tipos de interés, resultando éstos mejorados por reducción a la baja de los mismos, se impone o no necesariamente modificar su responsabilidad o cobertura hipotecaria, a fin de adaptarla al nuevo tipo de interés vigente y convenido.

En principio el tipo de interés resulta mejorado al haber reducido o bajado el tipo anterior, por lo que resultan garantizados unos intereses a un tipo superior al nuevo y vigente que no corresponde, y por tanto cabría defender la necesidad de

modificar la cobertura o responsabilidad hipotecaria respecto a los mismos, basado en los siguientes argumentos:

1.- El Registro de la Propiedad en cuanto institución que está al servicio de la seguridad en el tráfico jurídico, ha de tener como vocación y entre sus fines, el de coadyuvar a alcanzar la exacta correspondencia y adaptación de la realidad jurídica extraregistral con la realidad jurídica registral, a fin de que la realidad jurídica registral que publica coincida con la realidad jurídica extraregistral.

2.- Puede originar confusión e inducir a error el Registro, y todo el sistema de publicidad debe tratar de evitarlo; y muy por el contrario, tener entre sus fines el de alcanzar la transparencia, claridad e exactitud. Lo que publique el Registro de la Propiedad, lo sea con toda transparencia.

3.- Por exigencia del principio de especialidad, entendiendo que este principio se debe cumplir siempre, durante y a lo largo de la vida del préstamo hipotecario, mientras esté vivo y vigente el derecho real de hipoteca.

4.- Que necesariamente habrá que modificar la cobertura hipotecaria por intereses, cuando como por consecuencia de la reducción a la baja del tipo de interés, la responsabilidad hipotecaria por intereses que conste registrada, sea superior o exceda de la que correspondería a la máxima legalmente posible y admitida conforme al art. 114 y 115 de la L.H., calculada con arreglo al nuevo tipo de interés reducido. Ejemplo: Se aseguran inicialmente intereses de cinco años al tipo del 10% sobre un capital de tres millones; bien así, o fijando su cuantía directamente. Y ahora el nuevo tipo de interés es al 8%. Resulta a primera vista evidente que con arreglo a la cobertura hipotecaria que resulta registrada, se están asegurando y a partir del nuevo cambio a la baja del tipo de interés, unos intereses por una cantidad superior a la máxima legalmente permitida.

5.- Que la inscripción de la modificación de los intereses y del plazo, solamente es necesario para que produzca sus efectos en perjuicio de terceros; o sea, para tratar de hacerlo valer en perjuicio de los mismos. En definitiva, para que este cambio sea ponible a tercer. Y en el caso que nos ocupa, no le puede perjudicar en modo alguno, ya que los intereses están reduciendo a la baja. Y a ello se le puede objetar lo siguiente:

Si bien es cierto que no le perjudica, no es menos cierto que tampoco le beneficia. Y la no modificación de la cobertura hipotecaria respecto a los intereses consecuencia de la bajada de los mismos, pueden inducir a confusión o error a un tercero, creyendo asegurados intereses por una cantidad que no corresponde. Y el no hacerlo, puede constituir un obstáculo a la circulación de tráfico de bienes; toda vez que el tercero al consultar registralmente la cobertura hipotecaria por intereses, podría sufriendo error, desmotivarle la adquisición que podría pretender.

6.- Que la hipoteca en cuanto supone un derecho real de garantía accesoria o dependiente del crédito garantizado, debe modificarse una vez que se modifique el crédito, y proceder por tanto a modificar la cobertura hipotecaria por los intereses garantizados, aun y cuando el tipo de interés se reduzca, a fin de adaptar la responsabilidad hipotecaria por intereses al nuevo tipo reducido.

Considero que pese a las razones dichas, no se impone necesariamente la revisión o modificación de la cobertura hipotecaria que esté registrada respecto a los intereses inicialmente garantizados por la hipoteca, una vez después y tras reducir el tipo de interés aplicable en lo sucesivo al préstamo hipotecario, a fin de

adaptar la cobertura hipotecaria respecto de los intereses, al nuevo tipo de interés reducido y convenido. Y ello por lo siguiente:

1.- Los principios registrales no puede ser fines en sí mismos considerados, han de estar al servicio de fines concretos. En el caso que nos ocupa, los tipos de interés se reducen a la baja, con lo que ningún perjuicio se le puede causar al tercero, ya que en todo caso se reclamarán habida cuenta que ha bajado el tipo de interés en vía ejecutiva y mediante el ejercicio de la acción real hipotecaria, intereses por importe inferior a los que resultan inicialmente garantizados con la cobertura hipotecaria que respecto de los mismos consta inscrita.

2.- Además, en tanto que la modificación novativa y la subrogación en el préstamo son supuestos de novación impropia y no extintiva, no suponen que modificado éste se extingan las garantías inicialmente constituidas en seguridad del mismo al no extinguirse el préstamo, y a contrario de los efectos que se podrían derivar de una novación extintiva (art. 1207 del Cod. Civil). Y si bien la prórroga del plazo es supuesto de modificación novativa y extingue la fianza (art. 1851 del Cód. Civil), no constituye una excepción; ya que la causa de la extinción de la fianza, no es la novación de la obligación que garantiza, sino en que la prórroga agrava la posición y la situación del fiador en su condición de tal.

3.- Que en principio cualquier modificación del tipo de interés, plazo, etc., no es necesario hacerla constar en el Registro, la inscripción no es obligatoria ni necesaria. Esto sí, será conveniente que tal modificación tenga entrada al Registro de la Propiedad mediante el oportuno asiento de inscripción, para que tal modificación sea oponible a tercero, par hacerla valer en perjuicio del mismo. En definitiva, para que surta y produzca todos sus efectos contra y en perjuicio de terceros.

4.- Como pone de manifiesto Blanquer Uberos, la responsabilidad o cobertura hipotecaria por intereses, participa de las mismas características de una hipoteca de máximo en garantía de obligación futura. El importe total máximo de intereses que en su día se puedan reclamar en vía ejecutiva mediante el ejercicio de la acción real hipotecaria, sólo podrá tener efectividad hasta el máximo asegurado (art. 114 de la L.H.) y los que excedan de este importe, por acción personal, teniendo el acreedor la condición de escriturario, conforme al art. 147 de la L.H. Que no existe obstáculo a la fijación directa de una cifra máxima, constituyendo una alternativa a la fórmula del art. 114 de la L.H. Cuestión distinta será, que dicha cifra concretada de manera directa no puede ser superior ni exceder de la que resulta de un cálculo simple de intereses por un tiempo (arts. 114 L.H. y 220 R.H.).

5.- Entre las cinco circunstancias que deberá expresar la nota marginal como asiento por medio del cual va a tener entrada en el Registro de la Propiedad y conforme al art. 5 de la Ley Reguladora la subrogación convenida en escritura pública, no figura la necesaria modificación de la responsabilidad hipotecaria en lo que afecta a la cobertura hipotecaria inicial respecto a los intereses garantizados que consta y figura registrada, a fin de adaptarla al nuevo tipo de interés pactado inferior y más reducido. Y si la propia Ley en su art. 5, no exige modificar en modo alguno la responsabilidad hipotecaria, cabe preguntar si se trata de un olvido casual o más bien intencionado por no considerarlo necesario. Particularmente me inclino por lo último, por considerar la Ley que la cobertura hipotecaria inicialmente inscrita respecto a los intereses garantizados, era suficiente de por sí y bastante para seguir en el futuro garantizando los que se devenguen con arreglo al nuevo

tipo de interés inferior y mas reducido; que tal cobertura ya registrada, cumple y responde a todas las posibles exigencias que los distintos intereses en juego podrían demandar. Además, teniendo en cuenta que cualquier modificación en la cobertura hipotecaria origina un hecho imponible sujeto a tributación y no exento por el concepto de A.J.D. (art. 31, número 2 del Texto Refundido de la Ley de T.P. A.J.D.), y como quiera que no existen razones que justifiquen tal necesaria modificación por lo que a la responsabilidad hipotecaria atañe, la Ley no incluyó en su art. 5 el requisito o exigencia de modificar la responsabilidad hipotecaria respecto de los intereses garantizados.

Cabe además preguntarse si tal modificación, de ser necesaria o de modificarse voluntariamente, bien sea para reducir o bien sea para gravar la cobertura hipotecaria respecto a los intereses garantizados, se hará constar en el Registro de la Propiedad por medio de un asiento de nota marginal.

Lo dicho respecto a la subrogación, creo que cabe asímismo respecto a la Novación Modificativa; por una y otra vía se modifica el tipo de interés mejorándolo y a la baja. ¿Cual será el asiento a practicar en el Registro, y a través del cual tendrá entrada la modificación del tipo de interés y del plazo? Considero que tal modificación se hará constar asimismo por medio de nota marginal al margen de la inscripción hipotecaria; ello por aplicación analógica del art. 5 de la Ley que así lo establece y señala respecto de la subrogación, operación esta más compleja técnica y jurídicamente hablando que la simple Novación Modificativa; y además, porque tanto la subrogación como la Novación Modificativa, son supuestos de novación impropia y no extintiva, que la nueva Ley proporciona como medios idóneos para la consecución de los fines propuestos, y de los que se pueden servir los acreedores y deudores hipotecarios, esto es, los medios para convenir la mejora de las condiciones del tipo de interés.

6.- De ser necesaria obligatoriamente la modificación de la responsabilidad hipotecaria como consecuencia de la modificación por reducción y a la baja del tipo de interés vigente y aplicable, a fin de adaptarla al nuevo tipo y proceder por tanto a la disminución o ampliación de la cobertura hipotecaria inicialmente registrada respecto de los intereses garantizados, considero que una de las consecuencias negativas, perjudiciales y no deseadas que de la misma se derivarían, sería la relativa a la sujeción o gravamen de tal modificación, (bien para ampliarla o bien para disminuirla) por el concepto de A.J.D., al reunir todos los requisitos del art. 31, número 2 del Texto Refundido de 24 de septiembre de 1993, generando un acto liquidable por tal concepto y al tipo del 0'50% sobre la base liquidable correspondiente al aumento o disminución que experimenta la cobertura hipotecaria con relación a la anteriormente inscrita. Por todo ello, además de considerar objetiva y legalmente innecesaria tal modificación, voy a tratar de argumentar la innecesariedad de la misma.

Hay quienes opinan que al ser necesaria tal modificación de la responsabilidad hipotecaria, por ser consecuencia necesaria de la modificación del tipo de interés, la exención por A.J.D. viene concedida en los arts. 7 para la subrogación y en el 9 para la Novación Modificativa. Por el contrario considero, que ya se efectuara la modificación necesariamente si lo fuere o voluntariamente porque se desee y convenga, no estará exenta en modo alguno de la modalidad gradual de A.J.D. sobre documentos notariales, y ello por los siguientes argumentos:

a) Tal modificación de la responsabilidad hipotecaria ni es consecuencia ni es necesaria.

b) Los beneficios fiscales han de ser objeto de interpretación estricta y restrictiva. Queda vetada pues la posibilidad de acudir a la interpretación extensiva y a la aplicación analógica.

c) Lo que los arts. 7 y 9 conceden, es la exención en la modalidad de A.J.D. a las escrituras que documenten y tengan por objeto la sola modificación del tipo de interés o la simultánea modificación de éste y del plazo. No la ampliación o reducción de la cobertura hipotecaria registrada; a estos supuestos, no se extienden las exenciones que en los mismos se conceden.

d) Si se amplía o disminuye la cobertura hipotecaria, se está modificando algo más que la simple modificación por reducción y a la baja del tipo de interés vigente.

e) Y la posición de quienes argumentan que la exención por el gravamen gradual de A.J.D. que conceden los arts. 7 y 9 de la Ley Reguladora, es precisamente por la modificación de la cobertura hipotecaria que respecto a los intereses garantizados consta registrada y cuya modificación se hace necesaria a fin de adaptarla al nuevo tipo reducido, toda vez que la simple modificación del tipo de interés no es un acto sujeto al concepto de A.J.D., la considero rebatible por lo siguiente:

- i) La modificación del tipo de interés en sí y por sí solamente, con el Texto Refundido de la Ley de T.P. A.J.D. en la mano y leyendo el art. 31, número 2, la considero sujeta y no exenta. Exenta estará solamente la modificación del tipo de interés y a la baja, de préstamos hipotecarios por vía de Subrogación o Novación Modificativa en que se cumplan todos los requisitos que la Ley reguladora exige e impone, particularmente los contemplados en el art. 1 para la subrogación y en el art. 9 para la novación. Todas las modificaciones del tipo de interés bien al alza o a la baja de préstamos hipotecarios que no reúnan los requisitos de los arts. 1 y 9, quedaran efectivamente sujetas a tributación y gravamen y no exentas, por el concepto de A.J.D. y al tipo del 0'50%; siempre y cuando se den y reúnan los requisitos del art. 31, número 2 del Texto Refundido, y no proceda la exención cuando esta tenga lugar por aplicación de los arts. 7 y 9 de la Ley Reguladora.

- ii) Este parece ser el criterio seguido por las autoridades tributarias y fiscales competentes en el ámbito de alguna de las Comunidades Autónomas, particularmente y según tengo noticias en la de Castilla-León.

- iii) Un argumento más de que tal modificación del tipo de interés es un acto liquidable sujeto y no exento (salvo cuando proceda la exención por haber sido expresamente concedida, como por ejemplo en el ámbito de la nueva Ley en que se reúnan todos los requisitos que en su articulado se impone), lo ofrece el propio art. 9 que regula la Novación Modificativa. En efecto, el primer párrafo in fine establece, que conjuntamente con esta mejora (de interés) se podrá pactar la alteración del plazo. De una interpretación a contrario, de dicho párrafo se deduce, que la alteración del plazo estipulado solamente y como único objeto, y al margen de una mejora del tipo de interés, tributa y queda sujeto y no exento por A.J.D. al tipo del 0'50% sobre la base determinada por la suma de la total responsabilidad hipotecaria. Y si dicho párrafo establece la posibilidad de convenir conjuntamente con la mejora de interés la alteración del plazo, no lo hace a efectos sustantivos civiles e hipotecarios y en términos de posibilidad; pues posible sería

tanto si lo estableciera como si no, con arreglo a la nueva Ley o sin ella, y tanto antes como ahora. Si prevé tal posibilidad, lo hace por razones fiscales y a los efectos de conceder la exención por A.J.D. a la alteración del plazo, que se convenga simultáneamente y tenga lugar conjuntamente con el pacto de modificación de intereses a la baja. Así se deduce y basta con leer como lo intitula la Ley: Art. 9.- Beneficios Fiscales y Honorarios, etc. etc. Por lo que la modificación convenida que tenga por objeto solamente la alteración del plazo quedará efectivamente sujeta y no exenta por el concepto y gravamen gradual de A.J.D.

Y de todo ello se deduce, que si la alteración del plazo en los préstamos hipotecarios, bien ampliándolo o bien reduciéndolo, está sujeto a A.J.D. por reunir los requisitos del art. 31, númro 2 del Texto Refundido, lo está también el de la modificación del tipo de intereses (salvo los casos en que se concedan la exención como en los supuestos y con los requisitos contemplados en la nueva Ley) en los préstamos hipotecarios, por reunir todos los presupuestos de sujeción a A.J.D. Y aún más justificado si cabe en el supuesto de alteración del plazo, pues el carácter patrimonial al tener por objeto "cantidad o cosa valuable" (el interés que se modifica) se acentúa más.

7.- Convendría no mezclar a la vez que separar y distinguir, dos planos distintos y absolutamente diferentes:

a) El plano personal y la eficacia obligacional por lo que al préstamo se refiere, y respecto del cual se requiere la capacidad general para contratar y obligarse.

b) La eficacia real o hipotecaria en lo que atañe o afectan a la garantía hipotecaria inscrita, constituida en seguridad del préstamo, y respecto a la cual tanto para constituirla como para modificarla o ampliarla, se requiere la capacidad para disponer.

8.- La reducción del préstamo que tenga lugar como consecuencia de amortizaciones parciales anticipadas (por haberse convenido así en la escritura de préstamo hipotecario o por consentirlo el acreedor), supone una modificación que no presupone en modo alguno una cancelación parcial y expresa de la hipoteca, se produce una pura y simple modificación o alteración en cuanto al "quantum", que deja intacta y subsistente la hipoteca, y lo único que provoca es una modificación por reducción de la responsabilidad hipotecaria en cuanto al principal o capital asegurado con la carga hipotecaria que recae sobre la finca. La extinción parcial de la obligación garantizada, no provoca por sí mismo y salvo que el acreedor lo consienta, una extinción parcial de la hipoteca; o sea, un liberación de la hipoteca a parte de la finca. Sólo consintiendo el acreedor, cabra liberar de la hipoteca a una porción o parte de la finca hipoteca. Y la modificación de la responsabilidad hipotecaria que se produce, consecuencia de la reducción del capital del préstamo, se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad por medio de nota marginal según dispone el art. 240 in fine. Dicho precepto no impone, y del mismo no se deduce, que sea preciso modificar las restantes coberturas hipotecarias a fin de adaptarlas a la modificación producida por reducción del capital del préstamo garantizado con la hipoteca. Ni tan siquiera impone obligatoriamente que se haga constar en el Registro de la Propiedad, se limita a decir que, "*podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria*"... etc.; quedando además vigente, subsistente e íntegramente, la hipoteca, que seguirá gravando la totalidad de la finca.

Así se deduce además del art. 122 de la L.H.:

"*La hipoteca subsistirá íntegramente, mientras que no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada*".

ÍNTEGRAMENTE.- Considero que con este término, el art. 122 de la L.H. se está refiriendo a la subsistencia en cuanto al "*quantum*"; o sea, a la responsabilidad hipotecaria. Dicho de otro modo, a la subsistencia de las distintas coberturas hipotecarias inicialmente registradas que no se modifican, y que aseguran separadamente los distintos conceptos garantizados, (capital, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos).

TOTALIDAD.- Con este término considero que la Ley se está refiriendo, a la subsistencia de la hipoteca por lo que respecta al volumen o a la extensión objetiva del gravamen; esto es, a la finca objeto de la hipoteca, sobre la que ésta recae y que la misma grava.

Y si la reducción de la obligación garantizada (del préstamo) que puede tener lugar como consecuencia de un pago parcial no determinante de la cancelación parcial de la hipoteca, tiene o puede tener acceso al Registro de la Propiedad mediante nota marginal, sin necesidad de liberar de la hipoteca a una parte de la finca, y sin necesidad de modificar las coberturas hipotecarias inicialmente registradas respecto a los intereses ordinarios y/o de demora y de costas y gastos (como anteriormente expuse). ¿Por qué la modificación del tipo de interés del préstamo garantizado con la hipoteca, ha de provocar que necesariamente se modifique ésta; o sea, la cobertura hipotecaria que respecto a los intereses asegurados consta inicialmente registrada, y a fin de adaptarla al nuevo tipo reducido?

9.- Examinando la modificación del tipo de interés por reducción y a la baja, en relación y en combinación con los distintos supuestos que se pueden plantear atendiendo al carácter del tipo de interés inicial del préstamo y el nuevo que resulta y en el que se pueda convertir tras la modificación, no parece existir problema alguno en que se mantenga y subsista la inicial cobertura hipotecaria respecto a los intereses garantizados. La garantía hipotecaria inicialmente registrada parece suficiente y bastante, sin que demande una modificación de la cobertura hipotecaria y por tal motivo, respecto a los intereses garantizados. Los posibles supuestos serán posteriormente objeto de examen: El tipo de interés inicialmente fijo, se mantiene con el mismo e igual carácter de fijo; cambio de interés fijo en interés variable; cambio de interés variable en interés fijo; y por último, el supuesto en que el tipo de interés inicialmente variable, se mantiene y permanece variable sin perder tal carácter, si bien reduciendo el tipo.

10.- Si fuera necesario modificar la cobertura hipotecaria respecto de los mismos, a fin de adaptarla a los nuevos tipos de interés, podrían ser peores las consecuencias, además de inútiles y perturbadoras, al no obedecer a causa, fin o razón que justifique la necesidad de modificación. Se podría limitar muy mucho la aplicación de la nueva Ley de S.N.M.P.H., haciéndola prácticamente inútil e inaplicable en el caso de que la finca hipotecada pasara a manos de un adquirente o tercer poseedor; ejemplo: Se transmitió el usufructo con posterioridad a la hipoteca, habiéndose hipotecado el pleno dominio, o existen titulares intermedios de derechos reales inscritos, etc.

11.- Siguiendo a Blanquer Uberos, resulta patente la rigidez del tenor literal del Art. 114 de la L.H. que regula la cobertura hipotecaria respecto a los intereses

garantizados, inspirado en el préstamo clásico y pensado para la hipoteca ordinaria o de tráfico. Hubiera sido deseable a la vez que buena oportunidad, el que con ocasión de la promulgación de la nueva Ley, se hubiera modificado simultáneamente el art. 114 de la L.H., a fin de regular dos aspectos confusos en la actualidad:

Un aspecto referente al principio de especialidad hipotecaria, fijando la responsabilidad a que queda sujeto el bien hipotecado; y ello se hubiera satisfecho diciendo, que la hipoteca constituida en garantía de un préstamo que devengue intereses, garantizará estos hasta la cifra máxima que al efecto se establezca.

El otro aspecto referente al importe de la cantidad máxima de los intereses garantizado, que el acreedor y al amparo de la acción y preferencia hipotecaria podrá reclamar en vía ejecutiva; y ello se podría haber solucionado diciendo, que al amparo de la responsabilidad hipotecaria fijada, no se podrá en vía ejecutiva y por acción hipotecaria reclamar los intereses que excedan de los devengados durante un período de tiempo que se estimara oportuno, sin perjuicio de poder reclamar los demás devengados por acción personal y de ser considerado acreedor escriturario.

Pues bien, como tales modificaciones hasta la fecha aun no han tenido lugar, se impone y hace necesario una labor de esfuerzo interpretativo de acuerdo a "*la realidad social del tiempo en que han de aplicarse*" (art. 3 del Cód. Civil) las normas hipotecarias (arts. 114, 115 y 144 de la L.H. y arts. 220 y 240 del R.H.) y de las correspondientes cláusulas inscritas de las escrituras públicas en que se formalizaron los préstamos garantizados con hipoteca, y que ahora sus tipos de interés se modifican.

Los argumentos dados bajo los números 9 y 10 anteriores, en defensa de la no necesariedad de modificar la cobertura hipotecaria inicialmente registrada respecto a los intereses garantizados, serán a continuación objeto de examen en epígrafes separados.

II.- MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A LA BAJA CON MANTENIMIENTO O CONVERSIÓN DEL CARÁCTER INICIAL DEL INTERÉS QUE SE MODIFICA: EXAMEN DE LOS DISTINTOS SUPUESTOS.

A.- MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A LA BAJA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS FIJO, TRANSFORMÁNDOSE Y ADQUIRIENDO TRAS LA MODIFICACIÓN EL CARÁCTER DE INTERÉS VARIABLE.

La cobertura hipotecaria que garantiza el pago de los intereses, en los préstamos hipotecarios con interés fijo, puede quedar determinada con arreglo a las siguientes especificaciones:

a) Se aseguran intereses ordinarios por el plazo de tres años.

b) Se aseguran intereses ordinarios de tres años al tipo de interés del diez por ciento anual.

c) Hasta trescientas mil pesetas por intereses de tres años, al tipo del 10% anual.

d) Hasta un máximo de trescientas mil pesetas por intereses ordinarios, garantizados por la hipoteca. (Se fija una cantidad global máxima directamente, con arreglo a lo dispuesto en el art. 220 del R.H.).

En los dos primeros casos, cabe entender que los intereses garantizados (art. 220 R.H. y 114 y 115 de la L.H.), resultan de un cálculo simple de intereses con arreglo a la clásica fórmula de C x R x T: 100.

Cabe entender, (en un ejemplo en que se garantizan intereses de tres años para un capital de un millón y a un tipo del 10% anual) que se garantizan intereses de tres años hasta un máximo de trescientas mil pesetas; sea cual fuere el nuevo tipo reducido, y las posibles fluctuaciones o cambio del tipo de interés habida cuenta de su condición variable.

En definitiva, cabe entender aunque no se diga, que se está haciendo una determinación directa y máxima de intereses por vía del art. 220 del R.H. O sea, que se está fijando una cantidad directa y global, vía del art. 220 del R.H. que se puede obtener por un simple cálculo matemático de intereses simples.

En definitiva, tres años de intereses al tipo del 10% nominal anual para un capital de un millón de pesetas, resultan unos intereses garantizados por trescientas mil pesetas; o lo que es igual, cabe considerar en un esfuerzo interpretativo, que se garantizan hasta un máximo de trescientas mil pesetas por un plazo de tres años; y que al transformarse el interés fijo en variable, no habría un mayor obstáculo en pensar que se consideran garantizados por la cobertura hipotecaria fijada respecto a los intereses que aseguran hipotecariamente intereses de tres años hasta el máximo de trescientas mil pesetas, sea cual fuere el nuevo tipo y las fluctuaciones del mismo en lo sucesivo.

En el caso de c), (hasta trescientas mil pesetas por intereses de tres años, al tipo del 10% anual), al transformarse el interés fijo en variable, además de todo lo dicho, cabe pensar que lo que se garantizan son tres años de intereses hasta un máximo de trescientas mil pesetas, al tipo de interés que como quiera que se reduce (al menos inicialmente), no presenta problemas sobre posibles perjuicios para terceros. Y la determinación del tipo al 10%, cabe pensar que no se aseguran intereses que se devenguen solamente al tipo del 10%, sino que el tipo del 10% es el tipo de interés máximo al que se devenguen los nuevos intereses garantizados; es el dato a priori necesario, que sirve de ayuda y comodín, para hallar el resultado de la operación con arreglo al cual y en base a la fórmula matemática de todos conocida que permite el cálculo de intereses simples. Toda vez que en caso contrario, no se podría calcular ni efectuar la operación del cálculo simple de intereses; ya que para resolverla, es necesario conocer todos los datos variables (c, r y t); de otro modo resultaría una ecuación con dos incógnitas, imposible de resolver matemáticamente (se podría conocer c, t y 100; pero al ignorar r, no se podría saber el resultado total de los intereses I).

O sea, que la especificación del 10%, no supone ni implica que pretenda garantizar intereses al tipo del 10% solamente; sino que el 10% es dato aprioristico y necesario que matemáticamente necesitamos y del que nos servimos, para efectuar el cálculo total de intereses resultantes: I.

Si de un tipo fijo del 10% pasamos a uno variable del 8% anual, y en sucesivas fluctuaciones no pasa ni supera el tipo de interés del 10%, la cuestión resulta mas fácil de resolver, y en principio no parece que plantee problema alguno.

En el último supuesto, cuando en la escritura de hipoteca se hubiera fijado directamente una cantidad global para responder del pago de intereses, en cuyo caso no podrá exceder del importe correspondiente a cinco anualidades. Procede en este caso y en último lugar saber la duración del plazo de los intereses asegurados, lo que resulta fácil sabiendo el tipo de interés. Como quiera que era fijo y a un tipo del 10%, el plazo t, será igual a I x 100: c x r. (En el ejemplo propuesto, 300 x 10: 1.000.000 x 10 = tres años).

Cabe pensar que la cobertura hipotecaria por intereses inicialmente registrada, asegura intereses de tres años al tipo del 10% y hasta un importe máximo de trescientas mil pesetas, y la solución ha de ser la misma que lo dicho con anterioridad para los supuestos contemplados.- Que la hipoteca, con arreglo a la cobertura hipotecaria fijada asegura intereses hasta el límite de la cantidad máxima de trescientas mil pesetas y todos los devengados a un tipo de interés igual o inferior al 10% inicialmente fijado, nunca superior a ese tipo, y solo los devengados dentro del "*máximo temporal*" inicialmente fijado o calculado con arreglo a la fórmula: t= I x 100: t x r. O lo que es igual, en el ejemplo propuesto, la hipoteca que garantiza la posibilidad de reclamar una cantidad máxima de intereses, correspondientes a los devengados en un período de tres años hasta una cantidad máxima de trescientas mil pesetas, que hubiesen sido devengados a un tipo de interés máximo del 10% anual (admitiendo la posibilidad de reclamar por acción real hipotecaria, los devengados a un tipo de interés inferior a ese 10%, y nunca los devengados a un tipo superior al mismo, como tipo de interés inicialmente fijado como máximo).

Cabe pues pensar, que el tipo del 10% es el tipo de interés que queda fijado para lo sucesivo a efectos hipotecarios respecto a terceros como tipo de interés máximo anual, con arreglo al cual quedan garantizados los intereses cubiertos con la hipoteca y susceptibles de ser reclamados en vía ejecutiva, mediante el ejercicio de la acción real hipotecaria.

Esta interpretación, creo que es la más adecuada y la que mejor cohonesta con todos los intereses en juego; ya que en la interpretación anterior, al quedar fijado el "*máximo temporal*", y la "*cantidad máxima asegurada*" (trescientas mil pesetas de intereses por tres años), permitiría reclamar intereses a un tipo superior del inicialmente pactado y que se modifica, al no especificarse el tipo porcentual máximo. Y que no cabría en modo alguno, y habría de considerarse como inadmisible en el supuesto caso de existencia de titulares intermedios de derechos reales inscritos (embargos y/o hipotecas).

De manera que cabe entender y con poco esfuerzo interpretativo, que la hipoteca garantiza los intereses devengados por el máximo temporal que ya consta anteriormente registrado, al tipo de interés vigente en cada momento, y hasta el tipo de interés máximo fijado en la cobertura hipotecaria inicialmente registrada y que no se modifica.

Será preciso hacer constar y reflejar en la escritura de modificación, y a los efectos de su ulterior registración, que el interés anteriormente registrado es el tipo que se fija a efectos hipotecarios (sin que quepa distinguir entre partes y respecto a terceros. Resolución la D.G.R.N. de fecha 16 de febrero de 1990) como

tipo de interés máximo anual y como "*máximo porcentual*", con arreglo al cual se aseguran los intereses máximos garantizados por la hipoteca; o sea, fija el importe de la cantidad máxima asegurada por intereses con la hipoteca.

Y esta simple especificación, no perjudica en modo alguno a los terceros titulares intermedios de derechos reales inscritos con anterioridad a la modificación de tipo de interés, particularmente a hipotecas y/o embargos, toda vez que no se agrava la cobertura hipotecaria.

Se considerará que la hipoteca asegurará intereses hasta el máximo temporal inicialmente registrado, que a estos efectos se considerará como máximo porcentual, garantizando los intereses devengados al tipo que aplicable en cada momento siempre que no supere dicho máximo porcentual; con lo que cualquier modificación al alza, es inoponible a tercero, y no queda garantizado con la hipoteca. Mientras que viene obligada a aplicarlo, no pudiendo invocar la falta de inscripción por ser parte y no tercero; el tercero que podría ignorar la baja, es tercer adquirente del crédito hipotecario, si el nuevo tipo de interés modificado no estuviera inscrito.

La opinión de considerar que el tipo de interés inicialmente determinado en la cobertura hipotecaria (interés fijo), funcionará en el préstamo que se modifica a interés variable como tipo de interés máximo a efectos hipotecarios, la considero acertada por lo siguiente:

1) Se cohonesta con las finalidades pretendidas por la Ley y por el deudor al convenir la modificación de tipo de interés, toda vez que se está mejorando el tipo por reducción y a la baja, por lo que no podría quedar garantidos intereses a un tipo superior al que se modifica (caso de que como consecuencia de fluctuaciones en el mercado, el tipo de interés que ahora se reduce experimentara una subida o incremento superior al que ahora se modifica). Toda vez que no está comprendido ni está dentro de la cobertura hipotecaria registrada inicialmente. Y sin perjuicio de que puedan quedar garantizados, o mejor que sean susceptibles y se puedan garantizar los devengados a un tipo superior como consecuencia de fluctuaciones de mercado y al alza, pero en tal supuesto, será necesario que previamente y sin perjuicio de los derecho reales intermedios inscritos (hipotecas y/o embargos), y del necesario consentimiento de los adquirentes o terceros poseedores de la finca hipotecada o del derecho real inmobiliario hipotecado, se hubiera modificado la responsabilidad o cobertura hipotecaria respecto a los intereses garantizados, agravando o incrementando la cobertura hipotecaria respecto a los mismos. Y eso sí, previo pago del impuesto correspondiente que se devengue como consecuencia de la modificación de la cobertura hipotecaria inicialmente registrada, bien sea incrementándola o bien reduciéndola. Pues considero que toda modificación de la responsabilidad hipotecaria, bien por ampliación o ya por reducción, genera un acto liquidable sujeto efectivamente a tributación por el concepto de A.J.D., por darse todos los requisitos del art. 31, nº 2 del Texto Refundido de la L.I.T.P. A.J.D., y al tipo del 0'50%; siendo la base liquidable, la cantidad correspondiente al incremento o disminución de la cobertura hipotecaria.

Y ocurre, que habrá ocasión en que no obstante la modificación por reducción y a la baja del tipo de interés, al acreedor le convendrá llevar a efecto la modificación de la responsabilidad hipotecaria, en virtud de acuerdo con el propietario de la finca hipotecada o titular del derecho real inmobiliario hipotecado (generalmente deudor hipotecario), incrementando y agravando la cobertura hipotecaria inicialmente registrada respecto a los intereses garantizados. Como

ocurriría si de un tipo de interés fijo se pasa a interés variable, y ello a fin de asegurar los intereses que en el futuro podrían devengarse, como consecuencia de posibles fluctuaciones en el mercado a la alza y a un tipo superior que rebase el inicialmente pactado, que sirvió de base para configurar la cobertura hipotecaria inicialmente registrada respecto a los intereses garantizados. Ya que en el caso de no haberse modificado por ampliación y agravamiento la responsabilidad hipotecaria, fijando un nuevo tipo de interés superior que funcionaría como máximo porcentual, los intereses devengados al tipo aplicable en cada momento y a un tipo superior al que sirvió de base para configurar la cobertura hipotecaria registrada, no quedarían garantizados con la hipoteca. Y en su consecuencia, no podría el acreedor reclamarlos en vía ejecutiva y mediante el ejercicio de la acción hipotecaria.

2) Supone una interpretación "*in favor debitoris*" como instrumento o medio de defensa a posibles maniobras fraudulentas o especulativas, a la vez que defensa frente al complejo entramado de subida y descenso de intereses en el mercado.

3) Si se reducen a la baja los intereses, resultaría paradójico que queden garantizados intereses a un tipo superior al que precisamente se reduce. Desde un punto de vista legal no cabría pensar en su posibilidad, amparándose y haciendo uso de la Ley que pretende lo contrario, y beneficiarse de exenciones fiscales para fines contrarios a los propuestos. Supondría un despropósito a la "*voluntas legis*" y un fraude a los consumidores usuarios de préstamos hipotecarios. Sin perjuicio de poder garantizar intereses a un tipo superior, si bien este caso sujeto a tributación y efectivo gravamen por el concepto de A.J.D. que procede y al tipo del 0'50%, por el posible incremento o disminución en la cobertura hipotecaria que los garantiza, y que serviría de base liquidable a efectos impositivos.

4) Se cumple escrupulosamente y a ultranza el principio de la especialidad registral, al concretar el "*máximo temporal*" y "*máximo porcentual*".

5) Se respetan derechos e intereses legítimos de terceros, titulares intermedios de derechos a la hipoteca (en que se fijó el tipo de interés y la responsabilidad hipotecaria se fijó con referencia al tipo de interés fijado, en este caso del 10%) y anteriores a la modificación del tipo de interés, por reducción y a la baja del mismo, mejorando sus condiciones inicialmente pactadas. De manera de que no cabría reclamar en perjuicio de terceros posteriores, intereses devengados a un tipo de interés superior al que regía y constaba inscrito al tiempo de inscribir sus títulos en el Registro.

Y ocurre que, existiendo titulares intermedios de hipotecas y/o embargos posteriores, no cabe garantizar ni reclamar intereses en su perjuicio a un tipo de interés superior al inicialmente pactado, vigente y que figurara inscrito, a la fecha de inscribir sus hipotecas y/o anotar sus embargos.

De manera de que si se considerara necesario modificar la responsabilidad hipotecaria respecto a los intereses garantizados, agravando la cobertura hipotecaria como consecuencia de fijar un tipo de interés superior que funcionaría como tope máximo porcentual, sería necesario: Por un lado, el consentimiento obligatorio y necesario por parte de los adquirentes o terceros poseedores (en cuanto titulares del poder de disposición, al considerar la modificación de la hipoteca y de sus coberturas como un acto de disposición); y por otro, tal agravación de la cobertura hipotecaria no podría perjudicar a los titulares de hipotecas y/o embargos inscritos y/o anotados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca y

anteriores a la registración de la ampliación, salvo que presten su consentimiento, lo que sería más que dudoso.

Toda vez que en perjuicio de titulares intermedios de hipotecas y/o embargos, no se podrían reclamar intereses, a un tipo superior al inicialmente convenido vigente e inscrito que sirvió de base para configurar la cobertura hipotecaria por intereses inicialmente registrada; con lo que de no prestar su consentimiento, los intereses devengados a un tipo superior al inicialmente pactado e inscrito a la fecha de inscribir sus títulos (hipotecas y/o embargos) e inferior al nuevo fijado como tope máximo porcentual que figuraría en la cobertura hipotecaria ulteriormente registrada (cuya registración considero que en tal caso sería posible sin necesidad del consentimiento de los titulares de hipotecas y/o embargos. Ya que basta para ello, que preste su consentimiento el titular del poder de disposición, esto es, el propietario de la finca hipotecada o del derecho real inmobiliario hipotecado; pero en tal caso, privada de toda eficacia práctica la nueva y ulterior cobertura hipotecaria registral) no quedarían garantizados por la hipoteca ni serían reclamables en vía ejecutiva y por acción hipotecaria en perjuicio de terceros.

Con lo que de existir estos y no prestando su consentimiento, y de considerar necesaria tal modificación de la responsabilidad hipotecaria en cuanto a los intereses garantizados, la modificación del tipo de interés por reducción y a la baja, aún habiéndose estipulado en escritura pública, o bien no tendría acceso al Registro de la Propiedad (en el caso de existencia de terceros poseedores), o bien tendría acceso al mismo si bien privada de toda eficacia práctica (en el caso de titulares de hipotecas y/o embargos), al no poder garantizar la hipoteca en perjuicio de estos, los intereses devengados a un tipo superior al vigente e inscrito a la fecha de inscribir y/o anotar sus hipotecas y/o embargos, no obstante estar comprendido dentro del máximo porcentual fijado en el nueva cobertura hipotecaria.

B.- CAMBIO DE INTERÉS VARIABLE A INTERÉS FIJO.

La cobertura hipotecaria por intereses, cuando sean variables, puede fijarse con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) Máximo temporal con máximo porcentual: interés de tres años hasta un máximo del 10% anual.

b) Máximo temporal con máximo de aumento: intereses de tres años hasta un máximo anual de tres puntos superior al interés pactado.

c) Máximo temporal con cantidad máxima garantizada: tres años de intereses hasta un máximo de trescientas mil pesetas.

Como recuerda Pedro Avila, lo que no cabe es prescindir de la determinación temporal y fijar solo una cantidad global alzada de intereses máximos garantizados, de manera tal que permita al acreedor imputar a esa cantidad los cinco años de intereses al tipo que corresponda esa cantidad, o un período menor a un tipo mayor. Como si dijera interés hasta un máximo de trescientas mil pesetas, y en esa cantidad cupieran exactamente tres años de intereses al 10% o intereses de cuatro años al tipo del 7'50%. Y no es posible por ser contrario al principio de la especialidad hipotecaria (arts. 12 L.H. 220 R.H.).

Obsérvese: En cualquiera de los casos, se aseguran intereses devengados dentro del máximo temporal (tres años en el del ejemplo propuesto) y hasta el límite porcentual (10%, pero admite garantizar intereses devengados al tipo del 9%, del 8%, etc., siempre que los devengados no lo fueren a un tipo superior al 10%, máximo posible fijado). Con arreglo a la última especificación, se garantizan intereses devengados dentro del máximo plazo temporal de devengo y hasta una cantidad máxima total de intereses devengados, sea cual fuere el tipo de interés por el que se devengaron (previamente en la escritura, se fijó el tipo de interés máximo en perjuicio de terceros y a efectos hipotecarios; por lo que la cantidad máxima no podrá ser superior y ni exceder de cinco años de intereses calculados al tipo de ese interés máximo fijado). El nuevo tipo de interés, por definición inferior y más bajo que el máximo fijado a los efectos de la determinación de la cobertura hipotecaria en cualquiera de las tres modalidades, queda comprendido dentro de la cobertura hipotecaria registrada, considerándose ésta como suficiente a fin de garantizar los intereses devengados al nuevo tipo de interés inferior hasta la cantidad máxima total de intereses garantizados por la hipoteca.

En cualquiera de las tres posibilidades, no hay problema cuando el interés variable se convierta en fijo, la cobertura hipotecaria registrada será suficiente con posterioridad a la modificación, y a fin de seguir asegurando los que se devenguen con arreglo al nuevo tipo.

No hay perjuicio para tercero, (titulares intermedios de derechos reales ya inscritos posteriores a la hipoteca y anteriores a la modificación del tipo de interés), en todo caso el interés se reduce y no peligra, a la vez que queda excluida cualquier situación de riesgo de perjuicio para terceros derivados de fluctuaciones por cambios en el mercado al alza en lo que respecta al tipo de interés, que por definición es fijo e inferior al anterior que se modifica.

Inscrito el nuevo tipo de interés, inferior necesariamente al que se modifica, cabe entender perfectamente que con arreglo al nuevo tipo vigente en lo sucesivo, mas reducido que el anterior aplicable, se aseguran intereses porel máximo temporal que constaba anteriormente registrado al nuevo tipo de interés fijo que se conviene (máximo temporal, anteriormente fijado; máximo porcentual, al nuevo tipo inferior o reducido convenido).

Una vez registrado, no cabrá reclamar intereses al tipo vigente en cada momento y hasta el máximo anteriormente registrado, ni en perjuicio del deudor ni de terceros. Sólo cabrá reclamar en vía ejecutiva y por acción hipotecaria, los intereses garantizados devengados durante el plazo fijado que consta en la cobertura hipotecaria ya registrada y al tipo del nuevo interés reducido. La determinación del máximo porcentual anteriormente registrada, se ha de considerar por via interpretativa y con exigencia de un mínimo esfuerzo, que queda sustituida por el nuevo tipo de interés, sin necesidad de modificar el máximo porcentual fijado en la cobertura hipotecaria inicialmente registrada. Interés que por ser fijo, es el máximo posible por pura definición al no ser susceptible de modificación alguna; y que ha de permanecer invariable a lo largo de toda la vida y durante la vigencia del préstamo, y salvo modificación posterior, claro está.

El nuevo tipo de interés producirá todos sus efectos en favor y en perjuicio del deudor desde la modificación, y respecto a terceros desde y a partir de la fecha de que tenga entrada en el Registro la modificación convenida del tipo de interés. La cobertura hipotecaria garantiza intereses al tipo vigente en cada momento

(desde la modificación al nuevo tipo reducido), y hasta el máximo de la cobertura registrada por los mismos.

¿Quid respecto a los intereses vencidos, devengados y no satisfechos con anterioridad a la modificación del tipo de interés? ¿Quedan asegurados con arreglo a la cobertura hipotecaria que respecto a los mismos consta registrada, y al tipo aplicable en cada momento anterior a la modificación y hasta el tipo de interés máximo previsto en perjuicio de terceros? ¿O quedan garantizados con arreglo al nuevo tipo convenido inferior y más reducido?

Como quiera que la cobertura registrada fija el importe máximo de la cantidad total o importe total máximo de intereses asegurados o cubiertos por la hipoteca, (cobertura hipotecaria registrada por intereses) se aseguran los intereses al tipo y por el tiempo que corresponda, vigente en cada momento del devengo. Por lo que dichos intereses, quedan asegurados y garantizados al tipo correspondiente al momento en que se devengaron; por lo que no sólo no es necesario modificar tal cobertura hipotecaria registrada que fija el máximo de los intereses garantizados, sino que resulta conveniente no modificarla en modo alguno, a fin de que queden garantizados con arreglo y dentro del límite máximo de la responsabilidad fijada por la cobertura hipotecaria registrada, los intereses devengados con anterioridad a la modificación a un tipo superior al que se modifica.

Como quiera que el nuevo tipo de interés es más reducido que el tipo que se fija como máximo porcentual en la cobertura hipotecaria, cabe dentro de la misma, y los intereses que se devengen con arreglo al nuevo reducido e inferior al máximo porcentual previsto, quedaran garantizados por la primitiva cobertura hipotecaria que consta registrada y que no se modifica, hasta el importe de la cantidad máxima cubierta por la misma y garantizada por la hipoteca.

Cabe pues perfectamente entender, que la hipoteca asegura intereses al tipo vigente y aplicable en cada momento, (en lo sucesivo, el tipo de interés vigente en cada momento, va a ser el mismo, el nuevo tipo de interés fijo y reducido, que por propia definición es fijo e invariable) con arreglo a la cobertura hipotecaria inicialmente registrada y vigente, que ni se modifica ni es necesario.

La cobertura hipotecaria que respecto a los intereses consta registrada, fija o determina el importe de la cantidad global máxima de los intereses garantizados, susceptibles de ser reclamados en vía ejecutiva, con arreglo a las determinaciones y dentro de los límites concretados en la cobertura hipotecaria registrada: Máximo temporal con máximo porcentual; máximo temporal con máximo de aumento; máximo temporal con cantidad máxima garantizada.

Los intereses devengados al nuevo tipo de interés vigente para lo sucesivo quedan perfecta y efectivamente garantizados por la cobertura hipotecaria registrada respecto a los mismos, y dentro de los límites acotados y fijados en la cobertura registrada. Ya que el nuevo tipo de interés al ser inferior y mas reducido, cabe perfectamente, se comprende y está dentro de las especificaciones fijadas en la cobertura hipotecaria inicialmente registrada; al ser inferior al tipo máximo, empleado a los efectos de acotar la cobertura hipotecaria, sea cual fuera el criterio empleado (una de las tres previstas) para la determinación de la misma, a fin de garantizar los devengados en cada momento, al tipo vigente y aplicable que corresponda.

C.- MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A LA BAJA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS FIJO, MANTENIENDO Y CONSERVANDO TAL CARÁCTER.

Considero asimismo, que la cobertura hipotecaria respecto a intereses que consta anteriormente inscrita, es suficiente. Que no es necesario ni resulta obligatorio proceder a la modificación de la responsabilidad hipotecaria, por lo que se refiere a la cobertura hipotecaria inicialmente convenida y registrada.

Como quiera que el nuevo tipo es inferior, no resulta perjuicio para terceros, ni existe obstáculo alguno, a que los intereses que en el futuro se devenguen con arreglo al nuevo tipo de interés reducido, queden garantizados por la cobertura hipotecaria que consta ya registrada y que no se modifica.

Los intereses devengados y no satisfechos al nuevo tipo, que se reclamen por vía ejecutiva, quedan perfectamente sin problema alguno asegurados con la cobertura inicialmente determinada y registrada respecto a los mismos.

En todo caso, el acreedor hipotecario con el que se convenga la modificación reductora del tipo de interés, sólo podrá reclamar y exigir del deudor, el importe de los intereses correspondientes que se devenguen al nuevo tipo inferior convenido, y devengados dentro del máximo temporal de devengo, que consta en la cobertura inicialmente registrada, vigente aún, no modificada ni alterada registralmente.

En el caso de que con posterioridad a la modificación del tipo de interés reduciendo éste, el acreedor hipotecario transmita el crédito o préstamo garantizado con la hipoteca a un tercero protegido por la fe pública registral del art. 34 de L.H., como quiera que el nuevo tipo de interés, es inferior al inicial que consta inscrito (se modifica el tipo de interés, teniendo entrada en el Registro y sin modificar la cobertura hipotecaria inicial respecto a los intereses), no podrá exigir ni reclamar intereses al amparo de la primitiva e inicial cobertura hipotecaria que consta registrada ya y desde un principio, y al tipo superior inicialmente pactado, en base y con arreglo al cual, fue fijada, determinada y concretada tal cobertura hipotecaria. Ya que el nuevo tipo de interés inferior convenido entre el deudor y el primitivo acreedor, es oponible erga omnes, produciendo todos sus efectos en perjuicio de terceros desde y con posterioridad al momento en que tenga lugar su entrada en el Registro de la Propiedad; y por tanto, le vincula y obliga a este nuevo acreedor, adquirente del crédito, desde la fecha de su registración con arreglo al principio de la publicidad registral; que en el supuesto planteado, se considera que tuvo lugar con anterioridad a la transmisión del crédito hipotecario.

Cuestión distinta sería, que habiéndose convenido en documento privado, o en escritura pública, la modificación reduciendo el tipo de interés, no hubiera tenido entrada al Registro. En tal caso, tal modificación es inoponible a tercero, no surtirá ni producirá efectos en perjuicio de los mismos; particularmente en perjuicio de este nuevo acreedor adquirente del crédito hipotecario, quien por reunir los requisitos del art. 34 de L.H. queda protegido por la fe pública registral. En tal supuesto, como quiera que el nuevo acreedor resulta protegido por la fe pública y la modificación reductora del tipo de interés no ha tenido entrada en el Registro de la Propiedad, el nuevo acreedor al amparo del art. 38 de la L.H., podría exigir intereses que se devengue al tipo inicialmente registrado. Y con arreglo a este tipo y a la cobertura hipotecaria inicialmente registrada y no modificada, reclamar intereses devengados y no satisfechos, en vía ejecutiva y hasta el

máximo fijado en la cobertura hipotecaria que consta registrada sin ser modificada en modo alguno.

Al acreedor hipotecario le puede resultar no sólo innecesario, sino que además conveniente, el no modificar la cobertura inicialmente registrada respecto a los intereses garantizados, con el fin de poder exigir y reclamar en vía ejecutiva el importe de los devengados y no satisfechos al tipo aplicable con anterioridad a la modificación, superior al nuevo convenido, garantizados por la cobertura registrada inicialmente y aún vigente por no haber sido modificada registralmente. Ya que caso contrario, dichos intereses devengados con anterioridad y no satisfechos a un tipo superior al que se fijara en la cobertura hipotecaria caso de que ésta se modificara, bien por considerarlo obligatorio o bien voluntariamente y a fin de adaptarla al nuevo tipo de interés reducido, no podrían quedar garantizados por la hipoteca, con arreglo a la nueva cobertura hipotecaria que respecto a ellos se conviniera. Y no se podrían reclamar en vía ejecutiva con posterioridad a la registración de la nueva cobertura que modifica la anterior e inicialmente registrada, una vez que la nueva cobertura hipotecaria modificada tuviera acceso al Registro de la Propiedad; ya que se corresponden con intereses devengados, a un tipo superior y distinto del que se fija en la nueva cobertura hipotecaria que se conveniese y modifica a la anterior.

Asimismo y desde que tenga lugar la registración de un nuevo tipo de interés, no se podrán reclamar en vía ejecutiva y en perjuicio de terceros poseedores, del fiador real y de los acreedores titulares de hipotecas y/o embargos inscritos y/o anotados, intereses devengados con arreglo a la cobertura hipotecaria inicial que no hubiera sido modificada, determinada de conformidad a dicho tipo de interés superior inicial, e invocando ésta (supuesto anómalo, pues quien primero se opondría sería el deudor, pero idealmente posible en virtud de acuerdo fraudulento entre el deudor y acreedor hipotecario). De hacerlo, se estarían reclamando intereses por importe y cantidad superior a los que resultarían garantizados por la cobertura hipotecaria inicialmente registrada; ya que si bien no fue modificada, no podrá garantizar los intereses que excedan de los devengados calculados al nuevo tipo de interés inferior y que consta registrado. De posibilitarlo, se estarían reclamando intereses a un tipo superior del que corresponde (el nuevo), que excederían de los máximos legalmente posibles (el máximo legalmente posible a partir de la modificación, es el nuevo tipo de interés reducido que consta registrado).

D.- EL TIPO DE INTERÉS INICIALMENTE PACTADO CON EL CARÁCTER DE VARIABLE SE REDUCE Y MANTIENE CON IGUAL CARÁCTER DE VARIABLE.

La cobertura hipotecaria por intereses asegurados, cuando aquellos sean variables, se puede formular o determinar con relación y de conformidad a los tres parámetros ya examinados:

1.- Máximo temporal con máximo porcentual.- No ofrece ningún problema. Quedan garantizados con arreglo a la cobertura hipotecaria inicialmente registrada, los intereses devengados con arreglo al nuevo tipo convenido, inferior al anterior aplicable necesariamente, cuyos intereses devengados quedaban cubiertos por la hipoteca, por la cobertura hipotecaria registrada respecto de ellos. Los nuevos

intereses que se devenguen con arreglo al nuevo tipo quedan asimismo garantizados por la cobertura hipotecaria inicialmente registrada y sin necesidad de modificar ésta, dentro de los límites del máximo temporal (tiempo máximo de período de devengo de intereses) y máximo porcentual (devengados al tipo máximo previsto en la cobertura hipotecaria determinada respecto a los mismos).

Será necesario, que no se modifiquen ni el máximo temporal ni el máximo porcentual; esto es, el tipo de interés porcentual máximo anual que se fija a efectos hipotecarios y respecto a terceros, que fija el tipo máximo de los intereses devengados que se puedan reclamar en vía ejecutiva, especial y expresamente garantizados por la hipoteca y con arreglo a la determinación de la cobertura hipotecaria que consta inicial y anteriormente registrada: Máximo temporal de devengo con máximo porcentual nominal anual.

Como quiera que el nuevo tipo de interés es inferior, no ofrece ni presenta especial ni particular problema. Permite asimismo reclamar en vía ejecutiva, los intereses devengados al tipo vigente y aplicable (superior al nuevo convenido y reducido) con anterioridad a la modificación del tipo que queda reducido por mejora a la baja.

2.- Máximo temporal con máximo de aumento.- Si la cobertura hipotecaria que consta registrada, ha sido determinada con referencia a un máximo temporal con un máximo de aumento, vale lo dicho con anterioridad (se aseguran intereses de tres años hasta un máximo anual de cinco puntos superior al inicialmente pactado).

La hipoteca seguirá garantizando intereses máximos devengados y comprendidos dentro del máximo temporal previsto inicialmente, (en el ejemplo previsto, tres años de intereses) y hasta el tipo máximo de interés previsto en la determinación del a cobertura hipotecaria registrada; o sea, hasta un máximo anual de X puntos superior al pactado. Ejemplo: el interés inicial anterior era del 10%, y se garantizaban intereses hasta el tipo máximo anual de cuatro puntos superior al inicial pactado; o lo que es igual, hasta el tipo máximo anual del 14.

La cobertura hipotecaria así determinada que consta ya registrada, permite en lo sucesivo seguir asegurando intereses con arreglo a ella, hasta la cantidad máxima asegurada comprendida entre el máximo temporal y el máximo de aumento (en el ejemplo visto, tres años de interés hasta un máximo del 14%). Por lo que los intereses devengados al nuevo tipo de interés, inferior y más reducido del que resultaba aplicable al tiempo de la modificación, quedarán garantizados por la hipoteca con arreglo a la cobertura registrada, siempre que se devenguen dentro del máximo temporal de devengo, y al tipo de interés máximo anual que quedó fijado en la determinación de la cobertura hipotecaria registrada.

3.- Máximo temporal con cantidad máxima garantizada.- Igualmente, si la cobertura hipotecaria por intereses quedó determinada con relación a los parámetros máximo temporal con cantidad máxima garantizada, la modificación del tipo de interés aplicable, no supondrá que necesariamente se deba modificar la responsabilidad hipotecaria inicialmente determinada y registrada.

La cantidad máxima de intereses garantizados, tendría necesariamente que haber quedado fijada y determinada con relación al tipo de interés máximo inicialmente fijado a efectos hipotecarios. Ejemplo: para un préstamo por un capital de un millón, se aseguran tres años de intereses hasta un máximo de

trescientas mil pesetas. El tipo de interés máximo anual, será el 10%, calculado con arreglo a la fórmula clásica: r= I x 100: t x c.

Por todo ello, no presenta ningún problema la posibilidad de que los intereses devengados con arreglo al nuevo tipo de interés necesariamente inferior, queden particular y especialmente garantizados por la hipoteca y con arreglo a las especificaciones de la cobertura hipotecaria convenida e inicialmente y registrada; siempre que los intereses que se reclamen, estén comprendidos dentro del máximo temporal de devengo previsto y no sean superiores ni excedan del importe o cantidad máxima fijada en la cobertura hipotecaria inicialmente determinada, convenida y registrada. O sea, que los intereses devengados con arreglo al nuevo tipo inferior, se correspondan y estén comprendidos dentro de los parámetros con los que se hubiera formulado o determinado la cobertura hipotecaria registrada.

Un fuerte abrazo

Multipropiedad

BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE APROVECHAMIENTOS POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

[6 de septiembre de 1994]

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito objetivo.

1.- El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, durante un período específico de cada año, un apartamento, vivienda o local de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto.

2. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días.

3. El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles puede organizarse, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, en forma de multipropiedad, de comunidad de aprovechamientos por turno con carácter real y de derecho personal.

Artículo 2.- Normas aplicables.

El régimen de la multipropiedad y de los demás derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles situados en territorio español y los contratos a ellos referentes están sujetos, en todo caso, a la legislación y jurisdicción españolas.

Artículo 3.- Aplicación de la normativa turística.

Cuando los edificios o conjuntos inmobiliarios a los que se refieren los derechos de aprovechamiento por turno regulados por esta Ley se destinen a alojamiento hotelero, turístico o vacacional, habrán de ajustarse a las disposiciones en materia turística vigentes en la Comunidad Autónoma en que radiquen, relativas a clasificación, inspección, publicidad, requisitos de apertura y medidas de seguridad.

Artículo 4.- Límites.

1. Son nulas las estipulaciones que establezcan prohibiciones o restricciones basadas en circunstancias personales o sociales de los posibles adquirentes u ocupantes y las de sumisión a arbitraje salvo si estas últimas se conciertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al sistema arbitral de consumo.

2. Las participaciones en el dominio del inmueble en régimen de multipropiedad y los demás derechos de aprovechamiento por turno no podrán incorporarse a títulos valores ni a otros valores negociables. Tampoco podrán establecerse vinculaciones entre aquellos derechos o participaciones y la cualidad de miembro de una sociedad o asociación.

3. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie a los derechos que le atribuye la presente Ley. Así mismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al vendedor de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla.

Artículo 5.- Actuaciones previas.

Antes de la celebración del primer contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno, el promotor deberá:

a) Otorgar escritura pública reguladora de dichos derechos.

b) Haber obtenido las autorizaciones o licencias urbanísticas necesarias para la construcción del inmueble y, si la construcción del inmueble está concluida, las necesarias para la primera ocupación de los apartamentos, viviendas o locales, zonas comunes y servicios accesorios.

c) En los casos en que así esté previsto en esta Ley, deberá:

1) Haber celebrado contrato relativo a la prestación de servicios y otras obligaciones con una sociedad especial.

2) Haber remitido a la autoridad turística copia de la escritura pública reguladora de dichos derechos.

3) Haber concertado los seguros necesarios.

Artículo 6.- Escritura reguladora.

1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno, que en los supuestos de multipropiedad y de comunidad de aprovechamientos por turno será la de su constitución, deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1º. Elementos personales:

a) El domicilio completo y demás circunstancias personales actualizadas del promotor y, en caso de ser persona distinta, las del propietario del edificio o conjunto inmobiliario.

b) La denominación, domicilio y datos de inscripción de la sociedad especial que asumirá la obligación de prestar todos los servicios y cumplir las demás obligaciones que esta Ley determina.

2º. Elementos reales:

a) La descripción e identificación registral del edificio, sector independizado, bloque o conjunto inmobiliario y de cada uno de los apartamentos, viviendas o locales, según los casos, que van a ser objeto de tales derechos asignándoles una numeración correlativa con referencia a la total finca, así como reseña de los elementos e instalaciones comunes o de utilidad común.

A cada apartamento, vivienda o local destinados a turno de aprovechamiento se les asignará expresada en centésimas una cuota en relación al total valor del inmueble y, en su caso, otra en relación con el sector independizado de que forme parte.

b) Se hará constar si existen cargas o gravámenes.

c) Descripción de los elementos e instalaciones diferentes de los comunes o de utilidad común, si los hubiere, a cuyo uso tienen derecho los titulares y alcance de este derecho.

d) Los servicios a que tengan derecho los titulares y cuyo coste esté cubierto con la cuota anual.

Tales servicios deberán incluir, como mínimo, la administración y el mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, y, en particular, la limpieza semanal de los elementos e instalaciones comunes o de utilidad común.

Se expresará siempre el nivel o clase que tendrán los distintos servicios y se especificarán, además, los que excedan de los que la Ley exige como mínimo.

e) Se expresará si la construcción del edificio o conjunto está terminada o únicamente comenzada. En el caso de que la construcción no se haya concluido se hará constar la descripción e identificación registral del solar, así como los documentos exigidos por la legislación urbanística par la ejecución de la obra —con expresión del nombre y dirección completos de la autoridad o autoridades competentes en la materia— (1), y que será construido según las normas profesionales aplicables y con cumplimiento de los requisitos administrativos exigidos para la efectiva ocupación del inmueble. También se indicará el plazo razonable para la terminación de la construcción.

f) La fecha prevista para que el titular pueda ocupar la vivienda, apartamento o local, así como la prevista para que puedan ser utilizados los elementos e instalaciones comunes.

3º. Naturaleza y extensión del derecho.

a) La naturaleza y descripción de los derechos de aprovechamiento, con indicación precisa del número que se les asigne dentro de una numeración correlativa y especial por cada apartamento, vivienda o local, según los casos, así como el día y la hora iniciales y finales de cada período. Se expresará el número total de derechos o aprovechamiento por turno relativos a cada vivienda o apartamento y se habrá de indicar el número máximo de personas que en cada período podrán ocupar simultáneamente cada uno de los apartamentos o viviendas.

En los casos en que, por no tener naturaleza de derecho real los que confieren estos aprovechamientos periódicos, puedan **recaer sobre un apartamento, vivienda o local que no se determine inicialmente o se refieran a un período anual variable dentro de ciertas temporadas** o estaciones del año, se deberá indicar el procedimiento objetivo que, con respecto del principio de igualdad de oportunidades, permita determinar respectivamente, el local o período anual concreto; se indicará además la temporada a la que corresponde el período o las fechas inicial y final entre las cuales puede quedar establecido dicho período cada año.

En todo caso, se indicarán los requisitos y condiciones de ejercicio de ese derecho requeridos en el lugar donde está situado el inmueble, y si están cumplidos o, en caso contrario, los requisitos o condiciones que todavía deberán cumplirse (2).

b) Días y períodos de días reservados a reparaciones, limpieza u otros fines comunes; y apartamentos o viviendas destinados a ser utilizados por los titulares que, por imposibilidad ocasional, no puedan, en su turno usar el suyo, a los cuales no se les asignará cuota en relación al total valor del inmueble.

c) La duración de los derechos de aprovechamiento por turno.

Si se trata de multipropiedad se expresará si se admite o no la prórroga.

Cuando se trate de una comunidad de aprovechamientos por turno se indicará si al extinguirse aquélla los titulares carecen de derecho a compensación alguna o, por el contrario, les corresponderá algún otro derecho o la percepción de algunas cantidades; en este último caso, se expresará el procedimiento para determinar dichas cantidades.

d) Si los derechos de aprovechamiento por turno se configuran con naturaleza de derecho real, los estatutos por los que se han de regir los órganos de la multipropiedad o de la comunidad de aprovechamientos. Se indicará, además, el procedimiento y los requisitos para su modificación, así como las reglas aplicables en caso de destrucción parcial o total del conjunto inmobiliario o de algunas de las viviendas que lo integran.

e) Las cargas anuales legalmente obligatorias, como contribuciones o exacciones fiscales, entre otras;

los gastos anuales, o el procedimiento para calcularlos, por administración, conservación y mantenimiento de cada vivienda y de los elementos comunes del conjunto inmobiliario, con indicación del tiempo, lugar y forma del pago de los mismos y su evolución prevista. En su caso, se expresarán los gastos que deberá pagar el adquirente por servicios particulares por él solicitados.

4º Desistimiento e información:

a) Las facultades de resolución y desistimiento que competen al comprador conforme al artículo 13 de esta ley, con indicación del plazo y modo de ejercitarlas, la naturaleza e importe de los gastos que conforme a tales normas debería pagar el adquirente, así como los efectos de la resolución o del desistimiento; en especial, se indicará, en su caso, la posibilidad de resolución o extinción del contrato de préstamo vinculado al de compraventa.

b) Indicaciones sobre la forma de obtener información complementaria (3).

5º. Documentación.

Se insertará o incorporará, originales o por testimonio, el contrato de administración del edificio o conjunto celebrado con la sociedad de servicios, así como el contrato de garantía prestada por una entidad de crédito o el contrato de seguro de caución en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52 cuando sean exigibles.

Asimismo, se insertarán o incorporarán, originales o por testimonio, las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción del edificio o conjunto inmobiliario, y la documentación acreditativa de la situación urbanística de la finca, así como la licencia o acto equivalente que se exija para la utilización u ocupación del apartamento o vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, si el edificio estuviera concluido.

Se incluirá además el modelo de contrato de garantía que se haya de otorgar a favor de los adquirentes conforme a lo establecido en el artículo 12.

2. Se deberá formalizar mediante escritura pública cualquier modificación posterior de los extremos mencionados en el párrafo anterior.

No obstante, únicamente serán posibles las modificaciones que resulten de circunstancias ajenas a la voluntad del vendedor, salvo acuerdo expreso de las partes contratantes.

3. El promotor deberá tener una copia autorizada de la escritura a la que se refiere este artículo a disposición de cualquier persona interesada en la celebración de un contrato mediante el cual se adquieran derechos de aprovechamiento por turno. Además, deberá proporcionar a dicha persona, información, por escrito, del contenido íntegro de tal escritura. Toda publicidad, promoción u oferta relativa a estos derechos ha de expresar la posibilidad y modo de obtener esta información (4).

Artículo 7. Comunicación a la autoridad turística. Registro especial.

1. Antes de la celebración del primer contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno que tengan por objeto **inmuebles de carácter hotelero, turístico o vacacional**, el promotor deberá remitir una copia de la escritura pública a la que se refiere el artículo precedente a la autoridad competente en materia turística de la Comunidad Autónoma en que radique el edificio o conjunto inmobiliario, si está situado en territorio español, y, en todo caso, a la Secretaría General de Turismo.

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior y **con objeto exclusivo de información y disciplina turística, se creará un Registro administrativo**, cuya regulación se efectuará con carácter reglamentario.

Artículo 8. Contenido mínimo del contrato.

1. El contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno de apartamentos, viviendas o locales, deberá constar **por escrito** en el que se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1º La fecha de celebración del contrato, así como la del otorgamiento de la escritura pública a la que se refiere el artículo 6, con indicación del Notario autorizante y del número de su protocolo.

Si el contrato sirve de título para adquirir un derecho en régimen de multipropiedad o de comunidad de aprovechamientos por turno se indicará, en su caso, **la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de venta de aquel derecho y la necesidad de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad para su plena eficacia en perjuicio de tercero.**

2º. La justificación documental del cumplimiento de la obligación de comunicación a que se refiere el artículo anterior y, en su caso, de los requisitos prevenidos por la normativa turística que hubieran de ser observados necesariamente en la celebración del contrato.

3º. Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la escritura de constitución y de la inscripción en el Registro Mercantil, de las partes contratantes, así como del propietario del inmueble cuando sea persona distinta de los contratantes (5).

4º. La descripción del edificio o conjunto inmobiliario y la del apartamento, vivienda o local a los que se refiere el derecho de aprovechamiento; la naturaleza de tal derecho y el período exacto durante el cual podrá ser ejercitado, así como la fecha a partir de la cual el adquirente podrá ejercitarlo. Estas indicaciones habrán de contener las circunstancias a las que se refiere el artículo 6.

5º. El precio o la renta que deberá pagar el adquirente, así como las cantidades adicionales que haya de satisfacer por cualquier otro concepto.

6º. En los contratos respecto de los cuales se pueda ejercitar la facultad de resolución o de desistimiento prevenidas en esta Ley, la expresión de estas o parecidas frases: <<EL ADQUIRENTE DE ALGÚN DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO POR CONSECUENCIA DE ESTE CONTRATO PODRÁ RESOLVERLO A SU LIBRE ARBITRIO, SIN PAGAR PENA ALGUNA, EN EL PLAZO DE DIEZ DÍAS, CONTADOS DESDE LA FIRMA DEL MISMO. **EL ADQUIRENTE NO ABONARÁ GASTO ALGUNO, SALVO LOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE POR LEY O POR PACTO SEAN DE CUENTA DE AQUÉL DERIVADOS DE LA PERFECCIÓN Y**

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y, EN SU CASO, DE LA CANCELACIÓN REGISTRAL MOTIVADA POR DICHA RESOLUCIÓN.

SI EL CONTENIDO MÍNIMO DEL CONTRATO, SEGÚN LAS MENCIONES EXIGIDAS POR LA LEY, ES COMPLETADO ANTES DE QUE HAYA TRANSCURRIDO EL PLAZO DE TRES MESES Y DIEZ DÍAS, CONTADOS EN LA FORMA PREVENIDA EN EL APARTADO ANTERIOR, EL COMPRADOR PODRÁ RESOLVER EL CONTRATO, SEGÚN LO INDICADO EN DICHO APARTADO, DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES AL DE LA SUBSANACIÓN.

SI EL CONTRATO NO CONTIENE LAS MENCIONES MÍNIMAS EXIGIDAS POR LA LEY, EL COMPRADOR PODRÁ DESISTIR DE AQUEL EN EL PLAZO DE TRES MESES Y DIEZ DÍAS, CONTADOS EN LA FORMA INDICADA EN EL APARTADO PRIMERO, Y SIN QUE SE LE PUEDA EXIGIR EL PAGO DE PENA O GASTO ALGUNO.

EN TODO CASO, QUEDAN A SALVO LAS ACCIONES QUE CORRESPONDAN AL COMPRADOR POR INVALIDEZ O CUALQUIER OTRA CAUSA DE INEFICACIA DEL CONTRATO.

LA RESOLUCIÓN O EL DESISTIMIENTO SE DEBERÁ NOTIFICAR AL PROMOTOR, O A LA PERSONA CUYO NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Y DOMICILIO FIGUREN A ESTOS EFECTOS EN EL CONTRATO, POR CUALQUIER MEDIO QUE GARANTICE LA CONSTANCIA DEL CONTENIDO DE LA COMUNICACIÓN Y DE SU RECEPCIÓN, ASÍ COMO DE LA FECHA DE SU ENVÍO>>.

En su caso, se informará de la resolución del contrato de préstamo conforme a lo prevenido en el artículo 15.

Estas indicaciones, así como la relativa a la prohibición legal de pago de anticipos por el adquirente mientras no expiren los plazos de resolución y desistimiento referidos, se deben expresar clara e inequívocamente y, al menos, con los mismos caracteres que el resto del contrato, inmediatamente antes de las firmas de las partes.

7º. La Sociedad especial que asumirá la obligación de prestar todos los servicios y cumplir las demás obligaciones que esta Ley determina.

8º. El importe de la cuota anual de gastos que deberá pagarse a la Sociedad de servicios y el de los demás gastos a los que se refiere el artículo 6, apartado 3º e). Quedará unida al contrato una copia del presupuesto que haya servido para la determinación de dichas cantidades.

9º. Expresión de los demás extremos indicados en la escritura pública a la que se refiere el artículo 6.

Si, conforme a lo establecido en el artículo 6.2, se han introducido modificaciones posteriores de tales extremos, que en todo caso habrán de ser notificadas al adquirente antes de la celebración del contrato, se hará constar el contenido de las mismas y, en su caso, que cuentan con el acuerdo de ambas partes contratantes (6).

10º. Estipulación según la cual la adquisición no comportará desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato (7).

11º. Referencia al inventario, contratos de suministro, de seguro y de garantía previstos en los artículos 9, 10, 11 y 12 de esta Ley y a la comunicación a turismo que prevé el artículo 7.

12º. En los casos en que la naturaleza de los derechos de aprovechamiento lo permita, si existe o no la posiblidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento o en sistemas de reventa de los derechos objeto del contrato, así como los eventuales costes de los supuestos en que tales servicios o sistemas estén organizados por el vendedor o por un tercero designado por éste en el contrato (8).

13º. Lugar de la firma del contrato por las partes.

2. El contrato, la escritura pública a la que se refiere el artículo 6 y los demás documentos informativos complementarios prevenidos por esta Ley se redactarán al menos **en castellano** cuando se refieran a derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles situados en territorio español o cuando el adquirente de tales derechos relativos a inmuebles situados en el extranjero tenga su residencia en España. Además, el promotor vendedor deberá tener a disposición de los adquirentes extranjeros la traducción de todos los documentos mencionados a la lengua o a una de las lenguas oficiales de algún Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional el adquirente siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión y que, cuando sean varias, será elegida por aquél (9). La misma obligación tendrá el promotor vendedor respecto de adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión ni residentes en los mismos si eligen alguna de las lenguas oficiales de la Unión Europea.

Artículo 9. Inventario.

El promotor deberá tener a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuenta el apartamento, vivienda o local y las instalaciones comunes del edificio o conjunto inmobiliario. Además, el adquirente tiene derecho a recibir una copia de este inventario en el momento en que se celebre el contrato.

Dicho inventario deberá actualizarse cada vez que se añada a la vivienda o a las instalaciones de utilidad común del edificio o conjunto alguna nueva instalación, equipo o elemento del ajuar. Se habrá de entregar a todos los titulares una copia del inventario actualizado.

Artículo 10. Información adicional.

1. En la documentación detallada en los artículos anteriores deberá hacerse referencia a los contratos de suministro de agua, luz, gas, teléfono, y cualquier otro suministro con que cuente el edificio o conjunto y la vivienda o el local.

2. Quienes se propongan celebrar un contrato a los que se refiere la presente Ley tendrán derecho a examinar la documentación informativa que exige la legislación vigente sobre protección de los consumidores en relación con la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de vivienda. Además, el promotor deberá entregar al titular de derechos de aprovechamiento por turno una copia de dicha documentación si éste lo solicita.

Artículo 11. Seguro.

Antes de celebrar el primer contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno el promotor deberá contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de nacimiento de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por hechos de cualquiera de sus dependientes en el desempeño de esta actividad y de los ocupantes de las viviendas derivados de la ocupación, así como un seguro de incendios y otros daños generales del edificio o conjunto de sus instalaciones y equipos. Los gastos ocasionados por razón de estos seguros se incluirán entre los detallados en el artículo 6, apartado 3º e) de esta Ley.

El promotor deberá tener a disposición de todos los adquirentes copia de dichos contratos.

Artículo 12. Garantías en caso de que el inmueble no se encuentre totalmente construido.

1. Si la construcción del inmueble al que se refiere el contrato está únicamente iniciada, el promotor deberá garantizar a los adquirentes la devolución de todas las cantidades entregadas por éstos, más el interés legal de las mismas, mediante contrato de garantía prestada por una entidad de crédito o contrato de seguro de caución, para el caso de que la construcción no se termine, por cualquier causa, en el plazo convenido.

2. En el momento de la celebración del contrato el promotor deberá entregar al adquirente documento acreditativo de la prestación de tales garantías.

Artículo 13. Resolución y desistimiento del contrato.

1. La venta del propietario o promotor al primer comprador de derechos de aprovechamiento por turno podrá ser resuelta por éste, a su libre arbitrio, en el plazo de diez días, contados desde la firma del contrato. Si el último día del mencionado plazo es inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil.

El comprador no abonará indemnización o gasto alguno, salvo los notariales y registrales que por ley o por pacto sean de cuenta de aquél derivados de la perfección y resolución del contrato y, en su caso, de la cancelación registral motivada por dicha resolución.

2. Si el contrato no contiene las menciones a las que se refiere el artículo 8, el comprador, además de las acciones que le puedan corresponder por invalidez o por cualquier otra causa de ineficacia de aquél, podrá desistir del mismo, a su voluntad, en el plazo de tres meses y diez días, contados en la forma prevenida en el apartado anterior, y sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

Completado el contenido mínimo del contrato antes de que haya transcurrido dicho plazo, el comprador podrá resolverlo dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

3. La resolución o el desistimiento del contrato deberá notificarse al promotor, o a la persona cuyo nombre o razón social y domicilio figuren a estos efectos en el contrato, por cualquier medio que garantice la constancia del contenido de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío.

Artículo 14. Prohibición de anticipos.

Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al vendedor antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de resolución a la que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por conveniente para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y, además, impidan que el vendedor reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad resolutoria.

La infracción de esta prohibición dará derecho a la devolución de lo entregado indebidamente y a la indemnización de daños y perjuicios.

El infractor será, además, sancionado con multa del tanto al triple de lo indebidamente percibido, impuesta por la autoridad turística del lugar en que esté situado el apartamento o vivienda.

Artículo 15. Resolución del contrato de préstamo.

En los casos en que el adquirente ejercite la facultad de resolución o desistimiento del contrato establecidas por esta Ley, y el préstamo concedido para la adquisición del derecho de aprovechamiento o en el que se subrogue el adquirente haya sido otorgado por el vendedor o por un tercero previo acuerdo que éste hubiera celebrado con el vendedor, tendrá lugar de pleno derecho la resolución de dicho préstamo, sin que pueda exigirse al prestatario el pago de pena alguna ni el de los gastos de perfección y formalización de este contrato; estos gastos quedarán excluidos de la prohibición en los casos en que el adquirente ejercite la facultad de resolución del contrato que contenga las menciones a las que se refiere el artículo 8 (10).

Artículo 16. Publicidad.

Toda publicidad, promoción y oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno se ha de ajustar a las normas de la Ley General de Publicidad y de la Ley de Competencia Desleal y sus disposiciones reglamentarias.

En particular, se realizará de modo que no ofrezca información engañosa ni pueda inducir a error a sus destinatarios respecto de la modalidad del contrato, la naturaleza jurídica de los derechos que se adquieran por consecuencia del mismo, las características del edificio o conjunto y la vivienda. El promotor deberá expresar siempre si éstos se encuentran en construcción, o si la edificación ha concluido, e indicar si cuentan con accesos y facilidades para minusválidos.

Tampoco podrá incluir predicciones específicas acerca de los incrementos de valor que vayan a experimentar los derechos de aprovechamiento por turno ofrecidos.

Artículo 17. Facultades de las organizaciones de consumidores.

Las organizaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas tendrán derecho a recibir, a costa del promotor, copia de toda la documentación que en cumplimiento de las normas de la presente Ley haya elaborado el promotor, con el objeto de verificar

si éstas han sido observadas. A tal efecto, sus representantes, debidamente acreditados, podrán visitar las oficinas del promotor y, en su caso, de la entidad comercializadora, así como solicitar del personal responsable de las mismas la información y documentación correspondiente.

TÍTULO II

DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE CARÁCTER REAL

CAPÍTULO I

DE LA MULTIPROPIEDAD

Artículo 18. Concepto y caracteres.

1. La multipropiedad consiste en la atribución del dominio de una vivienda o local a varios partícipes en proindiviso, de tal manera que a cada uno de ellos corresponde, en exclusiva y frente a todos, un turno de aprovechamiento que le confiere, durante un período fijo de cada año, lo que no excluye la continuidad de la posesión de derecho, el disfrute de la vivienda o local y del mobiliario instalado en ellos con carácter de permanencia y para su servicio.

2. En el caso de que la multipropiedad afecte a varias viviendas o locales integrados en un conjunto de unidades inmobiliarias, el condominio de cada propietario tiene un derecho de comunidad especial sobre los elementos o derechos inmobiliarios que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de dichas viviendas o locales que hayan sido afectados al servicio o utilidad común.

Artículo 19. Extinción.

El régimen de multipropiedad se extingue:

1º. Por el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

2º. Por acuerdo de la Junta en los casos en que legalmente proceda.

3º. Por el transcurso de treinta años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública reguladora. Podrá, no obstante, establecerse en el título constitutivo que al expirar dicho plazo, el régimen de multipropiedad quedará prorrogado de cinco en cinco años, en las condiciones previstas en dicho título, si ninguno de los copropietarios notifica al Presidente su oposición a la prórroga durante el primer año de cada uno de estos períodos; en caso de oposición a la prórroga, se convocará inmediatamente Junta y la extinción se producirá automáticamente si no se acuerda en ella la prórroga con el voto favorable de la mayoría de todos los copropietarios, siempre que ésta represente más de la mitad del montante de todas las cuotas. En todo caso, la multipropiedad quedará extinguida transcurridos cincuenta años desde su constitución.

Las prórrogas sólo afectarán a la relación establecida con la sociedad de servicios si ésta lo consiente cuando la prórroga se produzca.

La prórroga se hará constar en el Registro por nota marginal.

4º. En caso de que no pueda obtenerse la prestación de los servicios legalmente exigidos o los estipulados, o cuando la subsistencia del régimen de multipropiedad resulte desproporcionadamente gravosa, se extinguirá ésta por acuerdo de la Junta adoptado con el voto favorable de los dos tercios de los copropietarios, siempre que representen más de los dos tercios del montante de todas las cuotas. Será necesario, además, para esta extinción el consentimiento de los copropietarios que tengan su vivienda habitual sujeta a dicho régimen.

5º. En los demás casos señalados por la Ley o por el título de constitución.

Artículo 20. Liquidación.

1. Extinguido el régimen, seguirán el Administrador y los demás órganos en funciones administrativas y liquidatorias.

2. En los estatutos o por acuerdo de la Junta adoptado en cualquier tiempo con las mayorías necesarias para modificarlos, puede facultarse el Administrador-Liquidador, o a otra persona, para vender, en las condiciones acordadas, los bienes comunes y para repartir su importe, una vez satisfechas las deudas de la comunidad, entre los copropietarios en proporción a sus respectivas cuotas. Esta venta habrá de hacerse necesariamente en pública subasta si lo pide cualquier copropietario en los treinta días siguientes a la extinción del régimen o en la misma Junta en que se faculte para la venta.

3. Sin perjuicio de lo antes dispuesto se aplicarán a la división de los bienes comunes las reglas de la comunidad ordinaria.

CAPÍTULO II

COMUNIDAD DE APROVECHAMIENTOS POR TURNO

Artículo 21. Concepto y caracteres.

1. Podrá gravarse con una comunidad de aprovechamientos por turno la propiedad de un edificio entero, de un sector independizado del mismo o de un conjunto de edificios con elementos e instalaciones comunes integrados, al menos, por tres (11) apartamentos, viviendas o locales.

2. Cada una de las participaciones dará derecho al disfrute exclusivo de un apartamento, vivienda o local determinado, con el mobiliario adecuado en ellos instalados, durante un período fijo de cada año, por todo el tiempo que dure la comunidad, y al uso compartido de los elementos comunes.

3. No podrá vincularse cada participación de la comunidad de aprovechamientos a una cuota de la propiedad gravada con aquélla.

En su caso, la comunidad de aprovechamientos por turno y la comunidad sobre la propiedad gravada se regirán, con independencia, por sus propias normas. La reunión de participaciones de una y otra comunidad en una misma persona no comporta extinción parcial del gravamen.

Artículo 22. Extinción.

1. La duración de la comunidad no será inferior a tres años ni superior a treinta a contar desde la fecha de la escritura de constitución.

2. Extinguida la comunidad, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna, a no ser que en el título constitutivo se les haya atribuido algún otro derecho o la percepción de algunas cantidades.

CAPÍTULO III

NORMAS COMUNES, CONSTITUCIÓN, LÍMITES E INSCRIPCIÓN

Artículo 23. Normas comunes.

1. La multipropiedad y la comunidad de aprovechamientos por turno sujetan a sus respectivos regímenes todos los departamentos independientes que integren la finca que se constituya en alguna de estas modalidades.

También se aplicarán las disposiciones de la presente Ley si, conforme al título constitutivo del conjunto inmobiliario, el régimen de multipropiedad o de comunidad de aprovechamiento por turno se limita a bloques o a sectores independizados de un edificio o edificios. Los distintos departamentos independientes habrán de ser agrupados, a estos efectos, en finca unitaria, sin perjuicio de la individualidad que le corresponda en el respectivo régimen de propiedad horizontal o del complejo urbanístico. La representación de la propiedad de cada uno de estos departamentos en las Juntas de los respectivos regímenes corresponde al Presidente del conjunto de la propiedad por turnos, salvo que los propietarios de los períodos que recaen sobre cada departamento acuerden por mayoría otra cosa.

2. Para poder establecer la multipropiedad o la comunidad de aprovechamientos por turno en el caso de que afecte a varios departamentos independientes será necesario que todos y cada uno de ellos sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública; y que viviendas o apartamentos concretos, que representen, al menos, el tres por ciento de su total número, con un mínimo de una, queden sin utilizar para turnos fijos de aprovechamiento, estando reservados para alojar a los propietarios o usuarios que no puedan ocupar su vivienda o apartamento en el turno a que tengan derecho, por averías u otras causas que impidan el aprovechamiento.

3. Los turnos de aprovechamiento serán de la misma duración para todas las participaciones, aunque podrán ser diferentes para el grupo de locales y el de viviendas, y nunca inferiores a siete días continuos. En todo caso deberá quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días.

Artículo 24. Constitución.

1. Para que la multipropiedad y la comunidad de aprovechamientos por turno queden válidamente constituidas se requiere escritura pública que no surtirá efectos contra terceros si no se inscribe en el Registro de la Propiedad.

2. La escritura será otorgada por el propietario que las constituya y por una Sociedad especial de las reguladas por esta Ley que asumirá la obligación, mientras duren aquéllas y por precio alzado anual, de prestar todos los servicios y cumplir las demás obligaciones que esta Ley determina. Podrá ser único otorgante, en ese doble concepto, el constituyente que sea una sociedad que reúna las condiciones legalmente exigidas a las Sociedades de servicios.

En la misma escritura una entidad de crédito garantizará solidariamente el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1º. Liberar la finca de hipotecas o cargas preferentes cuando la enajenación de las participaciones se realice en concepto de libre de cargas, o con ellas pero en garantía de obligaciones no asumidas por los adquirentes.

2º. Terminar las construcciones y completar el mobiliario prometido.

3º. Abonar el precio de la participación cuando sea reclamado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 49.

3. La escritura contendrá las menciones exigidas por el artículo 6 y las especiales de cada régimen.

4. No obstante lo anterior, cuando el número de turnos de aprovechamiento no exceda de doce, los propietarios en situación de multipropiedad podrán convenir el régimen de gobierno y de administración que tengan por conveniente, siempre que no afecte a la aplicación de los demás preceptos de esta Ley.

Artículo 25. Prohibición de limitaciones.

No podrán estipularse sobre las participaciones derechos de tanteo, retracto, rescate, redención o comiso en favor del propietario o propietarios o partícipes, pero sí la facultad de resolución por falta de pago del precio aplazado.

Artículo 26. Transmisión de los turnos de aprovechamiento.

1. La transmisión de cada turno de aprovechamiento deberá ser efectuada conforme al Derecho español, y notificada a la Administración de la finca.

2. El primer comprador de cada turno podrá, a su libre arbitrio, resolver la venta del promotor o desistir de este contrato en el plazo y del modo que establece el artículo 13.

Artículo 27. Modificaciones del apartamento o vivienda.

Para poder realizar modificaciones de la configuración interna de un apartamento, vivienda o local, así como las alteraciones esenciales de su mobiliario, se necesita el consentimiento del propietario o propietarios y el de un número de partícipes con derecho de aprovechamiento en ese apartamento que representen, al menos, los dos tercios del montante de todos ellos y los dos tercios del montante de todas las cuotas.

Artículo 28. Inscripción.

1. En la correspondiente inscripción se harán constar especialmente las circunstancias siguientes:

1º. La descripción del edificio, sector independizado, bloque o conjunto inmobiliario sobre el que se asienta la multipropiedad o comunidad de aprovechamientos por turno y la de cada uno de los apartamentos, viviendas o locales, según los casos, que van a ser objeto de tales derechos, asignándoles una numeración correlativa con referencia al objeto sobre el que se constituyan alguno de dichos regímenes; la duración de aquéllas, indicando si para la primera existe o no prórroga, con expresión de los elementos o instalaciones a cuyo uso tengan derecho los partícipes y alcance de este derecho; días y períodos de días reservados a reparaciones, limpieza u otros fines comunes; y apartamentos o viviendas destinados a ser utilizados por el partícipe que, por imposibilidad ocasional, no pueda, en su turno, utilizar el suyo.

2º. El domicilio exacto y demás circunstancias actualizadas del constituyente, quien habrá de comunicar al Registro cualquier variación del domicilio, la cual será reflejada en él por nota marginal.

3º. Sociedad especial que asume el compromiso referido, prestaciones o servicios prometidos y el precio alzado estipulado.

Se expresará siempre el nivel o clase que tendrán los distintos servicios y se especificarán, además, los que excedan de los que la Ley exige como mínimo.

También se expresará la entidad que presta la garantía solidaria.

4º. Relación de participaciones, ordenada por apartamentos, viviendas o locales. Se señalará, respecto de cada participación, la cuota respectiva y el número que se le asigna dentro de una numeración correlativa y especial por cada apartamento, vivienda o local y con independencia del número correlativo que ha de asignarse también a éstos.

2. En la inscripción de cada participación, a la que deberá abrirse folio independiente, se expresará la descripción, directamente o por referencia, del apartamento, vivienda o local y del mobiliario a él destinado y, en letra, la cuota y número que corresponde a la participación y al apartamento; período del año en que está atribuido el disfrute exclusivo, con precisión del día y hora, iniciales y finales; si los tuviere, derechos que, además, le correspondan, sea a especiales prestaciones, sea al uso especial de anejos, elementos o instalaciones comunes y, finalmente, referencia a la inscripción de la vivienda, apartamento o local y de la finca o parte de la misma a que pertenezcan.

CAPÍTULO IV

ÓRGANO DE LA MULTIPROPIEDAD Y DE LA COMUNIDAD DE APROVECHAMIENTOS POR TURNO

Artículo 29. Reglas generales.

1. Son órganos de la multipropiedad y de la comunidad de aprovechamientos por turno las Juntas de Partícipes, general o especiales, el Presidente de la comunidad, el Administrador, que habrá de ser la Sociedad de servicios a la que se refiere esta Ley, y el Secretario. En los Estatutos pueden establecerse, además, otros órganos de gobierno, sin menoscabo, frente a las personas ajenas a la comunidad, de las funciones, poderes y facultades de los órganos que la Ley establece.

2. Los actos de los órganos son vinculantes para los partícipes en la comunidad aunque hayan adquirido su derecho con posterioridad.

Sección 1ª

LAS JUNTAS DE PARTÍCIPES

Artículo 30. Atribuciones.

1. La Junta general de partícipes es el órgano supremo de la comunidad y a ella corresponden el gobierno y gestión de los intereses comunes.

2. Ni el título de constitución ni los Estatutos pueden limitar las potestades de la Junta.

Artículo 31. Convocatoria.

1. El Presidente convocará la Junta en las ocasiones que impongan la Ley o los Estatutos y cuando lo estime oportuno.

Cualquier partícipe puede pedir al Presidente la convocatoria si hubiese justa causa para ello, y si no fuera atendido, podrá acudir al Juez quien, oído el Presidente, decidirá, sin ulterior recurso, salvo el de reposición.

En todo caso el Presidente estará obligado a convocar la Junta cuando lo soliciten veinte partícipes, el veinticinco por ciento de todos los partícipes o los que representen el veinticinco por ciento del valor total de las cuotas. Si el Presidente no efectúa la convocatoria en el plazo de cinco días, los solicitantes podrán convocarla por sí mismos conjuntamente.

2. En la convocatoria se expresarán los asuntos por tratar y el día, hora y lugar de la reunión, que habrá de efectuarse dentro del municipio en que radique el conjunto o, en caso de grave dificultad, en uno de sus limítrofes o, en último término, en la capital de la provincia.

3. La convocatoria se enviará con quince días cuando menos, de anticipación, salvo que los Estatutos establezcan mayor plazo. En los casos urgentes bastará la antelación necesaria para que la convocatoria pueda llegar a conocimiento de todos.

El Secretario hará constar en el Libro de actas el texto de la convocatoria y que ha sido debidamente notificada a cada partícipe.

4. La Junta podrá constituirse en cualquier lugar para decidir cualquier asunto, aun sin convocatoria, siempre que concurran, por sí o representadas, todas las personas con derecho a voto y lo acuerden así por unanimidad.

Artículo 32. Derecho de información.

Antes de la celebración de la Junta, los partícipes podrán exigir las aclaraciones o informes oportunos acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Artículo 33. Derecho de asistencia y voto.

1. Se entenderá legitimado para asistir a las juntas y votar quien figure como titular de derechos de aprovechamientos por turno en el Libro de domicilios o acredite suficientemente su derecho.

2. El derecho de asistencia y voto correspondiente a cada participación en la comunidad será ejercitado por una sola persona, y bastará al efecto que tenga poderes o facultades de administración ordinaria.

3. El derecho de asistencia y voto puede ejercitarse por representación legal o voluntaria, que podrá conferirse a cualquier persona, aunque no sea partícipe. La representación voluntaria debe consignarse por escrito y ser especial para cada Junta, salvo que el poder sea notarial.

El partícipe podrá votar por carta siempre que ésta llegue oportunamente a la Junta a través del secretario o de otro de los votantes. El partícipe que vote por carta se computará como asistente.

4. En los escritos a que se refiere el apartado anterior habrán de constar el nombre y apellidos del partícipe o su denominación social si fuere una persona jurídica, su documento oficial de indentificación, su participación en la comunidad, la fecha y la firma que habrá de coincidir con la que anticipadamente figure en el Libro de domicilios o estar legitimada notarialmente.

5. La persona con derecho de asistencia podrá ir acompañada por otra persona e intervenir, a través de ésta, en la deliberación. También podrá asistir en compañía de Notario para que levante acta de las incidencias y acuerdos.

Artículo 34. Celebración de la Junta.

1. Actuarán de Presidente y de Secretario los de la comunidad, y, en su defecto, las personas que entre los asistentes designen éstos.

2. Antes de entrar en el orden del día se formará la lista de partícipes presentes o representados, con expresión de sus nombres, cuotas respectivas y, en su caso, menciones de identidad de los representantes y título de la representación. Al final de la lista se precisará el número de los partícipes presentes o representados y la suma de sus cuotas.

3. El Presidente dirigirá las deliberaciones y concederá y retirará el uso de la palabra. A salvo lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 41, no podrán decidirse asuntos que no estén comprendidos en el orden del día.

4. La votación de los asuntos se hará separadamente. Finalizada cada votación, se procederá por la Presidencia al recuento de los votos favorables, y el Secretario tomará nota de los nombres de los votantes y cuotas que representen.

5. Terminada la votación de la totalidad de los asuntos incluidos en el orden del día, se levantará la sesión por el Presidente.

Artículo 35. Adopción de acuerdos.

1. Para la adopción de un acuerdo basta que vote en favor del mismo la mayoría de los partícipes asistentes y representados, siempre que ésta suponga, a la vez, más de la mitad del montante de las cuotas presentes y representadas. No se cuentan como presentes los partícipes o apoderados que hayan abandonado la sesión al tiempo de la votación respectiva.

2. Excepcionalmente se requiere, al menos, el voto favorable de la mayoría de todos los partícipes, siempre que ésta represente más de la mitad del montante de todas las cuotas, para los acuerdos respecto de los cuales la Ley lo exija así y, en particular, para los que tengan por objeto:

1º. Establecer o modificar los Estatutos, salvo si la modificación se limita al cambio de domicilio.

2º. Concertar la prestación de servicios por la Sociedad a que se refiere esta Ley o prorrogar el concierto ya estipulado.

3º. Crear o mejorar instalaciones o servicios comunes cuando exijan que algún partícipe haya de sufrir servidumbres de carácter permanente.

4º. Modificar elementos de aprovechamiento común.

3. Se requiere, cuando menos, el voto favorable de los dos tercios del montante de todos los partícipes, siempre que representen más de los dos tercios del montante de todas las cuotas, para adoptar, con el consentimiento del propietario en caso de comunidad de aprovechamiento por turnos, los acuerdos que tengan por objeto desafectar, gravar o enajenar elementos que sean comunes por afectación y, en su caso, señalar la cuota de participación que corresponderá al elemento desafectado con los consiguientes reajustes proporcionales de las demás cuotas. Salvo acuerdo unánime de todos los partícipes, sólo podrá acordarse la desafectación si han transcurrido quince años desde la constitución de la multipropiedad o de la comunidad de aprovechamientos por turno.

4. En las mayorías personales se computará un voto por cada partícipe, cualquiera que sea el número de participaciones de que sea titular. Si sobre una o varias participaciones hay cotitularidad se computarán tantos partícipes como cotitulares mientras no excedan del número de las participaciones sujetas a la misma cotitularidad.

5. Los partícipes no se computarán como asistentes o votantes en los asuntos en que haya oposición entre los propios intereses, ajenos a la comunidad, y los de ésta. De no quedar, entonces margen para conseguir las mayorías cualificadas en los casos en que se exijan, se requerirá el voto unánime de los demás.

Artículo 36. Actas de las sesiones.

1. De cada Junta, aunque se desarrolle en más de una sesión, se levantará, en el correspondiente Libro, acta con expresión de las circunstancias siguientes:

1ª. Fecha y lugar de celebración.

2ª. Menciones de identidad del Presidente y del Secretario.

3ª. Transcripción de la lista de partícipes presentes o representados.

4ª. Referencia al texto de la convocatoria o puntos aceptados por la Junta Universal para el orden del día.

5ª. Acuerdos adoptados, con expresión de los nombres de los partícipes que hubiesen votado a favor de cuotas que representan.

6ª. Manifestaciones de los asistentes que hubieren solicitado su constancia.

7ª. Nombres de los interventores si los hubiere. Puede ser designado uno por los partícipes que votaron a favor y otro por los demás asistentes.

2. El acta deberá cerrarse con las firmas del Secretario y Presidente de la Junta al terminar la sesión o dentro de los diez días siguientes, y desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos. Los interventores y los que hubieran asistido a la Junta podrán hacer constar a continuación sus propias observaciones, siempre que lo hagan antes de que transcurran quince días a constar desde el término de la sesión de la Junta.

3. El Secretario guardará, unidos, la convocatoria, las cartas, las copias o referencias suficientes de los poderes y los demás documentos relativos a cada sesión.

Artículo 37. Medidas cautelares.

1. Cuando sean urgentes medidas para evitar perjuicios graves a la comunidad o a los legítimos intereses de un partícipe y la Junta convocada no adopte acuerdo a pesar de que la cuestión aparece en el orden del día, el partícipe afectado que haya acudido a la Junta podrá solicitar del Juez medidas cautelares imprescindibles.

2. La solicitud habrá de presentarse al Juez dentro de los treinta días siguientes a la fecha de celebración según la convocatoria. El Presidente y los partícipes serán citados judicialmente por anuncio expuesto en el tablón de la comunidad durante diez días, lo que podrá acreditarse por certificación del Secretario de ésta con el visto bueno del Presidente.

Artículo 38. Ineficacia de los acuerdos.

1. Son nulos de pleno derecho los acuerdos de la Junta que recaigan sobre materias que excedan de su competencia, los adoptados sin las mayorías en cada caso exigidas o los que, por su causa o contenido, sean contrarios a las leyes o al orden público.

2. Son anulables los que produzcan graves perjuicios a un partícipe o a la comunidad, y los demás acuerdos irregulares.

La acción de impugnación podrá ejercitarse por cualquiera de los partícipes no asistentes o que no hayan votado en favor del acuerdo. La acción durará seis meses a contar desde el día en que el partícipe lo conoció.

La sentencia que estime la acción no afectará a los derechos adquiridos de buena fe por los terceros a consecuencia del acuerdo impugnado.

3. Presentada la demanda, el Juez puede ordenar la suspensión del acuerdo y adoptar las medidas oportunas a fin de evitar daños de difícil reparación.

Las impugnaciones que tengan por objeto un mismo acuerdo se sustanciarán y decidirán en un solo proceso si se entablan en tiempo oportuno para la acumulación.

Cualquier partícipe podrá intervenir en el proceso para defender la validez del acuerdo.

4. Las costas a cargo de la comunidad se repartirán como los demás gastos comunes, incluso con el partícipe actor que hubiere ganado el pleito, salvo que el Juez aprecie circunstancias especiales que justifiquen que las costas pesen sólo sobre determinados partícipes.

Artículo 39. Junta ordinaria.

1. La Junta ordinaria tendrá por objeto la censura de las cuentas y de la actuación de los órganos sociales, la aprobación del presupuesto y la renovación de los cargos si procediere.

En la misma Junta podrá también decidirse cualquier otro asunto que figure en el orden del día.

2. Habrá de convocarse una vez al año. El Presidente procurará que la reunión se efectúe dentro de los meses de mayor ocupación del conjunto inmobiliario.

Con la convocatoria se acompañará el estado de las cuentas que rinde la Sociedad de servicios y el proyecto de presupuesto para el ejercicio anual en curso.

Artículo 40. Juntas especiales.

1. Se decidirán en Junta especial las cuestiones que afecten sólo a los elementos, instalaciones y servicios cuyos gastos hayan de repartirse, según el título constitutivo, conforme a módulos distintos de los ordinarios.

Se convocará únicamente a los partícipes que hayan de soportar lo gastos y en las mayorías de interés se computará como cuota la que corresponda a esos gastos.

2. También serán especiales las Juntas en las que los titulares de derechos de aprovechamientos por turno de un mismo apartamento, vivienda o local decidan cuestiones que afecten únicamente a aquéllos.

3. Asumirá en estas Juntas las funciones de Presidente el nombrado al efecto en una de ellas. Entre tanto, tendrá estas funciones el Presidente de la comunidad o, por su delegación, alguno de aquellos partícipes.

4. En ningún caso podrán tomarse acuerdos que menoscaben los intereses de los partícipes ajenos a la junta especial, y, de adoptarse, la Sociedad de servicios no los ejecutará.

5. Por lo demás rigen las reglas de las Juntas generales y de sus acuerdos.

Sección 2ª

ÓRGANOS DE GESTIÓN

Artículo 41. Nombramiento y remoción.

1. La Junta proveerá los cargos de Presidente de la comunidad, Administrador y Secretario.

Corresponde a la Junta decidir si, además, han de ser nombrados suplentes y si los tres cargos o dos de ellos han de recaer en una sola persona.

Proveerá, asimismo, los demás cargos previstos en los Estatutos, salvo que éstos regulen de otro modo su provisión.

2. En caso de urgencia, el Presidente puede nombrar, con carácter provisional, Administrador, consignándolo en el Libro de actas e incidencias.

Seguidamente convocará a la Junta para que provea el nombramiento definitivo.

3. En caso de no haber suplente nombrado, en defecto o por imposibilidad o incompatibilidad del Presidente, asumirá sus funciones el partícipe de mayor cuota, y entre los de cuota igual, el de más edad. En defecto o por imposibilidad o incompatibilidad del Administrador, asumirá sus funciones el Secretario y, en su defecto, el Presidente. En defecto o por imposibilidad o incompatibilidad del Secretario, asumirá sus funciones el Presidente.

4. Los nombramientos se harán por un año, sin perjuicio de lo que establece esta Ley respecto de las obligaciones asumidas por la Sociedad de servicios, y quedarán prorrogados tácitamente sólo otro año. No hay límite para el número de prórrogas sucesivas expresas. Salvo en el caso de remoción, los cesados continuarán en sus funciones hasta que haya podido tomar posesión el nuevo nombrado.

5. Los nombrados podrán ser removidos por la Junta en cualquier momento, a salvo lo prevenido por la presente Ley respecto de la relación de servicios con la Sociedad especial correspondiente. No obstante, si la cuestión no figura en el orden del día, sólo podrán ser removidos si votan en favor de la remoción, cuando menos, la mitad de todos los partícipes, siempre que representen más de la mitad del montante de todas las cuotas.

Artículo 42. Responsabilidad de los nombrados.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan a la comunidad frente al nombrado, todo partícipe tiene, también, acción para exigirle, ya en interés propio, ya en beneficio común, el cumplimiento de las obligaciones y la indemnización de los daños y perjuicios causados por su culpa en el desempeño del cargo. Deberá estimarse la culpa con más o menos rigor según que el cargo sea o no retribuido.

Artículo 43. El Presidente de la comunidad.

1. El Presidente representará fuera de juicio a la comunidad.

2. La representación se extenderá a los actos de administración ordinaria. Para los demás actos se requiere autorización de la Junta; para vincular a la comunidad con nuevas relaciones laborales se requiere, además de esta autorización, que los puestos de trabajo estén previstos en los Estatutos.

Incurrirá en responsabilidad si concierta contratos a que no puede hacer frente con las partidas específicamente previstas en el presupuesto anual. En cualquier caso, podrá concertar las obras indispensables para evitar un perjuicio inminente, debiendo dar cuenta de ello en la siguiente Junta de partícipes.

3. Corresponde también al Presidente exigir al Administrador, al Secretario y a los partícipes el cumplimiento de sus respectivo deberes.

4. Los cargos de Presidentes y Vicepresidente habrán de recaer en partícipes o en otros titulares con derecho de voto. Si el cargo no es aceptado voluntariamente, el nombramiento o el turno rotatorio para desempeñarlo se decidirá por sorteo en Junta entre los que aún no hubieren desempeñado el cargo, sin excluir a personas jurídicas, comunidades o incapaces, salvo que éstos últimos sean eximidos por la Junta. En estos casos, la aceptación será obligatoria y el cargo se ejercerá en su caso, por el representante legal. En todos los casos de aceptación obligatoria, podrá ejercerse el cargo por representante voluntario, poniéndolo en conocimiento de la Junta. El partícipe responderá de la gestión del representante legal o voluntario.

Artículo 44. El Administrador.

1. El Administrador tiene por misión la gestión de los intereses comunes, ateniéndose a los acuerdos e instrucciones de la Junta y del Presidente.

2. Son funciones del Administrador:

1º. Preparar las reuniones de la Junta y, en particular, el proyecto de presupuesto anual.

2º. Ejecutar los acuerdos de la Junta y las órdenes del Presidente.

3º. Realizar los cobros y pagos procedentes y llevar la contabilidad de la comunidad.

4º. Velar por las cosas de aprovechamiento común y disponer por sí, dando cuenta al Presidente, las medidas y obras de conservación y reposición ordinarias. En caso de requerirse obras extraordinarias, adoptará las medidas urgentes y dará cuenta al Presidente.

5º. Cualesquiera otras que le atribuyan las Leyes, los Estatutos o la Junta.

Artículo 45. El Secretario.

1. Incumbe al Secretario conservar la documentación de la comunidad, levantar acta de las Juntas, hacer a los partícipes las notificaciones que procedan y expedir certificaciones de la documentación.

2. La diligencia de apertura será autorizada por el Registrador de la Propiedad, y en ella constará necesariamente el número de los folios, que todos ellos han sido fechados y tienen el sello, timbre o contraste del Registro. Los libros podrán estar integrados por hojas desglosables. De la diligencia se tomará nota marginal en el folio relativo al conjunto correspondiente si estuviera inscrito.

En el Libro de actas e incidencias se reflejarán por orden cronológico y sin dejar folios o espacios en blanco, las relativas a las juntas de partícipes u otros órganos colegiados si existiesen y las demás que señala esta Ley.

En el Libro de domicilios se consignarán, agrupados por cada vivienda o apartamento, los cambios de titular de cada participación, debidamente acreditados, con expresión de las menciones de identidad del nuevo titular y, facultativamente, la firma de éste. Deberá constar, entre esas menciones de identidad, se domicilio en España, real o electivo, a efectos de notificaciones y requerimientos. Este domicilio será el que resulte de la documentación acreditativa del cambio de titular o el que elija, con su firma, el nuevo titular.

De no constar el domicilio exigido, bastará para entender practicado cualquier requerimiento o notificación de la comunidad al partícipe, entregarlos en el apartamento o vivienda o, si estuviese cerrado o

no ocupado, al portero, si lo hubiere, o en otro caso se hará constar durante treinta días en el tablón de anuncios de la comunidad que el requerimiento o notificación está a disposición de ese partícipe en la Secretaría de la comunidad.

3. Los Libros y documentación se pondrán de manifiesto al partícipe que lo solicite. Cualquier persona con interés legítimo podrá pedir certificaciones abonando los gastos causados.

4. Para otorgar ante Notario e inscribir en el Registro actos en representación de la comunidad o en ejecución de los acuerdos de la Junta, los nombramientos o, en general, los acuerdos podrán acreditarse mediante exhibición de la correspondiente acta del Libro, debidamente diligenciado, del cual el Notario deducirá el testimonio correspondiente. Salvo en los requerimientos previos para el juicio ejecutivo, no es necesario expresar en el testimonio los nombres de los asistentes o votantes, aunque sí las cuotas que representan.

CAPÍTULO V

PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Artículo 46. Obligaciones y atribuciones de la Sociedad de servicios.

1. La Sociedad de servicios tiene la obligación de mantener los apartamentos o viviendas y sus pertenencias en las condiciones adecuadas para su utilización en el día y hora en que comience cada período de disfrute.

2. La obligación de prestar todos los servicios obliga a la Sociedad, como mínimo, a:

1º. Responder solidariamente con el propietario constituyente de la ruina y defecto de las construcciones comunes en los términos que para éste resulten del artículo 1591 del Código Civil; del saneamiento por evicción o por gravámenes o vicios ocultos de la finca a que se refieren las participaciones vendidas, y, en todo caso, de la liberación de las hipotecas o cargas preferentes si la enajenación se hubiere hecho en concepto de libre de cargas, o con ellas pero en garantía de obligaciones no asumidas por el adquirente.

Si las construcciones comunes no estuviesen terminadas, o el ajuar o mobiliario prometidos no estuvieran completos, la responsabilidad se extenderá a la obligación de terminarlas o completarlos.

2º. Velar por las cosas de aprovechamiento e intereses comunes, responder de los daños que éstas causen y realizar, a costa propia, las obras de conservación, reparación o reconstrucción, aunque sean extraordinarias, salvo que se trate de daños que, conforme a la legislación española, no sean asegurables.

3º. Asegurar la limpieza de los elementos de aprovechamiento común y el funcionamiento de las instalaciones y servicios.

4º. Proporcionar, para el funcionamiento normal de los órganos comunitarios, el material y personal auxiliar necesario y satisfacer sus gastos.

5º. Encargarse de pagar los débitos propios de cada participación por contribuciones o exacciones fiscales, primas de seguros, amortizaciones, o servicios privativos de teléfono, electricidad, agua, gas y otros análogos medidos por contador individual. La Sociedad podrá abstenerse de realizar pagos por alguno de estos conceptos si fuere negada la previa provisión de fondos.

6º. Realizar las demás prestaciones previstas por la Ley o por el título constitutivo.

2. La Sociedad asumirá todas las funciones y deberes del Administrador, a salvo siempre las funciones que el Presidente o la Junta decidan, en cualquier momento, que sean ejercidas, a costa de la comunidad, por otra persona.

Corresponde, también a la Sociedad:

a) Exigir a cada partícipe el cumplimiento de sus deberes comunitarios. En particular, incumbe a la Sociedad de Servicios, sin necesidad de acuerdos de la Junta, exigir la cesación de las inmisiones. No obstante, queda a salvo la acción que tiene cualquier partícipe para exigir dicha cesación.

Tendrán la consideración de inmisiones las actividades desarrolladas por el partícipe o por el ocupante de uno de los apartamentos, viviendas o local que estén prohibidas por el título constitutivo, que provoquen alteraciones a la normal convivencia o que sean contrarias al uso normal y a la buena fe. Se considerarán siempre inmisiones las actividades insalubres, las peligrosas y aquellas que provoquen daños en la finca.

Cuando las inmisiones sean persistentes y no se hubiere producido la cesación requerida, la Sociedad podrá acordar la privación del uso material del apartamento, vivienda o local hasta que transcurran, como máximo, los dos años siguientes.

En el caso de que quien realice las actividades sea un ocupante no partícipe, la Sociedad estará legitimada para ejercitar la correspondiente acción de desahucio.

b) Representar en juicio a la comunidad, previo acuerdo de la Junta. No necesita este acuerdo cuando la comunidad sea demandada, sin perjuicio de dar cuenta inmediatamente del pleito al Presidente o a la Junta y de atenerse a las instrucciones recibidas de ellos.

La sociedad no tendrá por sí facultades para realizar ningún otro acto o contrato que vincule a la comunidad.

3. La Sociedad defenderá la posesión del conjunto y de cada uno de los apartamentos o viviendas, sin perjuicio de goce exclusivo que corresponda a cada partícipe estrictamente durante el periodo respectivo. Finalizado éste, la sociedad deberá dejar expedito el apartamento o vivienda para el goce de quien a continuación corresponda y, a este efecto, podrá por sí abrir y entra en aquéllos y desocuparlos de los bienes muebles ajenos a la comunidad.

Artículo 47. Retribución de la Sociedad de servicios.

1. Podrá estipularse que, como retribución total o parcial de los servicios, la Sociedad tenga, mientras los presta, el goce y explotación de determinados

locales, elementos, instalaciones, servicios o períodos destinados a aprovechamiento o fines comunes. No podrán cederse para este goce o explotación los elementos o instalaciones exigidos para la adecuada habitabilidad de los locales o viviendas de aprovechamiento privativo.

2. La Sociedad tendrá derecho a exigir a cada partícipe la cuota de la retribución global estipulada.

A estos efectos, resultará personalmente obligado a satisfacer dicha cuota quien en el día en que haya de verificarse el pago sea el titular de la respectiva participación de la comunidad.

Responderá con él solidariamente, en caso de transmisión:

1º. El antiguo partícipe por las cuotas que venzan después de la transmisión y que sean exigidas judicialmente antes de que tenga conocimiento de ellas la Sociedad.

2º. El nuevo partícipe, y hasta donde alcance la participación adquirida, por las cuotas vencidas durante los dos años anteriores a la transmisión.

En relación con cada participación de la comunidad que sea objeto de un procedimiento de ejecución gozará de preferencia, frente a cualquier otro, el crédito de la Sociedad por las cuotas o cantidades que hayan vencido dentro de los dos años anteriores a la enajenación forzosa. En caso de existir por este crédito anotación preventiva, la preferencia se extenderá a las cuotas y cantidades reclamadas que hayan vencido dentro de los dos años anteriores a la anotación o que venzan después; pero frente a terceros adquirentes de la participación, sólo hasta el importe máximo del doble de la cantidad líquida inicialmente reclamada, el cual habrá de constar en la anotación.

La comunidad de aprovechamientos, como tal, no responde del pago de cada una de las cuotas.

La Sociedad sólo podrá repercutir contra cada partícipe los pagos propios de él de que la Sociedad se haya encargado y los daños en los elementos de aprovechamiento común imputables a dolo o culpa del partícipe o de los ocupantes del apartamento o vivienda.

3. El importe de la retribución anual que figure en la escritura se pagará al menos tres meses antes del comienzo del período respectivo, y su importe será estabilizado en el día inicial de cada año según el índice nacional de precios al consumo del año anterior. Podrá operarse con el índice oficial provisional, a reserva de las rectificaciones ulteriores que procedan.

4. De no haberse hecho el pago oportunamente, la Sociedad podrá negar la entrada al partícipe y disfrutar, por sí o por otro, del apartamento o vivienda para reintegrarse en el importe debido, entregando el sobrante al partícipe.

5. En su caso, la cuota eventual de gastos habrá de abonarse con la anticipación predicha y corresponderá al Presidente de la comunidad la facultad que confiere el apartado anterior a la Sociedad de servicios si no fuere ejercitada por ésta.

Artículo 48. Incumplimiento de los servicios.

1. En caso de incumplimiento por la Sociedad, la comunidad podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la relación de servicios, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Para entablar la acción por resolución, se requiere acuerdo especial de la Junta adoptado por la mayoría de todos los partícipes, siempre que ésta represente más de la mitad del montante de todas las cuotas; en dicho acuerdo se designará, además, la nueva Sociedad de servicios que se ha comprometido a sustituir a la Sociedad incumplidora y la entidad que responderá solidariamente en los términos que esta Ley exige.

2. Cuando la sentencia declare improcedente la resolución, no se repondrá la relación de servicios si la comunidad indemniza a la Sociedad todos sus gastos y daños y la utilidad que hubiera podido obtener a contar desde que a resolución indebida comenzó a ser ejecutada.

3. De las obligaciones de la Sociedad de servicios frente a los titulares de las participaciones responderá solidariamente, con carga real, la propiedad separada y gravada con la comunidad de aprovechamientos por turno. El propietario que pague quedará subrogado, en cuanto a la prestación cumplida, en los derechos del acreedor.

4. En el número de asistentes o votantes en las Juntas que hayan de decidir cuestiones sobre el incumplimiento de las obligaciones por la Sociedad de servicios, incluida la designación de la Sociedad y de la entidad a que se refiere el apartado 1, no se computarán las participaciones que correspondan a los responsables solidarios o al titular de la propiedad gravada con la comunidad.

Sin embargo, no quedarán excluidos quienes tengan en la propiedad cuotas que no sean notablemente superiores a las que tienen en el aprovechamiento.

Artículo 49. Acciones de cada partícipe en caso de incumplimiento de los servicios.

1. Sin perjuicio de las acciones que correspondan a la comunidad, todo partícipe tiene también acción para exigir, ya en beneficio propio, ya en beneficio común, los servicios estipulados y la indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento en los propios intereses o en los intereses comunes.

2. En el supuesto de comunidad de aprovechamientos por turno podrá también el partícipe, en caso de incumplimiento grave y reiterado demandar indistintamente al titular de la propiedad gravada, a la Sociedad de servicios o a ambos, solidariamente, el precio que entonces correspondiese a la participación respectiva, sin considerar la minusvaloración causada por el incumplimiento de los servicios, pero con las correcciones que procedan por la ocupación en beneficio propio, el precio aplazado y los intereses del ya pagado. Entregado el precio al reclamante, pasará la titularidad de la participación al demandado que lo pague.

Sólo procederá esta acción de reclamación del precio si se entabla antes de que la Junta adopte el acuerdo de resolución a que se refiere el artículo anterior, En cuanto esté pendiente la demanda por reclamación del precio, el demandante no podrá participar en la votación del acuerdo de resolución, aplicándose el régimen de la oposición de intereses.

TÍTULO III

DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO SIN CARÁCTER REAL

Artículo 50. Régimen especial.

1. Los contratos mediante los cuales se constituyan derechos de aprovechamiento por turno de un apartamento, vivienda o local sin carácter real y estipulen un plazo de duración de estos derechos de tres o más años quedarán sujetos a las normas de la presente Ley y, en especial, a las siguientes reglas:

1ª. La duración del derecho no será superior a quince años.

2ª. Podrá referirse a un departamento específicamente determinado o a un departamento determinable por sus condiciones genéricas. El apartamento, vivienda o local, con sus pertenencias, habrá de estar en condiciones adecuadas para su utilización en el momento de celebrarse el contrato.

3ª. El usuario podrá resolver el contrato o desistir de éste en el plazo y del modo que establece el artículo 13.

4ª. En los casos en que no se pacte el pago de un determinado precio alzado por la utilización del inmueble, y aunque haya transcurrido el plazo para ejercitar la mencionada facultad de resolución, queda prohibido el pago anticipado de rentas u otras retribuciones periódicas, salvo las relativas a períodos cuyo disfrute haya de comenzar dentro del plazo de un año. Se exceptúa, siempre que haya caducado la facultad resolutoria, la percepción, en concepto de reserva de plaza, de cantidad que no excede de la quinta parte de las rentas o retribuciones aún no vencidas, o cualquier otro anticipo siempre que la devolución de éste, para el caso de incumplimiento, esté garantizada solidariamente por una entidad de crédito.

La infracción de esta prohibición dará derecho a la devolución de lo entregado indebidamente y a la indemnización de daños y perjuicios.

El infractor será, además, sancionado con multa del tanto al triple de lo indebidamente percibido, impuesta por la autoridad turística del lugar en que esté situado el apartamento o vivienda.

2. Antes de la celebración del primer contrato de los referidos en el apartado anterior el promotor deberá contratar con una Sociedad especial de las reguladas por la presente Ley la prestación de los servicios y administración del edificio o conjunto inmobiliario en que radique el apartamento o vivienda al que se refiere el contrato. El propietario promotor podrá prestar tales servicios si es una sociedad que reúna las condiciones legalmente exigidas a aquéllas.

El promotor será responsable de la administración, mantenimiento y reparación de las instalaciones comunes del edificio o conjunto, de las viviendas que lo integran y del mobiliario de los mismos hasta el momento en que la Sociedad de servicios comience la prestación de los mismos.

3. La Sociedad de servicios deberá prestarlos durante el plazo convenido en el contrato, que no podrá ser inferior a cinco años. Transcurrido dicho período, el contrato quedará prorrogado de cinco en cinco años, a menos que el propietario promotor notifique por escrito a la Sociedad de servicios su oposición a la prórroga con seis meses de antelación al comienzo de aquélla, o que la Sociedad de servicios notifique por escrito al propietario promotor con tres meses de antelación su decisión de extinguir la relación de servicios.

Finalizado el plazo de duración de la relación de servicios, si no hubiese sido prorrogado ni se hubiese contratado la prestación de los mismos con otra Sociedad, la que los estuviera prestando deberá seguir haciéndolo durante tres meses como máximo. Durante este plazo la Sociedad percibirá la remuneración correspondiente según la que se hubiere fijado en el ejercicio inmediato anterior actualizada conforme a la variación que haya experimentado el índice de precios al consumo, subgrupo de hostelería.

Transcurridos los plazos a los que se refiere el párrafo anterior y hasta que tenga lugar la prestación de servicios que se ha de contratar con otra Sociedad el propietario promotor deberá asumir las obligaciones propias de la misma.

4. En caso de incumplimiento por la Sociedad, el propietario promotor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la relación de servicios, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Hasta que se haga efectiva la prestación de los servicios por la sociedad incumplidora o por otra que la sustituya en la relación de servicios, queda obligado el promotor a realizar dicha prestación.

Cuando la sentencia declare improcedente la resolución, no se repondrá la relación de servicios si el propietario indemniza a la Sociedad todos sus gastos y daños y la utilidad que hubiera podido obtener a contar desde que la resolución indebida comenzó a ser ejecutada.

5. A la relación de servicios a que se refieren los apartados anteriores se aplicarán, en la medida que lo permita la naturaleza de la relación contractual de la que nacen los derechos de aprovechamientos por turno sin carácter real, las normas contenidas en el capítulo V del Título II.

TÍTULO IV

REGLAS ESPECIALES

Artículo 51. Aplicación de la normativa turística.

El promotor-vendedor y las Sociedades de servicios a las que se refiere la presente Ley y las personas que concierten los arrendamientos o contratos previstos en el artículo 50 quedarán sujetas a las garantías, clasificación, disciplina, auditoría, inspección y sanciones establecidas respecto de las actividades turísticas de acuerdo con la legislación aplicable u ordenadas por las disposiciones que se dicten en ejecución de este artículo.

Artículo 52. Régimen de las Sociedades de servicios.

Las Sociedades de servicios a las que se refiere la presente Ley habrán de revestir necesariamente la

forma de anónima o limitada y su capital social no podrá ser inferior a cincuenta millones de pesetas.

Si el capital de la Sociedad anónima de servicios no estuviera totalmente desembolsado, antes de iniciar la prestación de aquéllos deberá garantizar la efectividad de las responsabilidades que puedan derivarse de su gestión mediante seguro de caución o contrato de garantía prestada por una entidad de crédito por importe equivalente al de las retribuciones que puede cobrar en el año siguiente.

Artículo 53. Infracciones en materia de protección al consumidor.

El incumplimiento de las normas contenidas en el Título I de esta Ley relativas a la publicidad y oferta para la venta de derechos de aprovechamiento por turno, a la obligación de información a los adquirentes o a organizaciones de consumidores, a las obligaciones de contratar los seguros y garantías a que se refieren los artículos 10 y 11 y, en general, el relativo a las normas sobre documentación y condiciones de la venta, así como el fraude respecto de la naturaleza y calidad de los servicios, o en la prestación de éstos, se considerará infracción en materia de protección al consumidor, a los efectos prevenidos en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y en los artículos 3, 5, 6, 7 y 8 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. El artículo 8 de la Ley Hipotecaria queda redactado así:

"Artículo 8.1. Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

2. Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

1º. El territorio o término redondo, edificado o no, que pertenezca a un mismo dueño o a varios en comunidad, sea el dominio pleno, directo o menos pleno.

2º. Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

3º. El edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal o al de aprovechamientos por turno (12) y siempre que la construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

4º. Cada uno de los apartamentos o locales en régimen de propiedad horizontal, o cada una de las participaciones en el de aprovechamientos por turno, siempre que conste inscrito el respectivo régimen común conforme a lo previsto en el número anterior.

5º. La totalidad de los elementos y derechos comunes que constituyan en cada complejo urbano el objeto de la comunidad especial. El régimen del complejo se inscribirá a la vez en el mismo folio.

3. De constituirse, a su vez, sobre alguna de las unidades del complejo urbano o del edificio o conjunto en régimen de propiedad horizontal, un subconjunto, se abrirá, también, folio independiente a cada una de las subunidades".

Segunda. Se agregan al final del artículo 9 de la Ley Hipotecaria los siguientes párrafos:

"Los titulares de los derechos y elementos que en un conjunto inmobiliario sean objeto de comunidad especial no serán designados nominativamente sino sólo por referencia genérica a quienes sean titulares de las distintas propiedades o participaciones que integran el conjunto.

El domicilio del titular registral se expresará, conforme al título, con la precisión necesaria para recibir notificaciones. Sin embargo, de no hacerse así, la inscripción no será nula. El titular registral podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se completen las circunstancias del domicilio o se

hagan constar, en caso de cambio, las del nuevo. Queda a salvo el régimen especial de los domicilios convenidos".

Tercera. El número 11 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria queda redactado así:

"11. Los apartamentos, locales, plazas o puestos en régimen de propiedad horizontal o las distintas participaciones en régimen de aprovechamientos por turno".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Las comunidades en régimen de multipropiedad y las de aprovechamiento por turno ya existentes se regirán, en adelante, por las normas establecidas en esta Ley. Los Estatutos respectivos no podrán aplicarse en contradicción con lo prevenido en la misma. No obstante, no serán aplicables a tales comunidades las disposiciones de la presente Ley sobre la duración del régimen de multipropiedad y de la comunidad de aprovechamientos, salvo que así se acuerde por la Junta con el voto favorable de los dos tercios de los copropietarios o partícipes que representen más de los dos tercios del montante de todos ellos y del montante de todas las cuotas.

Segunda. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, los Estatutos de las comunidades en régimen de multipropiedad y las de aprovechamientos por turno ya existentes deberán adaptarse a lo establecido en a misma, si estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Los acuerdos por los que se preceda a adaptar los estatutos a la presente Ley serán válidos si vota en favor de los mismos la mayoría de todos los partícipes, siempre que ésta represente más de la mitad del montante de todas las cuotas.

Tercera. A salvo lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias anteriores, los contratos sobre aprovechamientos por turno celebrados bajo el régimen de la legislación anterior, y que sean válidos con arreglo a ella surtirán sus efectos según la misma. No obstante, la percepción, en lo sucesivo, por anticipado de rentas o retribuciones del goce, así como las prestaciones de los correspondientes servicios se ajustarán a las prescripciones de la presente Ley.

Cuarta. Las sociedades de administración que estuvieren prestando sus servicios como consecuencia de contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior deberán ajustarse a los requisitos establecidos para ellas en esta Ley en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

NOTAS:

(1) Vid. Anexo, d), 3) Proy. Directiva.

(2) Vid. Anexo, letra b) de la proyectada Directiva.

(3) Lo exige el artículo 3.1 1.f. de la proyectada Directiva.

(4) Vid. artículo 3.3 Proy. Directiva.

(5) Vid. Anexo a) Directiva.

(6) Vid. art. 3.2 Proy. Directiva.

(7) Vid. Anexo j) Proy. Directiva.

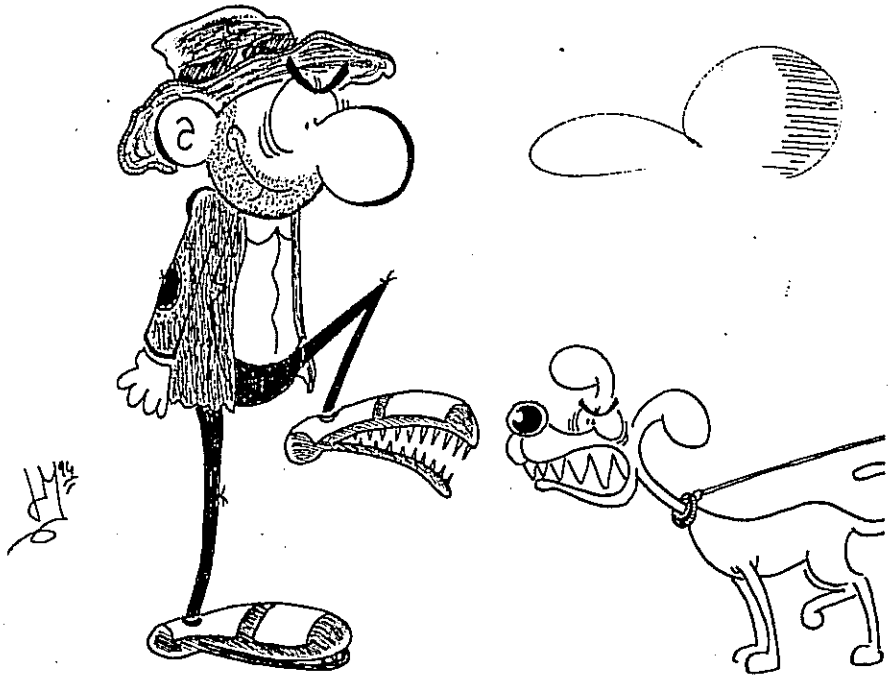
(8) Vid. Anexo k) Proy. Directiva.

(9) Cfr. el artículo 4 Proy. Directiva.

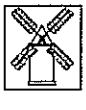
(10) Estas previsiones son suficientes, sin que sea necesario establecer otras "*normas de desarrollo de la rescisión del contrato de préstamo*" a que alude el artículo 7 de la proyectada Directiva. Debe tenerse en cuenta que, dada la prohibición de anticipos mientras no transcurran los plazos de resolución o revocación, tampoco se podrá en el ínterin entregar al promotor el capital del préstamo.

(11) Esta exigencia implica que no se pueden constituir estos derechos reales (vid. art. 13.5) sobre chalets aislados —sí, en cambio sobre un conjunto de tres o más con elementos e instalaciones comunes—, ni sobre sólo uno o varios apartamentos o viviendas de un edificio, a pesar de que la Resolución de la DGRN de 4 de marzo de 1993 admite la multipropiedad constituida —sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios— sobre un único apartamento integrado en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Vid. las observaciones hechas al tratar de la multipropiedad.

(12) Debe entenderse que tal expresión abarca tanto el régimen de multipropiedad como el de comunidad de aprovechamientos por turnos. Otra cuestión es si, en caso de derechos de aprovechamiento por turno que no tengan carácter real, conviene o no que conste en el Registro tal destino del inmueble. ■



94



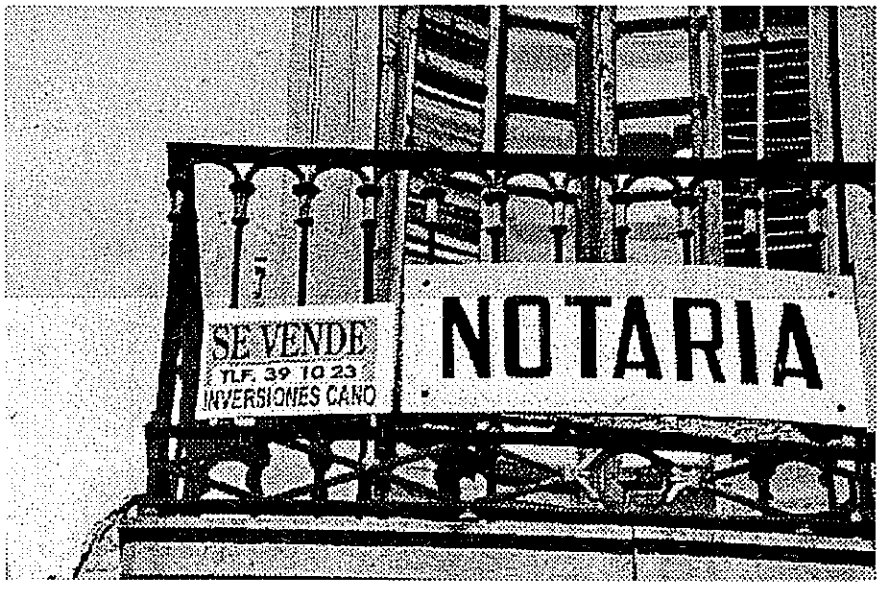
JM.CHIC

"EL LENGUAJE DE LA PUBLICIDAD"

Acabo de leer la recensión de un libro que lleva por título el que utilizo para estas notas y del que es autor EULALIO FERRER y está editado por el Fondo de Cultura Económica de México, 1994. El día que me haga con él habrá que hacer una recensión, pues por lo que he leído debe tener mucha garra el contenido del mismo. Verdaderamente que la publicidad tiene un "*lenguaje especial*" que logra captar la atención del que leyere o viere. Para nada esta publicidad —manera de conocimiento y convencimiento— tiene que ver con la que nosotros manejamos en las oficinas registrales. Hay un elemento común, pero todo lo demás son diferencias.

Tengo recopiladas algunas frases publicitarias y aunque algunas se las he brindado a los políticos, no me han hecho ningún caso... y así les ha ido. La frase publicitaria —aparte de utilizar un lenguaje apropiado— debe responder a la necesidad de aquellos que la están esperando. Si encima tiene sentido del humor, mejor que mejor. Voy a ver si localizo un disco que me regaló el Presidente de la Cámara de Comercio de Madrid -Adrián Piera- y que recoge una serie de "*sloganes*" publicitarios de un etapa histórica española.

Televisivamente hubo un anuncio publicitario que me causó una gran impresión y que dió fama al personaje que lo utilizaba: "*PRUÉBELO Y SI ENCUENTRA ALGO MEJOR, CÓMPRELO*". Es un desafío tremendo para el indeciso, el tímido, el entendido, el advertido y el que está propicio a dejarse convencer. Algo muy semejante provocó un movimiento de ventas de un centro comercial alemán que trataba de vender zapatos. Y alguien discurrió una frase impactante: "*DEL PRECIO TE OLVIDARÁS, DE LA CALIDAD NO*". Claro que esto, en los tiempos en que vivimos, no interesa. Los grandes Almacenes, las tiendas y los negocios familiares están basados en que los productos que se venden se deterioran en seguida. ¿Qué pasaría si los juguetes no los rompieran los niños? Los pueblos primitivos suelen obedecer órdenes impuestas por instrucciones, indicaciones o modos de empleo de las cosas que se compran y yo recuerdo haber visto en las cajas de aspirinas de la casa BAYER unas indicaciones que explicaban la forma de extraer la pastilla, de desleirla en agua o en la boca y, cuando la caja se había terminado, una advertencia: agotadas las pastillas ¡tírese la caja!. Pues es evidente que ese pueblo al que me refiero, sin esa advertencia, conservaría las cajas de aspirinas y tendría una habitación destinada a su almacén. Yo le dije a un encuadernador mio —que me invitó a comer carne cruda debidamente aderezada— que había dos causas por las que los alemanes perdieron la guerra: comer carne cruda y seguir las instrucciones de los prospectos de medicamentos.



Para mí el "*slogan*" publicitario —después del citado— que más me ha hecho sonreír y más ingenio demostró, fue el de los supositorios ROVI. Hablar de éstos en un campo de estreñidos quizá moleste, pero prescindiendo de pulcritudes anatómicas vamos con el "slogan". Decía, empleando siempre un refrán conocido, algo así: "*EL OJO DEL AMO ENGORDA EL CABALLO*" y seguía el anuncio, ilustrado con un dibujo, preguntando: ¿Y SI NO LO ENGORDA, QUÉ? La respuesta era la clave: "*SI NO LO ENGORDA, SUPOSITORIOS ROVI*". Había una advertencia sobre la no creación de hábito, pero yo recuerdo que era preciso, como el monje, hábito.

Las moscas son como un recuerdo "*nada nostálgico*" de ciertas etapas de mi vida, pasadas en sitios poblados por ellas. Había una defensa ciertamente ingeniosa para evitar las invasiones: eran unas tiras engomadas que se colocaban a la altura de los techos de la cocina y otros lugares y donde las moscas se iban pegando y muriendo como si de "*un panal de rica miel se tratase*". El "*slogan*" publicitario decía: "*NO TE SULFURES NORBERTA, CON FLORISPAN TODAS MUERTAS*". Ahora los científicos las mandan al espacio y allí las liquidan.

Cuando en los teatros se bajaba, en los intermedios, un telón de acero (que era el telón protector contra el fuego), en el mismo se aprovechaba para poner anuncios. Los que no salían al "*servicio*" o a fumarse un pitillito, se empapaban de la literatura anunciadora. Había uno que servía para anunciar las hojas de afeitar IBERIA, en el que se situaba la cabeza de un perro lobo y un "*slogan*" que relacionaba la hoja con el perro: "*LE SIRVEN Y LE ACARICIAN*".

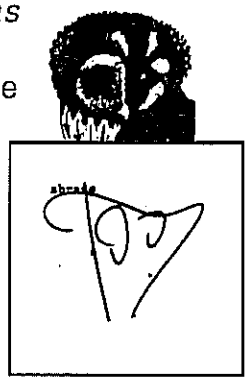
He alcanzado a oír por radio e incluso ver reproducidos anuncios en los periódicos de esos años posteriores a la guerra civil, referidos a la capital madrileña. Uno de ellos se refería a unos grandes almacenes —sin comparación con los actuales— donde se decía: "*SI NO LO VEO, NO LO CREO, QUE BARATO VENDEN ALMACENES SAN MATEO*". Y otro —relacionado con un famoso jugador del Real Madrid—, que ofrecía esta frase: "*PARA EL INVIERNO MADRILEÑO, GABARDINAS BUTRAGUEÑO*".

Creo que hay un "*descenso*" en el sentido del humor, pues lo que se pretende es "*impactar*" y no hacer sonreír. Digo esto ya que en la Navarra bravía de mis tiempos había letreros geniales. Uno de ellos decía: "*SE DA DE COMER CON EQUIDAD*" y otro "*SE DA DE COMER Y CUADRA*". En una peluquería se

anunciaba: "*SE CORTA EL PELO Y SA FEITA QUE PAICE MENTIRA*". Y en una carbonería de Estella el letrero decía: "*HAY CISCO Y SE REPARTE LEÑA*". La Inglaterra de mis sinsabores conserva, a mi pesar, ese humor que se nos está escapando a nosotros y, por ello, debo citar aquel letrero que vi en un restaurante que decía, refiriéndose a una percha: "*SITIO PARA DEJAR EL ABRIGO, PERO SI VD. LO DEJA ES POR SU CUENTA*". Confieso que también me hizo gracia aquel otro de unos grandes almacenes que hipócritamente decía: "*SI VD. SE LLEVA CONSIGO LO QUE COMPRA, TENGA LA SEGURIDAD DE QUE LLEGA A SU CASA AL MISMO TIEMPO QUE VD.*".

Voy a citar algunos del disco que me regaló ADRIÁN PIERA. No todos tienen la actualidad necesaria y la genialidad que les permite la continuidad en el vivir cotidiano. La verdad es que al volver a oír el disco me ha sucedido un poco lo que a aquel personaje que sacaba Carlos Mejía Godoy en su divertida interpretación de "*El son nuestro de cada día*". En una de las canciones había un personaje llamado "*CLODOMIRO*" apodado el "*MIAJO*" que recuerda sólo la música y se le olvida la letra... y, por eso, sólo cito aquella estrofa referida al café COLUMBA que decía: "*Con leche en el desayuno/ o mezclado con café/ el torrefacto Columba/ supera al mejor exprés*". Cito también otras partes de la canción dedicada al COLA-CAO, que decía: "*Lo toma el futbolista para meter goles/ también lo toman los buenos nadadores/ si lo toma el ciclista se hace el amo de la pista/ y si es el boxeador ¡Pum!/ golpea que es un primor*".

Ahora que parece que va a limitarse en el tiempo las intervenciones parlamentarias, pues los "*Césares se cansan de comparecer ante el pueblo*" he visto un letrero que decía: "*REPARTO DE IMPROPERIOS. Horas de 11 a 1 y de 5 a 7.= PARLAMENTO ESPAÑOL*".



Pero ninguno, y con esto termino bien a mi pesar, como el que he podido fotografiar en mis antiguos "*feudos*", pues debajo de ese balcón califiqué mucho documento. Fijaos en mi sorpresa al ver el anuncio, pues ha quedado vacante la Notaria. Pensé para mis adentros —mis interioridades— ¿Habremos retrocedido tanto que estamos en la época de los "*oficios enajenados*"?

RESUMIDOR, Juan M. Rey Portolés

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 REGULAN 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

NUM. 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",152,52
«REAL DECRETO 1414/1994,DE 25 DE JUNIO, SOBRE ASISTENCIA JURIDICA A LAS ENTIDADES ESTATALES DE DERECHO PUBLICO.»,«BOE 14-7-94",152,61
«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",152,63
«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",152,66
«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",152,66
«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",152,67

NUM. 153

«ORDEN DE 29 DE JULIO DE 1994 SOBRE ASISTENCIA JURÍDICA A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.»,«BOE 11-8-94",153,
«REAL DECRETO 1844/1994, DE 9 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ELECCIONES A ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA EMPRESA. (NO SE PUBLICA EL REGLAMENTO ANEJO POR FALTA DE ESPACIO. VÉASE, SIN DUDA, EL AVANCE DEL BOLETÍN DE»,«BOE 13-9-94",153,
«REAL DECRETO 1812/1994, DE 2 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS.»,«BOE 23-9-94",153,
«ORDEN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE REGULAN DETERMINADOS ASPECTOS FORMATIVOS DE LOS CONTRATOS DE APRENDIZAJE»,«BOE 28-9-94",153,
«REAL DECRETO 1811/1994, DE 2 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO APROBADO POR EL ARTÍCULO 1 DEL REAL DECRETO 1624/1992, DE 29 DE DICIEMBRE; EL REAL DECRETO 2402/1985, DE 18 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE RE»,«BOE 6-9-94",153,
«REAL DECRETO-LEY 8/1994, DE 5 DE AGOSTO, DE SUPRESIÓN DE LAS CÁMARAS OFICIALES DE LA PROPIEDAD URBANA Y SU CONSEJO SUPERIOR COMO CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO Y DE REGULACIÓN DEL RÉGIMEN Y DESTINO DE SU PATRIMONIO.»,«BOE 9-8-94",153,
«DECRETO 167/1994, DE 19 DE AGOSTO, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE REGULA LA CESIÓN A TERCEROS, POR PARTE DE ACREEDORES DE LA MISMA, DE CRÉDITOS DE LOS QUE SON TITULARES. (94/6294/)»,«DIARI 20-9-94",153,
«DECRETO 161/1994, DE 29 DE JULIO, DEL GOBIERNO VALENCIANO, POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LAS CÁMARAS AGRARIAS EXTINGUIDAS Y LA ATRIBUCIÓN DE SU PATRIMONIO. (94/5944)»,«DIARI 26-8-94",153,

NUM. 154

«REAL DECRETO 1880/1994, DE 16 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE DETERMINA LA PRESIDENCIA Y VICEPRESIDENCIA DE LA COMISION CENTRAL DEL TERRITORIO Y URBANISMO»,«BOE 1-10-94",154,48
«REAL DECRETO 1879/1994, DE 16 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN DETERMINADAS NORMAS PROCEDIMENTALES EN MATERIA DE JUSTICIA E INTERIOR»,«BOE 7-10-94",154,49
«ORDEN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1994, POR LA QUE SE DISPONE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA DICTADA POR LA SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TS EN EL RECURSO DE APELACION ... INTERPUESTO POR DON EMILIANO CANO FERNANDEZ.»,«BOE 7-10-94",154,52
«ORDEN DE 16 DE AGOSTO DE 1994, DE LA CONSELLERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA, POR LA QUE SE MODIFICA EL SISTEMA RETRIBUTIVO QUE HAN DE PERCIBIR LAS OFICINAS LIQUIDADORAS DE DISTRITO HIPOTECARIO, POR LA GESTION Y LIQUIDACION DE LOS IMPUESTOS DE TP, AJD Y S Y D.»,«DIARI 5-10-94",154,47

NUM. 155

«INSTRUCCION DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 1994, DE LA INTERVENCION GENERAL DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DICTADA EN DESARROLLO DEL DECRETO 167/1994, DE 19 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA CESION A TERCEROS, POR PARTE DE ACREEDORES DE LA MISMA, DE CREDITOS DE L»,«DIARI 20-10-94",155, 52
«ACUERDOS INTERNACIONALES. INSTRUMENTO DE RATIFICACION DEL CONVENIO RELATIVO A LA COMPETENCIA JUDICIAL Y A LA EJECUCION DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL, HECHO EN LUGANO EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1988.»,«BOE 20-10-94",155, 53
«ORDEN DE 13 DE OCTUBRE DE 1994 POR LA QUE SE MODIFICA LA DE 6 DE JUNIO SOBRE LA SUPRESION DEL DATO RELATIVO A LA CAUSA DE MUERTE EN LA INSCRIPCION DE DEFUNCION.»,«BOE 21-10-94",155, 68

EN ESTE NÚMERO 156
(Los números de las páginas se ignoran en esta fase de la edición. Se pondrán en el número siguiente)

No se publica ninguna

PRUDENCI JURIS

RELACION ACUMULATIVA DE LAS SENTENCIAS EXTRACTADAS EN ESTA REVISTILLA EN 1994:

«STC»,»6-5-1993",»Competencia del estado sobre legislación civil.»,141,19
«STS»,»21-7-1993",»Retracto de comuneros. Plazo de ejercicio.»,141,20
«STS»,»21-7-1993",»Art. 131.15 LH y art. 34 LH.»,141,20
«STS»,»26-7-1993",»Prohibición de disponer.»,141,21
«STS»,»20-9-1993",»Quiebra. Retroacción. Art. 34 LH.»,141,22
«STS»,»30-9-1993",»Compraventa sujeta a la condición suspensiva de obtener licencia de edificación.»,141,22
«STS»,»20-5-1993",»Suspensión de pagos. Doctrina de los actos propios. Compensación.»,142,5
«STS»,»5-4-1993",»Prescripción.»,142,6
«STS»,»28-6-1993",»Dación en pago. Prescripción.»,142,7
«STS»,»10-6-1993",»Regimenes económicos-matrimoniales. Art. 6 C.Com.»,143,14
«STS»,»11-10-1993",»Compraventa. Evicción. «,143,14
«STSJ»,»17-11-1992",»Registro de la propiedad: personal auxiliar: relación laboral: legislación aplicab le; poder disciplinario: ejercicio: corresponde al Titular del Registro de forma difrecta sin necesidad de incoar expediente previo.»,143,15
«STS»,»15-10-1993",»Usufructo. Negocio fiduciario.»,143,15
«STS»,»25-10-1993",»Derecho de propiedad sobre un panteon.»,145,19
«STS»,»18-11-1993",»Anotación preventiva de demanda de nulidad.»,145,20
«STS»,»26-11-1993",»Regimenes económico-matrimoniales.»,145,21
«SAP»,»5-4-1993",»Donación modal.»,146,12
«STS»,» 24-11-1993",»Constitución de préstamos hipotecarios por profesionales: tributación.»,146,12
«SAP «,»10-5-1993",»Fuero de Baylio.»,146,13
«STS»,»23-11-1993",»Hipoteca: cesión de crédito hipotecario. Inscripción declarativa.»,147,10
«STS»,»30-11-1993",»Hipoteca. Posposición de hipoteca. «,147,11
«STS»,»3-12-1993",»VPO. Compraventa por precio superior al previsto legalmente.»,147,11
«STS»,»1-12-1993",»La base para la aplicación del I.T.P. en las adjudicaciones judiciales.»,148,13
«STS»,»2-12-1993",»I.T.P.: base imponible de la cesión a un particular de un bien de dominio público.»,148,13
«STS»,»10-12-1993",»¿Cesión de préstamo, adjudicación para pago, adjudicación en pago?»,148,14
«STS»,»23-12-1993",»Impuesto de sucesiones. Intereses de demora.»,148,14
«SAN»,»19-10-1993",»Disolución de comunidad. Liquidación del impuesto.»,149,9
«STS»,»27-1-1994",»Contrato de depósito.»,149,9
«STS»,»10-2-1994",»Sucesión. Testamento ológrafo.»,149,10
«STC»,»30-6-1993",»Procedimiento del art. 131 LH.»,150,14
«STS»,»16-12-1993",»Deslinde.»,150,14
«STS»,»20-12-1993",»Principio de legitimación en el Registro de la Propiedad. El Registro de la Propiedad carece de una base fisica fehaciente. La institución registral no responde ni de las descripciones de las fincas ni de su existencia, ni de su superficie.»,150,15
«STS»,»15-4-1994",»Compraventa mercantil Arras. Clausula Rebus sic stantibus.»,152,12
«STS»,»21-4-1994",»En liquidis non fit mora»,152,13
«STS»,»25-4-1994",»Doble venta. Traditio.»,152,13
«STS»,»15-4-1994",»Regímenes económico-matrimoniales. Nulidad de las capitulaciones matrimoniales. Legitimación.»,153,5
«STS»,»22-4-1994",»Preferencia de créditos. Anotación preventiva de embargo.»,153,5
«STS»,»30-4-1994",»Cuenta corriente bancaria. Comisión abusiva.»,153,6
«STS»,»22-4-1994",»El artículo 34 LH. Su relación con el artículo 33 LH.»,154,4
«SAP»,,»Procedimiento artículo 131 LH.»,154,5
«STC»,»15-2-1994",»Artículo 40 LH.»,154,6
«STS»,»22-4-1994",»Mandato. Sustitución. Art. 1721 CC.»,155,9
«STS»,»27-4-1994",»Arrendamientos. Requisitos para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto»,155,9
«STS»,»26-5-1994",»Compraventa. De viviendas de nueva construcción.»,155,10

«STS»,»22-4-1994",»Sociedad anónima. Transacción extrajudicial con los acreedores.»,156,9
«STS»,»10-6-1994",»Sociedad anónima. Liquidación.»,156,9
«STS»,»21-6-1994",»Compraventa. Arras.»,156,10

PRUDENCI
JURIS

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana