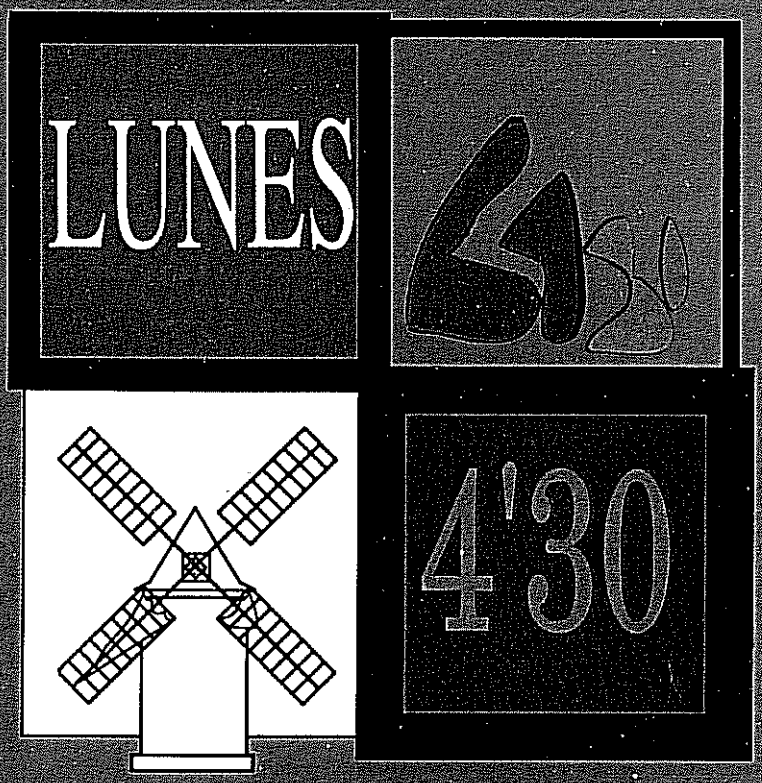
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año IX - Núm. 182 - 1ª Quincena, febrero, 1996

de derecho
LUNES 4'30
informativa privado y registral

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
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

sumario

Año IX - Núm. 182 - 1ª Quincena de febrero, 1996

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 6
SENTENCIAS 7

Las paradojas de la prohibición de dividir o segregar fincas rústicas, por Álvaro Delgado Truyols 12

Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, por E.M.-Piñeiro 17

Los arrendamientos urbanos y el Registro de la Propiedad, por Juan Luis Gimeno y Gómez-Lafuente 33

Impuesto sobre Sociedades, por Mª Eugenia Herrero Oliver 51

HUMOR ***Corral Jr..... 61***

CHICO ***JM. Chico: "Historias de animales" .. 58***

..... 62

I. Telefonea Antonio Soto. Compungido. Nada me dice de errores graciosos, como en otras ocasiones. Simplemente me traslada una pequeña angustia suya: cada vez que lee el nombre de Juan M. Rey Portolés entre el de los demás miembros del Consejo de Redacción, siente un escalofrío. Por eso me sugiere que actualice el listado. Así lo hago; así lo debería haber hecho en su momento; pero... El art. 32 del CC sigue vigente: "La personalidad civil se extingue por la muerte de las personas". También sigue vigente el art. 659. Muchos son los bienes de Juan que no se han extinguido por su muerte y que se hallan comprendidos en la cuantiosa herencia que nos deja. Consolémonos, agradecidos, con su disfrute.

Aprovechamos la ocasión para borrar —esperemos que provisionalmente— otro nombre, el de Luis Calduch, que, aunque vivo, está ausente del Consejo. También la ausencia es causa de extinción y, junto a la muerte, aparece en muchos listados extintivos. La muerte; la ausencia; borrar; poner. Cosas de la vida.

II. Unas oposiciones (a Registros) terminan. Empiezan otras (a Notarías). Nuestros colaboradores se afanan nos remiten *temas* (sobre la Tutela y guarda de menores...—tema 96 de Notarías—, Jorge López Navarro; sobre el Contrato de Seguro, uno; y otro sobre las Infracciones tributarias, María Eugenia Herrero Oliver). Todos saldrán en el próximo número ordinario. Ahora duermen en la estulta panza del ordenador.

casos prácticos

CASOS DEL SEMINARIO DE VALENCIA

Emilia García Y
Mercedes Tormo Santonja

CANCELACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DEL ARTÍCULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Plantea el ponente su asombro ante el hecho, ya reiterado, de haber cancelado la nota marginal en virtud de mandamiento judicial y la presentación, a los pocos días, de otro mandamiento, en otro procedimiento, en el que se solicita expedición de certificación de cargas.

En uno de los mandamientos se expresaba como causa para la cancelación el haberse suspendido la subasta y en otro el haberse desistido del procedimiento, lo que plantea dos cuestiones:

— Necesidad de expresión de causa cancelatoria.

— Naturaleza de esta cancelación.

Algunos asistentes apuntaron que no puede cancelarse la nota sino en los casos del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, aunque se les replicó que éste hacía referencia a suspensiones del procedimiento por causas afectantes al deudor y que no había obstáculo a la suspensión de aquél por el acreedor en cualquier momento.

Se afirmó, asimismo, por algunos que sólo debería practicarse tal cancelación en el caso de que en el mandamiento se hiciese constar el desistimiento del procedimiento. Al hilo de estas afirmaciones se planteó si la causa alegada en uno de los mandamientos — "*haberse suspendido la subasta*"— era causa bastante para operar la cancelación, a lo que se respondió por algunos negativamente, porque podría cesar la causa de la suspensión y continuar el procedimiento...

Aclarada, pues, la necesidad de expresión de causa cancelatoria, se fue más allá en el análisis de esta "*cancelación*" y se entrecomilla la palabra porque, en realidad, no se debería hablar de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación, ya que tal expedición es un hecho, se produjo con fecha determinada y ahí consta; sino de complemento, en el sentido de extender una nueva nota en la que se advierte que el procedimiento que estaba en marcha ya no lo está.

CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO ENTRE UN LOCAL

PERTENECIENTE A UNA PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNA NAVE CONTIGUA.

El problema planteado es si la siguiente cláusula estatutaria es suficiente para obviar el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios para una modificación del título constitutivo; a saber: "*los propietarios de los locales... podrán comunicarlos entre sí o con otros, agruparlos o dividirlos...*" ¿Se subsume la servidumbre en el término "*comunicarlos*"? ¿Comunicarlos "*con otros*" se refiere a elementos que no forman parte de la propiedad horizontal?

Es unánimemente admitida —pese a la tesis del Tribunal Supremo de nulidad absoluta de la autorización estatutaria de modificación sin consentimiento de los copropietario—, la posibilidad de estas previsiones en los estatutos; ahora bien, se enfrentan en este caso dos cuestiones:

— La interpretación restrictiva de tales autorizaciones.

— La posibilidad por motivos prácticos de subsumir la servidumbre en esta "*comunicación*" de que hablan los estatutos... dada además, en este caso concreto, la antigüedad de ellos.

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO EN LA ENAJENACIÓN DE GARAJES.

Se plantea la cuestión de si el arrendamiento de una plaza de garaje concede al arrendatario los derechos de adquisición preferente del artículo 31 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Bajo el Texto Refundido de 1964, el arrendamiento de plazas de garaje estaba excluido de la legislación especial, ya que su artículo 1º exigía que se tratara de una edificación habitable destinada bien a vivienda bien a una actividad lucrativa.

La Ley vigente se refiere sólo a "*arrendamiento de fincas urbanas*", que pueden ser destinadas a vivienda o a un uso distinto del de vivienda —si bien para estos últimos la Ley ejemplifica con los arrendamientos de temporada, y los arrendamientos para el ejercicio de una actividad industrial, comercial, etc. y análogas—. Dada la amplitud del concepto de arrendamiento para uso distinto de vivienda, no parece haber obstáculo para subsumir el arrendamiento aislado de una plaza de garaje (ya que el arrendamiento de vivienda con plaza de garaje accesoria se califica como arrendamiento globalmente). No obstante, algunos autores como María-Rosario Valpuesta excluyen del ámbito de aplicación de la Ley a los arrendamientos que examinamos, basándose en que el local arrendado debe destinarse a una de las actividades mencionadas en el artículo 3.2 (industriales, comerciales...).

REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE EMBARGOS SOBRE DERECHOS ARRENDATICIOS EN EL CONTRATO DE LEASING COMO CONSECUENCIA DE SU RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO.

Inscrito un derecho de arrendamiento con opción de compra se ejecuta la condición resolutoria y se resuelve el contrato por impago. Una vez efectuado el requerimiento por el arrendador, ¿es posible la cancelación automática de los embargos posteriores con la consignación del artículo 175 regla sexta "in fine" de Reglamento Hipotecario — *Si sobre los bienes sujetos a condiciones resolutorias o rescisorias se hubieran constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación*"—, o será necesaria resolución judicial cancelatoria o consentimiento de los embargantes?

En contra de la cancelación automática se esgrimieron algunos argumentos:

— Artículo 83 de la Ley Hipotecaria: "*Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria...*", de manera que no será aplicable el artículo 176 regla 6ª que se refiere a negocios dispositivos voluntarios —constitución de derechos reales—, no a actos judiciales obligatorios.

— Se discutió la posibilidad de aplicación de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la que luego aludiremos, respecto a la aplicación del artículo 1504 del Código Civil, relativo a la resolución de la compraventa en caso de incumplimiento y sus consecuencias sobre los derechos posteriores — "*resoluto iure dantis, resolvitur ius concessum*"—, dada la compleja naturaleza del contrato de leasing. Muchos afirmaron la conveniencia de que la Di-

rección General se pronuncie en el caso concreto que nos ocupa.

A favor de la posibilidad de cancelación automática por el Registrador de las anotaciones como consecuencia de la resolución del derecho del arrendatario, se apuntó:

— El artículo 175, regla 6ª del Reglamento Hipotecario es aplicable a los embargos aunque hable de "*derechos reales*", pues de no ser ésta la interpretación llegaríamos a la conclusión de poder cancelar una hipoteca y dejar subsistente un embargo posterior, cuando la preferencia de la hipoteca es clara a la luz de artículo 1924 del Código Civil.

—La publicidad registral: el Registro ya avisa, pues en él está transcrita la condición resolutoria, de las consecuencias posibles de una resolución.

— Los derechos de los acreedores están suficientemente protegidos con el requisito de la consignación: se produce una subrogación del derecho que tienen sobre el bien por un derecho a la cantidad consignada.

Apunta Rafael Rivas Torralba en su libro "*Anotaciones de Embargo II*" que la doctrina es pacífica al entender que no es necesario mandamiento judicial para la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas con posterioridad a la inscripción de la compraventa que se resuelve (Roca Sastre, Miquel Calatayud). Por fortuna, sigue Rivas, la DGRN ha resuelto el problema con decisión, en el sentido apuntado, en las RR. de 29 de diciembre de 1982, 19 de enero, 2 y 4 de febrero de 1988. Una Resolución anterior, de 3 de junio de 1961 declaró que "*la providencia ejecutoria que para la cancelación impone como regla general el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, es innecesaria, dado el contenido especial del artículo 175,6º del Reglamento, sin duda fundado en que su obtención sería superflua y dilatoria*".

No obstante, los efectos cancelatorios de la resolución no se producirán, cuando ésta haya sido pactada o convenida entre transmitentes y adquirentes (R. de 5 de abril de 1990; que declara que "*sólo la resolución del derecho embargado que se produzca en los términos registralmente constatados gozará de ese efecto extintivo*").

El siguiente problema que se planteó, también consecuencia de la especial naturaleza del leasing, es la cantidad que debe consignar el arrendador financiero. El canon que paga el arrendatario se descompone en dos partes: la carga financiera y la recuperación del coste del bien. Algunos asistentes apuntaron que la entidad de leasing sólo debería consignar la parte correspondiente al coste del bien, ya que la carga financiera en realidad es una retribución por el aplazamiento del pago del valor del bien.

CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE SE POSPONE A UNA HIPOTECA

Se presenta en el Registro una venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria que en el mismo acto se pospone a una hipoteca futura que se identifica cumpliendo los requisitos del artículo 241 del Reglamento Hipotecario.

El mismo día y con el número siguiente de protocolo se presenta una escritura de hipoteca que no hace referencia alguna a la anteposición de rango. El Registrador plantea si por el solo hecho de presentar la hipoteca se produce la anteposición, pues en la escritura no resulta el consentimiento del acreedor, ni la identificación de la hipoteca pues aunque constan los requisitos del art. 241 del R.H., no se tiene constancia de que se trate del mismo acreedor.

Parte de los asistentes entendieron que al figurar la finca en la hipoteca como libre de cargas ya se sobrentendía que la condición resolutoria se posponía a la hipoteca y, a mayor abundamiento, al ser el número siguiente de protocolo sí cabe la anteposición, pues incluso en el título de venta se hacía referencia a la hipoteca señalando que constaba en el número siguiente. En todo caso, Roca Sastre admite que se trata de un negocio jurídico unilateral de disposición del rango, por lo que si queda claro el capital e intereses y se identifica la hipoteca con los demás requisitos del art. 241 del R.H. debe hacerse constar la anteposición.

Para otros sería necesario que el acreedor consintiese por acta notarial, pues podría tratarse de otra hipoteca, y en ese caso se haría constar así en la nota de despacho al pie de la hipoteca, señalando la existencia de la condición resolutoria como carga.

TESTAMENTO OTORGADO EN PELIGRO DE MUERTE. TESTIGOS

Se acompaña como título sucesorio un testamento otorgado en peligro inminente de muerte que está protocolizado al día siguiente y adverado judicialmente y en el que la testadora dice que

comparecen dos testigos pero firman cinco como establece el art. 700 C.c. El Juez cita a cinco testigos.

Por unanimidad se entendió que al tratarse de un documento judicial no cabe entrar en el fondo de las providencias dictadas, ni si está o no bien adverado. La resolución judicial excluye el control de si es válido el testamento que sí se plantearía en el supuesto en que por tratarse de un testamento notarial no cumpliese los requisitos de forma y fuese nulo con arreglo al art. 687 C.c. o en el caso que ya resolvió la D.G.R.N. con anterioridad en que se declarase como heredero ab intestato a unos distintos de los que por ley les corresponde heredar.

En este caso dentro del cuerpo del testamento hay una contradicción y el juez se encarga de arreglarlo, nada más.

ANOTACION DE SUSPENSION POR DEFECTO SUBSANABLE. CAMBIO DEL DERECHO EMBARGADO

En el Registro se practica una anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable de una anotación de embargo al faltar la notificación al cónyuge; posteriormente, se practica asiento de presentación de la herencia del marido; llegando luego al Registro una prórroga de esa anotación de suspensión, con una adición en que se notifica el embargo a la herencia yacente.

El Registrador pregunta si en el caso de que se demandase a la herencia yacente se podría convalidar la anotación preventiva de suspensión, contestando unánimemente los asistentes en sentido negativo, pues los objetos embargados son distintos y lo que procedería sería: o convertir la anotación preventiva de suspensión en anotación sobre los derechos que a la viuda pudieran correspondele en la liquidación de la sociedad conyugal; o proceder al embargo de la parte que ya pertenece a la viuda (por herencia) y practicar una nueva anotación de embargo y en este último caso no procedería la convalidación pues el objeto de embargo es distinto.

HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE. REQUISITOS

Se constituye una hipoteca en garantía de un aval, señalándose como principal una cantidad de un millón setecientas mil pesetas si bien se garantizan hasta dos millones, por principal y el resto por otros gastos. Se identifica como una hipoteca en garantía de cuenta corriente. Sin embargo, se establece que las obligaciones garantizadas que se incorporan a la cuenta no pierden su individualidad, por lo que al no existir novación, no cabe hablar de hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito. Así la R/ D.G.R.N. 23-12-1987, rechazó la inscripción de una hipoteca que trata de garantizar un saldo sin precisar los conceptos de cargo y abono en la cuenta, con créditos sin conexión causal y el importe de otras obligaciones que queden en total indeterminación tanto en su futura existencia como en su fuente y causa.

PROPIEDAD HORIZONTAL. AFECTACIÓN VOLUNTARIA DE DOS PISOS AL PAGO DE LA DEUDA DE OTRO COPROPIETARIO

La comunidad de propietarios de un edificio demanda a un propietario para el pago de una cantidad. El Juez condena al pago y acto seguido comparecen dos copropietarios y constituyen una fianza real para garantizar su cumplimiento y afectar sus dos pisos al pago de esas cantidades.

Se entendió que lo que debía haberse constituido fue una hipoteca y no esta figura que en sí no es inscribible; además, la fianza-afección se establece con carácter solidario, sin distribuir la responsabilidad entre las dos fincas.

Tampoco se trata de una hipoteca apud acta, al no figurar bien constituida; y en ningún caso se pretende la anotación preventiva de demanda en garantía de los gastos del art. 9-5 L.P.H. porque se establece sobre dos fincas distintas de otros propietarios.

USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR. INSCRIPCIÓN

Se presenta en un Registro una sentencia de separación judicial en la que se aprueba un convenio que atribuye el uso de una vivienda habitual a la mujer, solicitando la inscripción del derecho de uso en el Registro. Al comprobar el Registro figuran como titulares registrales unos esposos que, por sus apellidos, pueden ser los padres de uno de los cónyuges separados, de forma que lo que parece es que éstos disfrutaban en precario de la finca; pretendiéndose la inscripción de una

limitación de las facultades dispositivas del titular registral, el derecho de uso no debe tener acceso al Registro, sin que la protección de la vivienda habitual llegue al extremo de perjudicar al titular registral. La nota de denegación que procedería sería tanto por falta de legitimación como por falta de tracto sucesivo.

Para algunos sería más conveniente suspender la inscripción ante la posibilidad de que sólo faltase la inscripción de la herencia o donación como título previo que constituyese el eslabón intermedio del tracto que falta en el Registro.

En relación con este último tema se planteó la inscribibilidad de un derecho de uso concedido por resolución judicial en un procedimiento de nulidad, separación o divorcio; sobre este punto, hay que recordar el resumen de la STS de 11 de diciembre de 1992, publicado en el nº 127 de Lunes 4'30, pág. 28, que declara debe configurarse como un derecho oponible a terceros que como tal debe tener acceso al Registro.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Al parecer, no se ha publicado ninguna desde la aparición del número anterior de la LUNES. (A última hora se me comunica que en el BOE de 23 de febrero vienen tres de 2, 3 y 19 de enero; tendrán que esperar...)

Como se anunció, el próximo número de esta revistilla (el 183) será el tocho de resoluciones correspondiente al Segundo Semestre de 1995.

SENTENCIAS

STS 17 JULIO 1995

CONTRATO DE CORRETAJE O MEDIACIÓN. MANDATO VERBAL. RATIFICACIÓN TÁCITA.
Artículos citados: 1710 y 1727 del Código Civil.

HECHO.- D. AAA socio colaborador de la Agencia de la Propiedad Inmobiliaria X, asumió el contrato verbal de encontrar un comprador para dos fincas rústicas. En los meses de junio y julio de 1989, la propietaria Dª BBB mantuvo conversaciones con D. CCC para llevar a buen fin la venta de la finca, lo que no cristalizó debido a que la vendedora pedía setenta y cinco millones, precio que al comprador le parecía excesivo. No resultaron probados ni que la propietaria autorizase a D. AAA a llevar a efecto la venta de la finca, ni que D. AAA, en su calidad de mediador hubiera recibido de la vendedora la conformidad en la venta por el precio ofrecido por D. CCC, de cincuenta y cinco millones de pesetas. Sí que resulta probado que D. AAA envió al comprador una carta, de fecha 21 de julio de 1989, en la que le comunicaba que la vendedora había aceptado su oferta y le citaba en la Notaría para otorgar la escritura pública.

Mediante documento privado de fecha 23 de julio de 1989, Dª BBB vendió a la sociedad Z una de las dos fincas por precio de cincuenta y siete millones quinientas mil pesetas.

D. CCC interpuso demanda contra Dª BBB alegando haber adquirido, mediante contrato verbal de fecha 21 de julio de 1989, las dos fincas litigiosas por precio conjunto de cincuenta y cinco millones de pesetas. El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, confirmando el pronunciamiento la Audiencia Provincial.

D. CCC interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La cuestión principal que se suscita en este recurso es si Dª BBB confirió o no mandato verbal a D. AAA, como agente mediador, para que en su nombre vendiera dos fincas rústicas de su propiedad. Y, si Dª BBB ratificó o no tácitamente, el contrato verbal entre el mediador y D. CCC, de fecha 21 de julio de 1989, por el precio conjunto de cincuenta y cinco millones. El recurrente alega la infracción de los artículos 1710 y 1727 del Código Civil.

El Tribunal Supremo considera que ni hubo mandato verbal, ni ratificación tácita en base a los siguientes argumentos:

1º.- "*La esencia del contrato de mediación o corretaje radica en que el corredor o mediador se obliga a poner en contacto a una persona (la que contrató sus servicios) con otra para que entre ellas puedan celebrar el contrato objeto de la mediación, sin que el referido contrato de corretaje entrañe, por sí sólo y a falta de estipulación expresa en tal sentido, conferimiento de mandato alguno en favor del mediador o corredor para que éste pueda actuar, como representante o mandatario del que contrató sus servicios, en el perfeccionamiento o celebración del contrato objeto del corretaje*".

2º.- Que D. AAA recibió escuetamente la gestión de buscarle un comprador para sus dos fincas, y que habiendo encontrado entre otros a D. CCC, tuvieron varias reuniones no llegando a ningún acuerdo en cuanto al precio .

3º.- No resulta probado que Dª BBB hubiera conferido mandato a D. AAA para vender las fincas por el precio ofrecido por D. CCC, ya que la carta de 21 de julio de 1989 no pasa de ser una mera oficiosidad de D. AAA a D. CCC.

4º.- "*La ratificación tácita del mandato, a la que, con invocación del artículo 1727 del Código civil y de la jurisprudencia que lo interpreta, se refiere el recurrente, presupone, por un lado, la existencia de un mandato en cuyo cumplimiento se haya extralimitado el mandatario y, por otro, que el mandante se aproveche de los actos celebrados por aquél con dicha extralimitación, ninguno de cuyos requisitos concurre en el presente caso, pues ni ha existido mandato alguno, como antes se ha dicho, ni la Señora BBB se ha aprovechado en nada de lo que tan oficiosamente hizo D. AAA, al escribir la carta de 21 de julio de 1989*".

Por ***Mª Emilia ADÁN GARCÍA***

5ª.- Resulta incompatible que D. AAA, por mandato de Dª BBB, vendiera a D. CCC las dos fincas, y simultáneamente vendiera a la sociedad X una de ellas por precio superior al ofrecido por D. CCC para las dos.

STS 14 JULIO 1995

PARTICIÓN HEREDITARIA HECHA POR LOS HEREDEROS MAYORES DE EDAD SIN RESPETAR LA VOLUNTAD DEL CAUSANTE EXPRESADA EN EL TESTAMENTO. Artículos citados: 1058, 1265 y 1267 del Código Civil.

HECHOS.- D. AAA falleció bajo testamento abierto notarial, otorgado el 8 de agosto de 1933, en el que el testador mejoraba a su hijo D. BBB en el tercio de mejora, y le legaba la mitad del tercio de libre disposición.

En escritura pública de fecha 15 de diciembre de 1981, otorgada por los hijos del causante D. BBB y D. CCC, y por D. DDD en representación de Dª EEE nieta del causante, se realizó la partición de la herencia por partes iguales. La herencia ascendía a quince millones de pesetas, siéndole atribuidos a D. BBB cinco millones, cuando según el testamento le correspondían nueve millones ciento sesenta y seis mil quinientas pesetas, adjudicándosele en pago unas fincas diferentes a las que el testador le había asignado

El hijo de D. BBB, al fallecimiento de éste, interpone demanda contra los coherederos solicitando sea declarada la nulidad de la partición hereditaria, y subsidiariamente la rescisión de la misma conforme al artículo 1074 del Código Civil.

El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. Presentando recurso ante la Audiencia Provincial por parte del demandante, ésta lo estima declarando la nulidad de pleno derecho de la partición, dejando sin valor y sin efecto las transmisiones e inscripciones realizadas, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe, en cuyo caso operará la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil.

D. CCC interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El recurrente alega infracción de los artículos 1266, en relación con el artículo 1265 del Código Civil, trayendo a colación la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1978 que afirma que "*para que el error en el consentimiento invalide el contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 1265 del Código Civil es indispensable que recaiga sobre la sustancia de la cosa que constituye su objeto o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieran dado lugar a su celebración —art. 1261.1 y las sentencias de 16 de diciembre de 1923 y 27 de octubre de 1964— que derive de hechos desconocidos por el obligado voluntariamente —sentencias de 1 de julio e 1915 y 22 de diciembre de 1944—que no sea imputable a quien lo padece —sentencias de 21 de octubre de 1932 y 16 de diciembre de 1957— y que exista un nexo causal entre el mismo y la finalidad que se pretendía en el negocio jurídico concertado —sentencia de 14 de junio de 1963—*".

El Tribunal Supremo estima el recurso, ya que D. BBB, en la escritura de partición afirmó que conocía el contenido del testamento otorgado por D. AAA; además D. AAA sólo otorgó un testamento, por lo que no hay duda sobre el testamento que afirmaba conocer. Manifiesta el Tribunal Supremo que: "*el hecho de que la herencia fuera distribuida de forma distinta a la establecida en el testamento pueda ser considerado como error vicio del consentimiento que invalide el contrato particional dado que el artículo 1058 del Código Civil permite que los herederos mayores de edad que tuvieren la libre administración de los bienes distribuyan la herencia de la manera que tengan por conveniente, es decir, tales herederos no vienen obligados a sujetarse a las disposiciones testamentarias pudiendo incluso reconocer los derechos hereditarios de aquellos a quienes el testador hubiese omitido en su testamento*", a continuación, y centrándose en este caso concreto, afirma que la manifestación hecha por D. BBB de conocer el testamento, hace recaer sobre él, las consecuencias de no haber comprobado las disposiciones testamentarias de su causante, y su divergencia con el contenido de la escritura de partición, lo que unido la muerte de D. BBB, y a que hasta el año 1985 no se apreciase el error, abonan la decisión de estimar el recurso.

STS 13 DE JULIO 1996

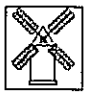
PARA LA RESOLUCIÓN DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES DEBE CONCURRIR UNA SITUACIÓN DE FRUSTRACIÓN DEL CONTRATO, SIN QUE EL INCUMPLIDOR APORTE JUSTIFICACIÓN RAZONABLE. Artículos citados: 1261, 1265, 1266 y 1281 del Código Civil.

HECHOS.- D. AAA, por una parte, y D. BBB y la sociedad A, por la otra, celebraron, mediante documento privado de fecha 10 de enero de 1989, un contrato de permuta, por el que el primero transmitía una casa en ruinas, por la planta baja que resultare de la edificación en el solar de un inmueble, que llevarían a cabo D. BBB y la sociedad X.

El 31 de agosto de 1989 otorgaron escritura pública de la citada permuta fijando las condiciones y el plazo de entrega del local. Habiéndose obtenido licencia municipal de obras en fecha 6 de octubre de 1989, la entrega definitiva se llevaría a cabo el 6 de junio de 1990.

Llegado el 6 de junio de 1990, no tuvo lugar la transmisión, y las partes otorgaron documento privado de fecha 16 de julio de 1990, en el que se pactó un nuevo plazo para la entrega del local, señalándose el plazo de seis meses desde la iniciación de la obra, por lo que el vencimiento de la entrega se desplazó al mes de enero de 1991.

Las obras fueron paralizadas por decisión municipal, comunicada el 24 de octubre de 1990, provocada por denuncia de D. AAA, sin que tal resolución municipal alcanzase firmeza por estar pendiente de resolución en vía contencioso-administrativa.



D. AAA interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia, solicitando la resolución del contrato de permuta por incumplimiento de los demandados, la cual fue desestimada. La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación. D. AAA interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- En primer lugar el recurrente alega infracción del artículo 1281 y siguientes del Código Civil, al no haberse producido la entrega del local en el plazo marcado en el último de los documentos suscritos, el privado de 16 de julio de 1990, ya que éste es válido conforme al artículo 1230 en relación con el artículo 1225 del Código Civil.

La sentencia recurrida analiza la causa del retraso en la entrega, para afirmar que si bien D. AAA estaba en su derecho a solicitar del Ayuntamiento la paralización de las obras, no puede ahora convertir tal actuación en resolutoria del contrato, que estaba en periodo de ejecución y no precisamente en el de su cumplimiento y agotamiento definitivo, ya que además la resolución municipal no ha alcanzado firmeza.

El Tribunal Supremo, desestima el motivo, y por ello la resolución del contrato por falta de la entrega, al entender que, según reiterada doctrina de la Sala, para que se produzca la resolución de las relaciones contractuales privadas hay que exigir, "*no precisamente una voluntad decididamente rebelde, que sería tanto como exigir dolo (sentencias de 18-11-1983 y 18-3-1991), sino la concurrencia de situación de frustración del contrato, sin que el posible incumplidor aporte explicación o justificación razonable alguna de su postura (sentencia de 5-9 y 18-12-1991), por lo que basta que se de una conducta, no saneada por justa causa, obstativa al cumplimiento del contrato en los términos que se pactó (sentencias de 14-12 y 16-5-1991 y 17-5 y 2-7-1994, entre otras muy numerosas)*".

En el caso debatido, no podemos hablar de un retraso resolutorio, ya que la frustración no se produce "*cuando la causa que origina el incumplimiento no es atribuible directamente a las partes (sentencia de 30-3-1992), y lo mismo sucede cuando inciden impedimentos urbanísticos y administrativos (sentencias de 19-1-1990 y 24-2-1993) que en este caso no son definitivos, conforme se deja advertido y de momento no hacen al objeto del contrato totalmente inútil e inservible*".

Por último se alega infracción de los artículos 1261, 1265 y 1266 del Código Civil, por entender que al documento de 16 de julio de 1990 le afecta vicio de error que lo invalida, en cuanto en el plano que se incorpora se fijó una altura de 2'5 metros. En el mismo sentido se aduce infracción del artículo 1281 del mismo cuerpo legal, para oponerse a la altura de 2'5 metros de la planta baja.

Ambos motivos son desestimados, el primero porque no se probó el error que ahora se aduce, y en cuanto al segundo, se manifiesta que ni en el contrato privado de fecha 10 de enero de 1989, ni en la escritura pública de 31 de agosto de 1989, se hizo referencia a la altura del bajo, ni a su destino, por lo que para evitar excesos en la actividad constructiva debió haberse especificado en el contrato los requisitos y destino del local permutado, para evitar interpretaciones arbitrarias de las partes, que cada una acomoda a sus intereses; además recuerda el Tribunal Supremo que sólo puede censurar la interpretación dada por la Audiencia Provincial, cuando ésta sea carente de lógica, lo que aquí no se produce, por lo que el motivo ha de ser desestimado.

STS 13 JULIO 1995

CONSENTIMIENTO UXORIS. CUMPLIMIENTO FORZOSO, CON SUSTITUCIÓN DE LA VOLUNTAD DEL OBLIGADO POR EL JUEZ.

Artículos citados: 68, 1377, 1383, 1385.2, 1451, 1114, 1115 y 1119 del Código Civil.

HECHO.- Los cónyuges A, de nacionalidad argentina, otorgaron a favor de los cónyuges B un contrato de arrendamiento con opción de compra de un local de negocio, finalizando el plazo para el ejercicio de la opción el 31 de noviembre de 1985. Caducado el derecho de opción, D. AAA le manifestó a D. BBB su disposición a la venta, y más tarde por carta le propuso las condiciones siguientes:

— Estar al corriente en el pago de las rentas.

— Pagar el aumento establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

— El precio al contado sería de 6.750.000 de pesetas, pagaderos a la firma del contrato.

Aceptadas estas condiciones, D. AAA afirmaba que viajaría para resolverlo todo.

D. BBB, en carta de fecha 6 de junio de 1987, interpretó las condiciones como pago de renta al 31 de mayo de 1987, y que el precio del local sería de 6.750.000 pesetas, rogándole confirmación.

D. AAA, en carta de fecha 29 de julio de 1987, confirmó la carta fijando la fecha del viaje y condiciones de venta (pago al contado de 6.750.000 ptas, y estar al corriente del pago de las rentas hasta el 31 de julio de 1987 con la actualización correspondiente.

D. BBB solicitó un préstamo hipotecario, que le fue concedido, consignó el importe de las rentas estipulado, si bien los aumentos de renta no se abonaron hasta el acto de conciliación, pero no se abonó el IVA. El 22 de septiembre de 1987 requirió notarialmente a D. AAA para otorgar la escritura pública.

Los cónyuges B interpusieron demanda solicitando se declarara la existencia de un contrato de promesa de venta, condenando a los demandados, los cónyuges A, a otorgar la escritura pública, con el referido precio de 6.750.000 pesetas. El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda por falta de legitimación activa, al ser arrendatario del local por caducidad de la opción de compra.

La Audiencia Provincial estimó el recurso aplicando el artículo 1451 del Código Civil, al considerar que no resulta acreditada la falta de consentimiento de Dª AAA, ni su necesidad.

D. AAA interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El primer motivo denuncia que el emplazamiento a D. AAA se hizo indebidamente, con indefensión de la esposa, Dª AAA, ya que pese

a estar domiciliados los demandados en Argentina, y haberse librado la correspondiente Comisión Rogatoria, se emplazó al esposo cuando se encontraba en Salamanca prestando sus servicios en un Club de fútbol.

El Tribunal Supremo define el emplazamiento judicial, como un acto procesal de naturaleza mixta, componiéndose de un acto de comunicación en sentido estricto por el que se notifica al destinatario la existencia de un proceso contra él, y se le da traslado de la demanda y documento presentados, y de un acto de intimación, conminándole a realizar una determinada conducta, en el "*lapso*" de tiempo que se señala, para comparecer o personarse en dicho proceso, con la prevención de que no hacerlo, sufrirá el perjuicio que en derecho le corresponda. Sentado el concepto, el Tribunal Supremo recalca que la sustancia y esencia de tales actos es que la parte tenga conocimiento de lo que sucede en el proceso, y si esto ocurre aunque el acto procesal adolezca de defectos, no puede protegerse la pasividad o negligencia del interesado que adquirió conocimiento del acto pese a las irregularidades.

En el caso debatido se emplazó de modo personal, en España; a D. AAA, entregándosele la cédula de emplazamiento de su esposa conminándosele a su entrega. El Tribunal Supremo entiende que el emplazamiento está correctamente realizado, ya que los esposos vienen obligados a vivir juntos, y a informarse periódica y recíprocamente de la situación y rendimiento de cualquier actividad económica (artículo 68 y 1383 del Código Civil), y además es imperativa la colaboración con la justicia.

En cuanto a que no se acreditó ni la falta de consentimiento de Dª AAA, ni la innecesidad del mismo conforme a su ley personal, el Tribunal Supremo recuerda que "*si bien esta Sala tiene declarado que la facultad que el párrafo 2º del artículo 1385 del Código Civil concede a cualquiera de los cónyuges para defender los bienes y derechos comunes, significa que cualquiera de ellos está legitimado para hacer dicha defensa, pero no que pasivamente haya de soportar con exclusividad el ejercicio de una acción que, por afectar a ambos, debió ser dirigida contra los dos (sentencia de 25 de enero de 1990), en el supuesto de autos, se demandó a ambos esposos y la carencia del consentimiento uxoris sólo produce anulación y la acción correspondiente únicamente puede ejercitarla la esposa (sentencia de 25 de mayo de 1987) y el consentimiento de la mujer para la venta puede ser expreso o tácito, anterior o posterior al negocio y también inferido de las circunstancias concurrentes (sentencias de 8 de noviembre y 5 de diciembre de 1983), valiendo incluso su pasividad, su no oposición a la enajenación conociendo la misma, ausencia de perjuicio o fraude (sentencia de 6 de diciembre de 1986), valiendo incluso el silencio como revelador de consentimiento*". Al respecto el Tribunal Supremo considera que determinar si existe o no consentimiento es cuestión fáctica que no compete a éste Tribunal, y la existencia o no del contrato de arrendamiento con opción de compra, donde sólo compareció el marido, también es una cuestión fáctica, recalcando además, que nunca se consideró nulo por las partes.

Se alega infracción de los artículos 1114, 1115 y 1451 del Código Civil, por aplicación indebida. El Tribunal Supremo desestima el motivo, ya que hubo conformidad en la cosa y el precio, las prestaciones accesorias se entendieron cumplidas, y el no pago del IVA se debió a la conducta del propio recurrente. Mantiene el Tribunal que la doctrina jurisprudencial favorable al cumplimiento forzoso, con sustitución de la voluntad del obligado por la del Juez, que se inició con la sentencia de 1 de julio de 1950, y que circunscribe el derecho a la indemnización para el supuesto de que el contrato no se pueda cumplir, pero añade que esta doctrina no es aplicable al caso debatido ya que el local se encuentra arrendado, a los efectos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por último en cuanto a la alegación del recurrente de que no se acreditó ni alegó el carácter de extranjeros del matrimonio A, por lo que se aplicó indebidamente los artículos 9 y 12 del Código Civil, en relación con el 1214, y que por ello se ha infringido el artículo 1377 en relación con los artículos 1316 y 1322 del Código Civil. El motivo perece porque consta la nacionalidad argentina de Dª AAA, con la aportación de su Libreta Cívica, y la de D. AAA por notoriedad, dada su profesión, entrenador de fútbol, además ni cabe alegar falta de litisconsorcio, ya que se demandó a los dos, ni la nulidad del contrato, ya que la anulabilidad sólo puede ser esgrimida por la esposa, y si ésta no compareció, sólo puede achacarse a ella.

STS 20 JULIO 1995

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS. INTUITU PERSONAE. Artículos citados: 1281, 1282, 1284, 1287, 1544, 1583 y 1584 del Código Civil.

HECHOS.- La sociedad "*Squash A*" venía prestando sus servicios de carácter recreativo y solaz a sus socios. Ante el impago de las cuotas dejó de prestarlos, por lo que los socios interpusieron demanda ante el Juzgado de Primera Instancia que fue desestimada, lo mismo que el recurso de apelación ante la Audiencia Provincial. Se interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Se alega infracción del artículo 1583, en relación con el artículo 1584 del Código Civil; entienden los recurrentes que la relación jurídica inter partes no es un contrato de arrendamiento de servicios, sino un contrato atípico. La calificación del contrato, entiende el Tribunal Supremo que es indiferente, al no haber prueba de los términos y duración del mismo; lo único que consta es que se trata de un entidad recreativa que presta sus servicios a sus socios por el pago periódico de una cuota, sin pacto alguno acerca, de la duración del mismo, que ha de ser por el que subsiste el efecto de las cuotas periódicas abonadas (mensual, trimestral...); ahora bien, en caso de impago de las cuotas la sociedad no viene obligada a prestar sus servicios, pues estaríamos ante un supuesto de enriquecimiento injusto de los usuarios incumplidores.

El régimen jurídico del contrato se atiene en primer lugar a lo pactado, y en defecto de pacto a lo dispuesto en los artículos 1583 y 1544 del Código Civil. Recuerda el Tribunal Supremo que el contrato de arrendamiento de servicios está encuadrado dentro de aquellos en los que las relaciones tienen un carácter "*intuitu personae*", "*y puede resolverse por voluntad unilateral de cualquiera de las partes, de igual modo que el mandato, la comisión mercantil y tanto otros análogos (así los artículos 1594, 1732 y 1700 del Código Civil). Únicamente podría ejercitarse acción resolutoria o de cumplimiento del contrato si ello se produjese en contra de lo pactado, con indemnización de daños y perjuicios cuando se prevea en el propio pacto para caso de cese*". Nada de esto concurre en el supuesto debatido, ni siquiera ha sido alegado.

STS 29 JULIO 1995

CONTRATO DE COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN. CAUSA Y MOTIVOS.

Artículos citados: 1124 y 1954 del Código Civil.

HECHOS.- El 29 de diciembre de 1954, Dª AAA, con la licencia de su esposo, otorgó escritura pública de compraventa a favor del Obispado de X como comprador, haciéndose constar en el exponendo tercero lo siguiente "*Que con el fin de construir la Iglesia Parroquial de Lemona en la finca descrita en el antecedente segundo ha concertado su venta con el Obispado y llevado a efecto la indicada transmisión*", y a su vez en el "*otorgan*" se afirma que D. AAA vende la finca para construir en la misma la nueva y futura Iglesia Parroquial de Lemona.

El 29 de junio de 1989, en escritura pública, el Obispado vendió a D. BBB la citada finca por dieciocho millones.

Dª AAA interpuso demanda contra D. BBB y el Obispado, solicitando la nulidad o inexistencia de las dos compraventas antes relacionadas, así como de las inscripciones registrales a las que han dado lugar. El Juzgado de Primera Instancia y el Obispado (¡claro!) desestimaron la pretensión. Dª AAA interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Entiende el recurrente que la doctrina jurisprudencial "*obliga al intérprete a reconocer la importancia de los motivos cuando hayan sido reconocidos por ambas partes*", por lo que la consideración, en la sentencia recurrida, de la compraventa como pura, no sujeta a condición, es cuestionada en este motivo de casación, ya que se entiende que es un contrato condicional.

El Tribunal Supremo entiende que la sentencia recurrida se ajusta plenamente a la doctrina jurisprudencial construida en torno a la diferencia entre "*causa*" y "*motivo*". La causa en este contrato "*viene determinada para el vendedor por la percepción del precio y respecto del comprador por la entrega de la cosa, que es precisamente lo que impulsa al primero a vender y al segundo a adquirir*", sin que pueda estimarse en este contrato la existencia de una condición, como acredita la circunstancia de que no se haya tan siquiera precisado en el motivo cual sea su naturaleza ¿suspensiva?, ¿resolutoria?".

Se alega infracción del artículo 1964 del Código Civil.

En cuanto a la prescripción, el plazo máximo es de quince años conforme al artículo 1964, ya que se trata de una acción personal dirigida a obtener la nulidad del contrato, y ya ha transcurrido ese plazo con creces, siendo la fecha de inicio del cómputo el del otorgamiento de la escritura de 29 de diciembre de 1954, al ser una compraventa pura, no condicional.

LIBROS ADQUIRIDOS POR LA BIBLIOTECA DEL CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS.

—***Derecho de la Construcción.*** Antonio García Conesa. Edición especial. Año 1996. Editorial Bosch.

—***Legislación hipotecaria y jurisprudencia.*** Director Manuel Amorós Guardiola. Año 1995. Editorial Trivium.

—***Aumento de capital y desembolso anticipado.*** Cabanas Trejo y Machado Plazas. Año 1995. Editorial Civitas.

—***La responsabilidad civil del transportista en el contrato del pasaje marítimo.*** Zubiri Salinas, M. Año 1995. Editorial Bosch.

—***El naviero y sus auxiliares.*** Matilla Alegre, Rafael. Año 1995. Editorial Bosch.

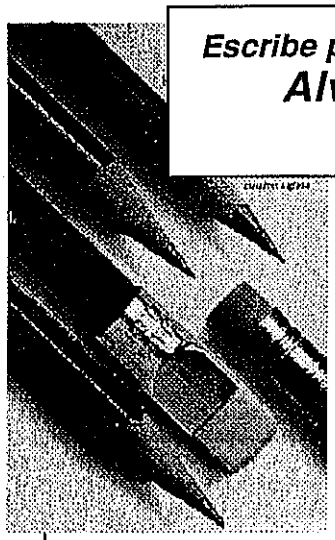
—***La protección del consumidor de crédito: las condiciones abusivas del crédito.*** Año 1996. Editorial Tirant lo Blanch.

—***La sociedad unipersonal de Responsabilidad limitada.*** Boquera Matarredona Josefina. Año 1996. Editorial Civitas.

—***Los deberes de los administradores de la S.A.*** Llebot Majo José Oriol. Año 1996. Editorial Civitas.

—***Ley de Sociedades Anónimas. Interpretación Jurisprudencial.*** Tomos I-III. Edición quinta. Editorial Bosch.

—***Guía práctica de las Sociedades Mercantiles.*** Vol. I-III. Año 1995. Editorial Lex nova.



Escribe para Lunes:
Alvaro Delgado Truyols
Notario de Santa María de Nieva.

Las paradojas de la prohibición de dividir o segregar fincas rústicas.

La Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias ha supuesto una profunda modificación en diversos aspectos de la propiedad rústica. Y se han publicado ya los primeros estudios de compañeros analizando los pormenores y novedades de la ley: CORRAL DUEÑAS (RCDI 630), GARCÍA MAS (Boletín de Granada 175) y CUENCA ANAYA (Boletín de Granada 176). Sin embargo en tales trabajos, que comentan con rigor todos los aspectos que regula la nueva ley, he apreciado un tratamiento algo aséptico, quizá producto de la resignación en unos casos o del convencimiento en otros, de una materia que me parece de gran importancia para muchas economías familiares del mundo rural, y que se percibe en el día a día de los despachos notariales: la prohibición de dividir o segregar fincas rústicas.

El efecto sancionatorio demoledor que el artículo 24 de la ley establece para las divisiones o segregaciones de fincas rústicas (nulidad absoluta, radical e insubsanable) tiene un trasfondo socio-económico de gran importancia, lejano a los grandes y loables fines generales de la norma que enumera su Exposición de Motivos y recogen los citados autores. Y ese trasfondo algo olvidado, que sólo conseguimos hacer aflorar si hurgamos en las peculiaridades del campo español, debe ocupar también un lugar en los estudios de los juristas prácticos. Es precisamente esta cuestión, sobre la que la ley introduce una regulación con aspectos ciertamente paradójicos, la que me lleva a escribir estos breves comentarios, sin ánimo de realizar un estudio exhaustivo de la materia.

CORRAL DUEÑAS, en su trabajo publicado en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, cree que los artículos 24 y 25 de la nueva ley son "*especialmente acertados*", ya que "*la posibilidad legal que existía hasta ahora de dividir hasta el infinito nuestras tierras hasta convertirlas en harapos inservibles no se podía mantener*". Tal afirmación me parece inobjetable desde un punto de vista de política económica general, pero no desde una perspectiva social y familiar en un mundo, el agrario, que sufre especialmente las secuelas de una importante crisis económica. Decir que todos los terrenos inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo (UMC) son o pueden ser "*harapos inservibles*" quizá sea una correcta observación macroeconómica, pero puede ser una trágica sentencia para muchas familias cuyas explotaciones son simplemente de sustento. A pesar de ello, tal afirmación no es más que un fiel reflejo de cuál es la versión oficial, y

ahora también la legal, sobre los problemas de nuestra agricultura. No obstante, entre el "*deber ser*" y el "*ser*" a veces media un abismo...

La primera paradoja de la nueva ley, aunque no exclusivamente de ésta, por lo cual no nos detendremos excesivamente en ella, es la CUESTIÓN COMPETENCIAL. Sabemos que la Constitución de 1978 atribuye competencia a las Comunidades Autónomas en materia de agricultura; al Estado en materia de legislación civil; y al Estado en cuanto a las "*bases y ordenación de la actividad económica general*". Pero... ¿dónde empieza la agricultura y termina la economía? ¿y dónde acaba la legislación civil y empieza la agraria? Como vemos, la cuestión, que abandono aquí, está bastante menos clara de lo que la Exposición de Motivos de la ley quiere ver.

La segunda paradoja está en la HOMOGENEIZACIÓN y UNIFICACIÓN del régimen jurídico de la tierra que introduce la ley, cuando algunas Comunidades Autónomas han legislado en época reciente distinguiendo zonas y fincas de especial interés, que se han sometido a concentración parcelaria para "*promover explotaciones económicamente viables*" (así reza la ley de Castilla y León, que es la que yo manejo habitualmente), de otras zonas y fincas excluidas de tal procedimiento por carecer de especial interés agrario. Sin embargo, la nueva ley estatal no distingue entre zonas concentradas y no concentradas, y aplica a todas el mismo régimen, igualándolas por el rasero de arriba: la más absoluta indivisibilidad.

Una tercera paradoja resulta de la suma de las dos anteriores: si algunas Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias, han legislado en materia de concentración parcelaria, definiendo la UMC, y estableciendo sus propias sanciones y excepciones para divisiones y segregaciones por debajo de ella; y ahora la ley estatal fija sanciones y excepciones distintas en una norma de "*aplicación plena*"... ¿qué sanciones y excepciones debemos considerar aplicables?

a) Si aplicamos las de la nueva ley estatal estamos contrariando la normativa autonómica en el ámbito de su competencia. A ello puede objetarse que al Estado corresponde "*sentar las bases de la actividad económica general*", pero nos encontramos con que las Comunidades Autónomas podrán fijar la UMC en su territorio, pero será el Estado el que fije sus excepciones y sanciones. Todo ello no parece muy coherente con una bien coordinada planificación general agraria, que es lo que se pretende conseguir.

b) Pero si aplicamos las de la normativa autonómica la solución es aún peor: La ley estatal será aplicable a las fincas y zonas no afectadas por la legislación autonómica. Y ello nos llevaría a un nueva paradoja: la división o segregación de fincas no concentradas (por definición, de menor interés agrario), sobre las cuales no han legislado las autonomías, estará más rígidamente sancionada y tendrá menos excepciones permitidas que la de fincas concentradas (pues la normativa autonómica es, en general, más flexible que la nueva ley estatal).

Una nueva paradoja resulta de la contraposición TIERRAS RÚSTICAS-TERRENOS URBANOS. En el medio rural resulta en la actualidad mucho más sencillo fraccionar el suelo urbano que el rústico. En mi quinto año de ejercicio profesional, todos ellos en zonas de economía agraria, ningún Ayuntamiento me ha denegado aún una licencia de división o segregación de terrenos en casco urbano. La gente sabe que hay que pedir una licencia, pero se lo toma como un

trámite burocrático más, dentro de una serie de "*papeles*" que deben formalizar. Desde luego que los fines de la legislación agraria y los de la legislación urbanística son muy diferentes y que (ya metidos en estos temas) no podemos mezclar "*churras*" con "*merinas*". Pero es que en las fincas rústicas no existe ni siquiera la posibilidad de pedir una autorización para dividir, sino que cualquier fraccionamiento está, simple y llanamente, prohibido. Y ese prohibición para el suelo rústico, confrontada con la "*simplicidad*" de la licencia municipal para el suelo urbano, atenta contra la lógica popular. Y cuando la ley se aparta de la realidad y de la lógica de las gentes, la realidad y la lógica de las gentes tiende a apartarse de la ley...

Concluyendo esta primera parte, hay que decir que es evidente que un fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas puede poner en peligro la viabilidad de las explotaciones agrarias. Pero no todas las fincas rústicas, como ahora veremos, deben sujetarse al mismo régimen sancionatorio. Y ello porque no todas ellas, como parece pensar la ley, cumplen las mismas funciones. Quizá el legislador, escarmentado por el fracaso de anteriores medidas, esté ahora afectado por un exceso de celo agrario. Pero ese exceso de celo, al ser indiscriminado con todo tipo y clase de fincas rústicas, está muy cerca de ser injusto.

* * *

Vistas las anteriores paradojas es necesario que nos preguntemos cuáles serán las consecuencias de una aplicación estricta de la Ley 19/95 en materia de divisiones o segregaciones de fincas rústicas. En mi opinión, las siguientes:

1. La condena de la pequeña explotación "*de sustento o subsistencia*" frente a la gran explotación "*competitiva*". En una época de crisis económica como la actual, agudizada en el sector agrario, no debemos desconocer la existencia de pequeñas fincas que cumplen la función de proporcionar sustento a las familias, o de complementarlo, sin ningún afán de competir en los mercados nacionales o internacionales. Esas porciones de terreno suelen resultar de divisiones o segregaciones de fincas antes en proindiviso, normalmente de origen hereditario, que la nueva ley va a desterrar de forma indiscriminada. La existencia de estas pequeñas fincas, en tanto no resulte de un fraccionamiento continuado de las grandes explotaciones, cosa que ya limitaba la legislación autonómica de concentración parcelaria, en nada perjudica a las fincas rústicas destinadas al mercado, ya que aquéllas nunca han sido ni serán rentables. Pero el problema deriva de una concepción excesivamente encorsetada de la "*rentabilidad*" de una tierra: junto a la rentabilidad en términos de la industria o el comercio agroalimentarios, existe la pura y simple rentabilidad familiar. Así, muchas familias "*comen*" de su pequeña porción de tierra, aunque no dé para alimentar al mercado europeo. Es un error pensar que todas las explotaciones agrarias tienen que ser "*competitivas*", como lo sería pensar y legislar que todas las empresas tienen que ser multinacionales, que todos los pequeños comercios deben desaparecer para dar paso a las "*grandes superficies*" o que todos los equipos de fútbol deben estar destinados a jugar competiciones internacionales.

2. La ley parte, a mi entender, de un profundo desconocimiento de la idiosincrasia del pequeño agricultor español, que es la que ha hecho fracasar en mucho casos fórmulas societarias y cooperativas, e incluso la propia Ley de

Explotaciones Familiares Agrarias de 1981. El pequeño agricultor español es profundamente individualista: si le cuesta un mundo compartir un tractor con su vecino ¿cómo va a contentarse con tener una cuota indivisa de una finca indivisible? La antigua filosofía de nuestro Código Civil acerca del carácter antieconómico de los proindivisos alcanza en el campo español su máxima expresión. Desde luego no me estoy refiriendo a los titulares de grandes explotaciones, o a los que desempeñan en ellas sus labores agrícolas; a éstos se les deben aplicar estrictamente los criterios, aquí acertados, que inspiran la nueva ley. Yo simplemente me refiero a buena parte de los clientes del día a día de mi Notaría, a los pequeños agricultores que compatibilizan esa labor con el cuidado de algunos animales y quizá con un pequeño comercio en el pueblo: al que he llamado agricultor "*de sustento*", que va a ser víctima inocente de la ley que nos ocupa.

3. Todo ello va a suponer un frenazo importante al tráfico jurídico y económico en el medio rural, en donde el dinero se mueve en pequeñas transacciones mobiliarias o inmobiliarias, siendo infrecuentes en los despachos notariales las transmisiones de grandes extensiones de terreno o de grandes explotaciones agrarias. Y más grave que lo anterior, por lo que a Notarias y Registradores concierne, será que estaremos apartando fuera de los beneficios de la titulación pública y el amparo registral esas pequeñas transacciones sobre porciones de fincas de reducidas dimensiones. Simplemente se partirán y trasmitirán en documentos privados, viciados de nulidad según la ley, pero admitidos en la sana lógica de las gentes del campo. Ese pragmatismo del que adolece la ley es el que creo que estamos obligados a aportar Notarios y Registradores, sin apartarnos de la regulación legal, pero afinando nuestra función de garantes de la seguridad jurídica preventiva.

Llegados a este punto podemos preguntarnos: ¿cuáles son las soluciones que puedan armonizar todos los intereses en juego? Sencillamente, escapan a mis conocimientos. Pero intuyo que en el régimen e interpretación que hagamos de las excepciones legales a la sanción de nulidad (artículo 25) radica el meollo de la cuestión. El citado artículo regula cuatro excepciones a la prohibición de dividir o segregar fincas rústicas; las dos últimas (acceso a la propiedad de arrendatarios y expropiación forzosa) tendrán una limitada aplicación. Pero las dos primeras sí pueden dar cierto juego a nuestra labor "*amortiguadora*" de los peligrosos efectos de una aplicación implacable de la ley, y son:

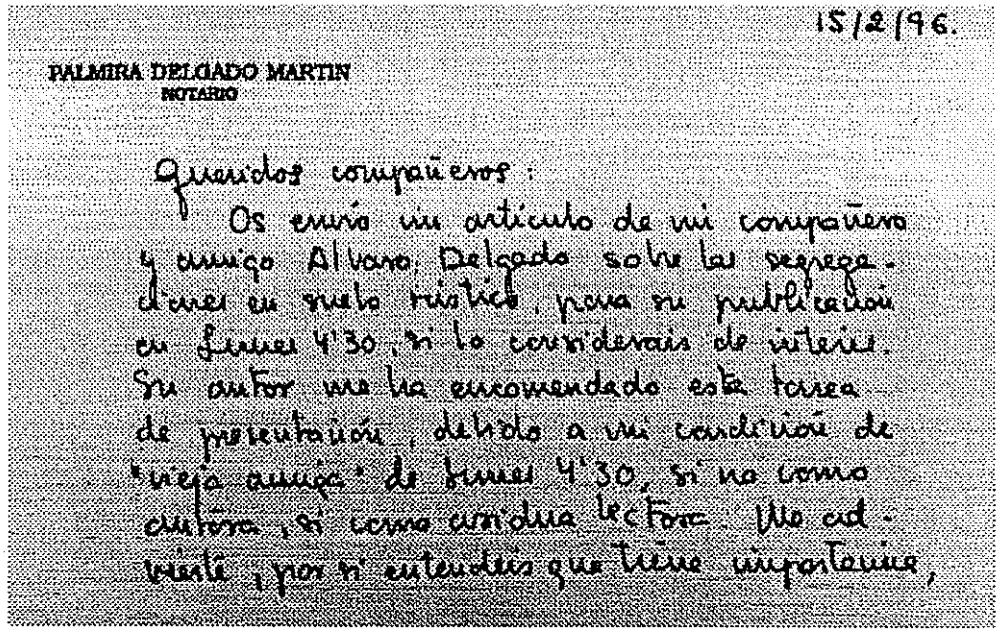
— La disposición en favor de propietarios de fincas colindantes. Como dice CUENCA ANAYA, el artículo 25 a) es ininteligible en sus términos literales, ya que no nos interesa la superficie de la finca que se divide o segrega sino la de la resultante de la división o segregación. Según la ley, que se aparta de normas hasta ahora vigentes, el RESTO o RESTOS resultantes de la operación deben ser también no inferiores a la UMC (en la Ley de Concentración Parcelaria de Castilla y León, por ejemplo, se exige sólo que no resulten de la operación más fincas inferiores a la UMC de las que antes había). El problema que se plantea ahora es el de la posible división de fincas que ya eran inferiores a la UMC: ¿se les aplica la excepción?, ¿están prohibidas en todo caso?, ¿y si gracias a segregar parte de una finca inferior a la UMC y agrupar inmediatamente esa porción a otra colindante también inferior logra ésta alcanzar la UMC? Como vemos, parece que al legislador se le ha ido algo la mano en su afán prohibitivo. Tal vez la interpretación de tan confusa norma pueda llevarnos a aplicar criterios como los

que establece la citada Ley de Castilla y León, NO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL RESTO DE FINCA resultante de la operación, y simplemente evitando que tras ella aparezcan más fincas inferiores a la UMC.

— El destino a edificación de la porción segregada. Será otro de los caballos de batalla en la interpretación de la nueva ley. Y así, mientras leyes hasta ahora vigentes (vid. Castilla y León) hablan con buen sentido de "*cualquier género de edificación o construcción permanente*", la nueva ley exige "*cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario*". El problema que va a plantearse, que vuelve a poner de manifiesto el alejamiento del legislador estatal de los hábitos rurales, y que ya apunta CUENCA ANAYA, es que en las edificaciones en terreno rústico no es posible separar tajantemente lo agrario y lo industrial. En las fincas rústicas se suelen edificar NAVES; y las naves las destina el agricultor un año a usos propios y otro año las arrienda a una cooperativa o a una sociedad, según sus necesidades y los resultados de su cosecha. Las edificaciones en terrenos rústicos suelen tener usos múltiples. De aplicar la ley a rajatabla, ¿valdrá la segregación un año sí y otro no dependiendo del uso anual que dé a su nave el agricultor? Como vemos, y a diferencia de las edificaciones urbanas, los "*fines*" de las naves de terrenos rústicos no pueden determinarse a priori con la mínima certeza y precisión exigibles para un tan distinto tratamiento jurídico: la nulidad absoluta o la validez civil de la segregación. Tal vez la solución vuelva a venir, de nuevo, por acudir al criterio, más sabido en estas cuestiones, de las normas hasta ahora vigentes.

En definitiva, no es buen remedio para el campo español limitar de forma brutal las facultades dominicales de los propietarios o copropietarios de pequeñas explotaciones agrarias. Mejor sería limitar las subvenciones, las ayudas públicas y los beneficios fiscales a las explotaciones de clara rentabilidad económica, permitiendo la coexistencia de una agricultura "*de sustento*" con una agricultura "*competitiva*" o "*de mercado*".

Noviembre 1995



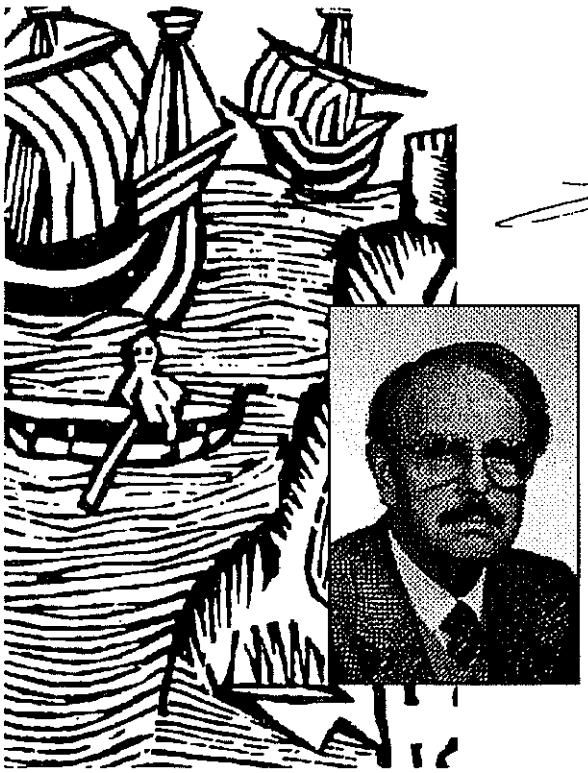
15/2/96.

PALMIRA DELGADO MARTIN
NOTARIO

Queridos compañeros:

Os envío un artículo de mi compañero y amigo Alvaro Delgado sobre la segregación en suelo rústico, para su publicación en Lunes 4'30, si lo considerais de interés. Su autor me ha encomendado esta tarea de presentación, debido a mi condición de "vieja amiga" de Lunes 4'30, si no como cultora, sí como asidua lectora. Me excuso, pero si entendeis que tiene importancia,

La "vieja amiga", Palmira Delgado, presenta hoy en esta revistilla, a su compañero y amigo, Álvaro Delgado, a cuyo favor inscribimos el precedente artículo, que aceptamos agradecidos, por título gratuito de autor lunésico. Bienvenido.



Fdo.E.M.-Piñeiro

Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. (*)

La rúbrica que antecede puede inducir a confusiones. No pretendemos en esta Circular hacer un estudio de la nueva Ley, que está encaminada a gravar los beneficios obtenidos por las entidades jurídicas y que se inspira en los principios de neutralidad, transparencia, sistematización, coordinación internacional y competitividad. Nuestra pretensión es únicamente la de repasar las modificaciones que la misma introduce en otras normas que continúan vigentes en nuestro Ordenamiento Jurídico. (1)

(PREÁMBULO)

Antes de este repaso destacaremos la Disposición adicional cuarta en la que se da nueva redacción a las normas que respecto de la obligación de retener sobre los rendimientos implícitos del capital mobiliario y a la obligación de comunicar ciertas operaciones a la Administración Tributaria se imponen a los fedatarios públicos.

La obligación de retener se reguló por primera vez —si la memoria no nos es infiel— en la Ley 14/1985, de 29 de mayo, de Régimen de Determinados Activos Financieros (vide Circular nº 20/85 de esta Comisión), que en su artº 3º, después de enumerar las personas que estaban obligadas a retener, establecía en su nº 2 que esta retención se efectuaría: a) En los rendimientos obtenidos en la amortización o reembolso de los activos financieros, por la Entidad emisora o las Instituciones financieras encargas de la operación; b) En los rendimientos obtenidos en las transmisiones relativas a operaciones que no se documenten en títulos, así como en las transmisiones encargadas a una institución financiera, por el Banco, Caja o Entidad que actúe por cuenta del transmitente; y c) En los casos no

(*) Como habrá advertido el avisado lector, hemos estrechado la caja de esta sección así como reducido el tamaño de la letra (para compensar), equiparando ambas a las de la sección ESCRIBE PARA LUNES y con el objeto de evitar que el paciente lector someta sus cervicales a una rotación excesiva.

(1) Para el estudio de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades, vid. el tema de M. Eugenia Herrero, en la sección ACADEMIA de este número.

contemplados en los apartados anteriores, por el fedatario público que obligatoriamente intervendrá en la operación.

En la Disposición Adicional Primera de esta Ley 14/1985, se imponía a los fedatarios públicos que intervengan o medien en la emisión, suscripción y transmisión de valores mobiliarios y cualesquiera otros títulos-valores o efectos públicos, salvo los pagarés del Tesoro y los regulados en el artº 4º de la propia Ley (letras de cambio, pagarés, bonos, obligaciones, cédulas y otros títulos similares respecto de los que el Ministerio de Economía y Hacienda haya determinado que se practique una retención única en el momento de su primera colocación), la obligación de comunicar tales operaciones a la Administración Tributaria presentando relación nominal de compradores y vendedores, clase y número de títulos transmitidos, precios de compra o venta y nombre, razón social, documento nacional de identidad o Código de identificación, según el caso, fecha de transmisión y domicilio del adquirente y vendedor, en los plazos y de acuerdo con el modelo que determine dicho Ministerio.

Estas obligaciones fueron desarrolladas en la Orden de 30 de mayo de 1985 —que determinó las condiciones de emisión de los activos financieros con retención en el origen—; el R.D. 2027/1985, de 23 de octubre y una larga serie de disposiciones posteriores (Orden de 31 de julio de 1987; Resolución de 15 de marzo de 1989; Circular 11/1989, de 2 de junio; Resolución de 27 de junio de 1989; Orden de 11 de diciembre de 1989; Resolución de esta última fecha; Circular 1/1990, de 5 de febrero; Resolución de 14 de marzo de 1990; Resolución de 28 de junio de 1990...) de entre las que no cabe olvidar la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y su Reglamento, aprobado por el R.D. 1841/1991, de 30 de diciembre (artº 50, que recuerda la obligación de retener que se impone a los fedatarios en el apartado tercero del artº 7º del citado R.D. 2027/1985, de 23 de octubre, que desarrolla la Ley de Régimen Fiscal de determinados Activos Financieras, en el supuesto de vencimiento o transmisión de instrumentos de giro convertidos después de su emisión en activos financieros y en los demás casos en que obligatoriamente deba intervenir en los supuestos no incluidos en el propio artº 50; y Disposición Adicional Primera).

En la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades, concretamente en su citada Disposición Adicional Cuarta, se da nueva redacción a las enumeradas obligaciones de retención y comunicación por parte de los fedatarios públicos, estableciéndose que:

"*1. A los efectos de la obligación de retener sobre los rendimientos implícitos del capital mobiliario, a cuenta del I.R.P.F. y del Impuesto sobre Sociedades, esta retención se efectuará por las siguientes personas o entidades:*

a) En los rendimientos obtenidos en la transmisión o reembolso de los activos financieros sobre los que reglamentariamente se hubiera establecido la obligación de retener, el retenedor será la entidad emisora o las instituciones financieras encargadas de la operación.

b) En los rendimientos obtenidos en transmisiones relativas a operaciones que no se documenten en títulos, así como en las transmisiones encargadas de una institución financiera, el retenedor será el banco, caja o entidad que actúe por cuenta del transmitente.

c) En los casos no recogidos en las letras anteriores será obligatoria la intervención de fedatario público que practicará la correspondiente retención.

2.- Para proceder a la enajenación u obtención del reembolso de los títulos o activos con rendimientos implícitos que deban ser objeto de retención, habrá de acreditarse la previa adquisición de los mismos con intervención de los fedatarios o instituciones financieras mencionadas en el apartado anterior, así como el precio al que se realizó la operación.

El emisor o las instituciones financieras encargadas de la operación que, de acuerdo con el párrafo anterior, no deban efectuar el reembolso al tenedor del título o activo, deberán constituir por dicha cantidad depósito a disposición de la autoridad judicial.

3.- Las fedatarios públicos que intervengan o medien en la emisión, suscripción, transmisión, canje, conversión, cancelación y reembolso de efectos públicos, valores o cualesquiera otros títulos y activos financieros, así como en operaciones relativas a

derechos reales sobre los mismos, vendrán obligados a comunicar tales operaciones a la Administración Tributaria presentando relación nominal de sujetos intervinientes con indicación de su domicilio y número de identificación fiscal, clase y número de los efectos públicos, valores, títulos y activos, así como del precio y fecha de la operación, en los plazos y de acuerdo con el modelo que determine el Ministerio de Economía y Hacienda... Las obligaciones de información que establece este apartado se entenderán cumplidas respecto a las operaciones sometidas a retención que en él se mencionan con la presentación de la relación de perceptores, ajustada al modelo oficial del resumen anual de retenciones correspondiente".

Nos gustaría —y desde esta Circular hacemos la petición— que por el Servicio Jurídico del Consejo General del Notariado se nos remitiera a todos un informe en el que se detallaran los supuestos en que los Notarios tenemos obligación de retener, así como sobre todos los extremos contenidos en la Disposición Adicional Cuarta que se acaba de reproducir.

El tema nos parece lo suficientemente poco claro, que no nos sonrojamos por reconocer nuestra ignorancia.

Y tras este preámbulo, echemos un vistazo a las anunciadas modificaciones:

I.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

A) Tratamiento fiscal de determinados derechos de suscripción preferente (Disp. Adicional Quinta). El importe obtenido por la transmisión del derecho de suscripción preferente resultante de ampliaciones de capital realizadas con objeto de incrementar el grado de difusión de las acciones de una sociedad con carácter previo a su admisión a negociación en alguno de los mercados secundarios de valores previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, tendrá para los sujetos pasivos del I.R.P.F. el tratamiento fiscal previsto en el artº 48, uno, a) de la ley 18/1991, de 6 de junio, del I.R.P.F. o sea el de los incrementos o disminuciones de patrimonio.

La no presentación de la solicitud de admisión en el plazo de dos meses, a contar desde que tenga lugar la ampliación de capital, la retirada de la citada solicitud de admisión, la denegación de la admisión o la exclusión de la negociación antes de haber transcurrido dos años del comienzo de la misma, determinarán la tributación del total importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción.

B) Inversiones de no residentes en Letras del Tesoro (Disp. Adicional Sexta). Las Entidades gestoras del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones en Cuenta estarán obligadas a retener e ingresar en el Tesoro, como sustitutos del contribuyente, el I.R.P.F. o el Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los rendimientos de las Letras del Tesoro obtenidos por inversores no residentes en España, sin establecimiento permanente, siempre que no sea de aplicación la exención sobre los rendimientos procedentes de los diferentes instrumentos de la Deuda Pública, en los términos previstos en el artº 17 de la Ley 18/1991 del I.R.P.F. y el artº 46 de la nueva Ley que examinamos.

C) Tributación de los incrementos de patrimonio a efectos de la obligación real de contribuir en el Impuesto de Sociedades (Disp. Adicional Séptima). La tributación de estos incrementos se regirá por lo dispuesto en el artº 18, apartado 3, de la Ley 18/1991 del I.R.P.F., no siendo de aplicación, en cualquier caso, las reglas previstas en el artº 45, apartado 2, de la propia Ley (relativas a la determinación de los incrementos o disminuciones de patrimonio procedentes de la transmisión de bienes o derechos adquiridos con más de dos años de antigüedad o de derechos de suscripción que procedan de valores adquiridos con la misma antelación).

D) Modificación del artº 48.1.a) de la ley 19/1991 del I.R.P.F. (Disp. adicional undécima). Se establecen en este artº 48 normas específicas para la valoración de los incrementos o disminuciones de patrimonio. Concretamente en la letra a) del apartado 1 se determina que cuando la alteración en el valor del patrimonio proceda de la transmisión a título oneroso de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores previstos en la Ley 28/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y representativas de la participación en fondos propios de sociedades o entidades, el incremento o disminución se computará por la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en el mercado oficial en la fecha en que se produzca aquélla o el precio pactado cuando sea superior a la cotización.

Pues bien, a esta letra se le añade un nuevo párrafo en el que se precisa que han de entenderse por mercados secundarios oficiales, tanto los previstos en la citada Ley 24/1988, como los segundos mercados de valores de conformidad con lo dispuesto en el R.D. 710/1986, de 4 de abril.

E) Modificación de la letra b) del apartado 1 del artº. 71 de la Ley 18/1991, del I.R.P.F. (Disp. adicional decimocuarta). Para la determinación de la base liquidable regular se permitía la reducción de las cantidades abonadas con carácter obligatorio a Montepíos Laborales y Mutualidades con el límite máximo de la menor de las cantidades siguientes: el 15% de la suma de los rendimientos netos del trabajo, empresariales y profesionales percibidos individualmente en el ejercicio, o setecientas cincuenta mil pesetas anuales.

En esta modificación esta última cantidad se aumenta a un millón de pesetas.

F) Integración y compensación de rendimientos implícitos en el I.R.P.F. (Disp. final tercera). El último párrafo de la letra a) del apartado 2 del artº. 37 de la Ley 18/1991 del I.R.P.F. —que establecía que los rendimientos implícitos se computarían e integrarían conforme a lo establecido en la Ley 14/1985, de 29 de mayo, de Régimen Fiscal de Determinados Activos Financieros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 56 de esta Ley— queda redactado en los siguientes términos:

"*El cómputo, integración y compensación de los rendimientos implícitos se practicarán de acuerdo con las siguientes reglas:*

1ª El cómputo de cada rendimiento se hará individualmente por cada título o activo.

2ª Los rendimientos implícitos positivos se integrarán en la base imponible del impuesto.

3ª No procederá la integración de los rendimientos implícitos negativos.

4ª Los gastos accesorios de adquisición y enajenación serán computados para la cuantificación de rendimiento, en tanto se justifiquen adecuadamente".

G) Modificaciones en el Régimen de Transparencia Fiscal (Disp. final cuarta). Se da nueva redacción a los artículos 52, 53, 55 y 100 de la Ley 18/1991, del I.R.P.F. A saber:

<<Artículo 52. Régimen de transparencia.

Los socios residentes en territorio español integrarán en su base imponible la base imponible imputada por las sociedades transparentes a que se refiere el artículo 75 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante lo dispuesto en el artículo 75.3 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, a la parte de base imponible imputada que corresponda a rendimientos obtenidos por la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad residente en territorio español le será de aplicación lo dispuesto en el párrafo tercero apartado 1 del artículo 37 de esta Ley>>.

2. El artículo 53 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas quedará redactado de la siguiente manera:

<<Artículo 53. Imputación de otros conceptos.

Los socios residentes en territorio español de las sociedades transparentes tendrán derecho a la imputación:

a) De las deducciones y bonificaciones en la cuota a las que tenga derecho la sociedad. Las bases de las deducciones y bonificaciones se integrarán en la liquidación de los socios, minorando, en su caso, la cuota según las normas específicas de este Impuesto.

Las deducciones y bonificaciones se imputarán conjuntamente con la base imponible positiva.

b) De los pagos fraccionados, retenciones e ingresos a cuenta correspondientes a la sociedad transparente.

c) De la cuota satisfecha por la sociedad transparente por el Impuesto sobre Sociedades>>.

3. El artículo 55 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, quedará redactado de la siguiente manera:

<<Artículo 55. Individualización de rentas.

Uno. La imputación de bases imponibles positivas de las sociedades a que se refieren las letras a) y c) del apartado 1 del artículo 75 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, se efectuará conforme a las mismas reglas establecidas en esta Ley para la individualización de los rendimientos del capital.

Dos. La imputación de bases imponibles positivas de las sociedades a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 75 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, se efectuará a quienes ostenten la condición de socio de las mismas, aunque la titularidad de los valores fuera común>>.

4. El artículo 100 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, quedará redactado de la siguiente manera:

<<Artículo 100. Devolución de oficio.

Uno. Cuando la suma de las cantidades retenidas en la fuente, las ingresadas a cuenta y las cuotas pagadas por las sociedades sometidas al régimen de transparencia fiscal supere el importe de la cuota resultante de la autoliquidación, la Administración tributaria vendrá obligada a practicar liquidación provisional dentro de los seis meses siguientes al término del plazo para la presentación de la declaración.

Dos. Cuando la cuota resultante de la liquidación provisional sea inferior a la suma de las cantidades efectivamente retenidas, los pagos a cuenta realizados y las cantidades imputadas en concepto de cuota pagada por las sociedades sometidas al régimen de transparencia fiscal, la Administración tributaria procederá a devolver de oficio, en el plazo de un mes, el exceso ingresado sobre la citada cuota.

Tres. Si la liquidación provisional no se hubiera practicado en el plazo de seis meses establecido en el apartado uno anterior, la Administración tributaria procederá a devolver de oficio en el mes siguiente, el exceso ingresado sobre la cuota autoliquidada, sin perjuicio de la práctica de las liquidaciones provisionales ulteriores que pudieran resultar procedentes.

Cuatro. Transcurrido el plazo para efectuar la devolución sin haber tenido lugar ésta, el sujeto pasivo podrá solicitar por escrito que le sean abonados intereses de demora en la forma dispuesta en el artículo 45 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, aprobado por Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre (RCL 1988, 1966 y 2287).

Cinco. Reglamentariamente se determinará el procedimiento y la forma de pago para la realización de la devolución de oficio a que se refiere el presente artículo>>.

H) Modificaciones en la obligación real de contribuir en el I.R.P.F. (Disp. final quinta). Se modifican los artºs. 17; apartado uno y tres del 19; el 22; apartado cuatro del 45; y apartado uno, letra a), último párrafo y apartado uno, letra b), también último párrafo, del artº. 48, del modo siguiente:

1. <<Artículo 17. Supuesto de exención.

Estarán exentas las siguientes rentas:

a) Los intereses y los incrementos de patrimonio derivados de bienes muebles, obtenidos sin mediación de establecimiento permanente, por personas físicas residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación, a los incrementos de patrimonio derivados de la transmisión de acciones, participaciones u otros derechos en una entidad en los siguientes casos:

a') Cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

b') Cuando, en algún momento, durante el periodo de doce meses precedente a la transmisión, el sujeto pasivo, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive hayan participado, directa o indirectamente, en al menos el 25 por 100 del capital o patrimonio de dicha entidad.

b) Los intereses e incrementos de patrimonio derivados de la deuda pública, obtenidos por personas físicas no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España.

En ningún caso será de aplicación lo dispuesto en las letras a) y b), a los intereses o incrementos de patrimonio obtenidos a través de los países o territorios determinados reglamentariamente por su carácter de paraísos fiscales.

c) Los rendimientos del capital mobiliario e incrementos de patrimonio derivados de valores emitidos en España por personas físicas o jurídicas no residentes sin mediación de establecimiento permanente, cualquiera que sea el lugar de residencia de las instituciones financieras que actúen como agentes de pago o medien en la emisión o transmisión de los valores.

No obstante, cuando el titular de los valores sea una entidad residente o un establecimiento permanente en España, los rendimientos e incrementos de patrimonio a que se refiere el párrafo anterior quedarán sujetos a este Impuesto y, en su caso, al sistema de retención a cuenta, que se practicará por la institución financiera residente que actúe como depositaria de los valores.

d) Los rendimientos de las "cuentas de no residentes", que se satisfagan a personas físicas no residentes en territorio español, salvo que el pago se realice a un establecimiento permanente, por el Banco de España, Bancos, Cajas de Ahorro, Cajas Rurales, Cooperativas de Créditos y demás entidades registradas.

e) Los rendimientos o incrementos de patrimonio obtenidos en territorio español, sin mediación de establecimiento, cesión, o transmisión de contenedores o de buques y aeronaves a casco desnudo, utilizados en la navegación marítima o aérea internacional>>.

2. Artículo 19.

Las apartados uno y tres del artículo 19 quedarán redactados como sigue:

<<Artículo 19. Cuota tributaria.

Uno. A la base imponible determinada conforme el artículo anterior, se aplicarán los siguientes tipos de gravamen:

a) Con carácter general, el 25%.

b) En el caso de incrementos del patrimonio, el 35%.

Tratándose de transmisiones de bienes inmuebles situados en España por sujetos pasivos no residentes que actúen sin establecimiento permanente, el adquirente vendrá obligado a retener e ingresar el 10 por 100, o a efectuar el ingreso a cuenta correspondiente, de la contraprestación acordada, en concepto de pago a cuenta del impuesto correspondiente a aquéllos.

Lo establecido en el párrafo anterior no será de aplicación cuando se trate de bienes inmuebles adquiridos con más de 20 años de antelación a la fecha de transmisión y que no haya sido objeto de mejoras durante ese tiempo.

c) Las pensiones y los haberes pasivos que no superen la cuantía anual de 1.600.000 pesetas, percibidos por personas no residentes en España, cualquiera que sea la persona que haya generado el derecho a su percepción, serán gravados al tipo del 8 por 100.

d) Los rendimientos del trabajo de personas físicas no residentes en territorio español, siempre que no sean sujetos pasivos por obligación personal de contribuir, que presten sus servicios en las Misiones Diplomáticas y Representaciones Consulares de España en el extranjero, cuando no procediere la aplicación de normas específicas derivadas de los Tratados Internacionales en los que España sea parte, se gravarán al 8 por 100>>.

<<Tres. El pagador de los rendimientos, devengados sin mediación de establecimiento permanente, por los sujetos pasivos no residentes, o el depositario o gestor de los bienes o derechos de los sujetos pasivos no residentes, no afectados a un establecimiento permanente, responderá solidariamente del ingreso de las deudas tributarias correspondientes a los rendimientos que haya satisfecho o a las rentas de los bienes o derechos cuyo depósito o gestión tenga encomendado.

No se entenderá que una persona o entidad paga un rendimiento cuando se limite a efectuar una simple mediación de pago. Se entenderá por simple mediación de pago, el abono de una cantidad por cuenta y orden de un tercero.

En el caso de pagador de los rendimientos devengados sin mediación de establecimiento permanente por los sujetos pasivos no residentes, la responsabilidad solidaria del ingreso de la deuda tributaria será exigible sin que sea necesario el acto administrativo previo de derivación de responsabilidad previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley General Tributaria, pudiendo, a estos efectos, entenderse las actuaciones de la Administración tributaria directamente con el responsable solidario.

En el caso del depositario o gestor de los bienes o derechos de los sujetos pasivos no residentes no afectados a un establecimiento permanente, la responsabilidad solidaria se exigirá en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley General tributaria.

Si la retención a que se refiere el párrafo segundo de la letra b) del apartado uno de este artículo no se hubiese ingresado, los bienes transmitidos quedarán afectos al pago del impuesto>>.

3. El artículo 22 quedará redactado como sigue:

<<Artículo 22. Representante de los no residentes y domicilio fiscal.

Uno. Los sujetos pasivos no residentes en territorio español vendrán obligados a nombrar una persona física o jurídica con residencia en España, para que les represente ante la Administración en relación con sus obligaciones por este Impuesto, cuando operen por mediación de un establecimiento permanente, en los supuesto a que se refiere el artículo 18.2, o cuando, debido a la cuantía y características de la renta obtenida en territorio español por el sujeto pasivo, así lo requiera la Administración tributaria.

El sujeto pasivo o su representante estarán obligados a poner en conocimiento de la Administración tributaria el nombramiento, debidamente acreditado, en el plazo de dos meses a partir de la fecha del mismo.

La designación se comunicará a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la que hubieren de presentar la declaración por el Impuesto, acompañando a la indicada comunicación la expresa aceptación del representante.

Dos. Se considerarán representantes de los establecimientos permanentes quienes figuren como tales en el Registro Mercantil o, en su defecto, quienes figuren facultados para contratar en nombre de los mismos. Cuando estas personas no fuesen residentes en territorio español, será aplicable lo dispuesto en el apartado anterior.

Tres. El incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el apartado 1, constituirá infracción tributaria simple, sancionable con multa de 25.000 a 2.000.000 de pesetas.

Cuatro. Los sujetos pasivos residentes en el extranjero tendrán su domicilio fiscal, a efectos del cumplimiento de sus obligaciones tributarias de España:

a) Cuando operen en España a través de establecimiento permanente, en el lugar en que radique la efectiva gestión administrativa y la dirección de sus negocios en España, aplicándoseles, en cuanto resulten pertinentes, las normas referentes a las entidades residentes en territorio español.

b) Tratándose de rentas inmobiliarias, en el lugar de situación del inmueble correspondiente.

c) En los restantes casos, en el domicilio fiscal del responsable solidario o, en su caso, en el del representante>>.

4. El artículo 45, apartado cuatro, quedará redactado como sigue:

<<Artículo 45. Importe de los incrementos o disminuciones. Norma general.

Cuatro. Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las misma la que corresponda a las acciones de las cuales proceden>>.

5. El artículo 48, apartado uno, letra a), último párrafo, quedará redactado como sigue:

<<Artículo 48. Normas específicas.

Cuando se trate de acciones parcialmente liberadas, su valor de adquisición será el importe realmente satisfecho por el sujeto pasivo. Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan>>.

6. El artículo 48, aparetado uno, letra b), último párrafo, quedarcomo sigu:

<<Art. 48. Normas específicas.

Cuando se trate de acciones parcialmente liberadas, su valor de adquisición será el importe realmente satisfecho por el sujeto pasivo. Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total entre el número de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan>>.

I) Integración de los Impuestos sobre Sociedades y sobre la Renta de las Personas Físicas (Disposición final sexta). Para terminar con las modificaciones introducidas en la Ley 18/1991 del I.R.P.F., en esta Disposición final sexta se da nueva redacción a sus artºs. 37.1 y 78, siete, a). A saber:

1. El artículo 37.1 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, quedará redactado como sigue:

<<1. Rendimientos obtenidos por la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad.

Quedan incluidos dentro de esta categoría los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los beneficios de sociedades o asociaciones, así como cualquier otra utilidad percibida en una entidad en virtud de la condición de socio, accionista o asociado. Asimismo, se incluyen los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculten para participar en los beneficios, ventas, operaciones, ingresos o conceptos análogos de una sociedad o asociación por causa distinta de la remuneración del trabajo personal.

A efectos de su integración en la base imponible, los rendimientos a que se refieren los párrafos anteriores, en cuanto procedan de sociedades, asociaciones o entidades residentes en territorio español se multiplicarán por los siguientes porcentajes:

a) 140 por 100 con carácter general.

b) 125 por 100 cuando procedan de las entidades a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

c) 100 por 100 cuando procedan de las entidades a que se refiere el artículo 26.5 y 6 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y de cooperativas protegidas y especialmente protegidas, reguladas por la Ley 20/1990, de 20 de diciembre, y de la reducción de capital con devolución de aportaciones>>.

2. El artículo 78.siete.a), de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, quedará redactado de la siguiente manera:

<<Siete. Otras deducciones:

a) Los porcentajes que a continuación se indican cuando se trate de los rendimientos a que se refiere el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 37 y de la parte de base

imponible imputada de una sociedad transparente que corresponda a dichos rendimientos:

—40 por 100 con carácter general.

—25 por 100 cuando procedan de las entidades a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

—0 por 100 cuando procedan de las entidades a que se refiere el artículo 26.5 y 6 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y de la reducción de capital con devolución de aportaciones.

La base de esta deducción estará constituida por el importe íntegro percibido.

La deducción por doble imposición correspondiente a los retornos de las cooperativas protegidas y especialmente protegidas, reguladas por la Ley 20/1990, de 20 de diciembre, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 32 de dicha Ley>>.

3. Los dividendos o participaciones en beneficios correspondientes a rendimientos bonificados de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de la Ley 22/1993, de 29 de diciembre, o en el artículo 19 de la Ley Foral 12/1993, de 15 de noviembre (RCL 1994, 73), de Navarra o en la disposición adicional quinta de la Ley 19/1994, de 6 de julio, o procedan de entidades a las que sea aplicable la exención prevista en las normas forales 5/1993, de 24 de junio (RCL 1993, 328 y 409), de Vizcaya; 11/1993, de 26 de junio (RCL 1993, 333), de Guipúzcoa, y 18/1993, de 5 de julio (RCL 1993, 317), de Álava, no darán derecho a la deducción prevista en el artículo 78, siete, a), de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En la base imponible del citado Impuesto se integrará el 100 por 100 de dichos dividendos y participaciones en beneficios.

En caso de distribución de reservas por las entidades a que se refiere el párrafo anterior, se atenderá a la designación contenida en el acuerdo social, entendiéndose aplicadas las primeras cantidades abonadas a dichas reservas.

J) Transparencia fiscal internacional del I.R.P.F. (Dips. final octava). El artº. 2, apartado uno, letra a), de la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, queda redactado en los siguientes términos:

<<Uno. Las personas físicas sujetas por obligación personal de contribuir incluirán en su base imponible la renta positiva obtenida por una entidad no residente en territorio español, en cuanto dicha renta perteneciere a alguna de las clases previstas en el apartado 2 de este artículo y se cumplieren las circunstancias siguientes:

a) Que por sí solas o conjuntamente con entidades vinculadas según lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, o con personas físicas sujetas por obligación personal de contribuir unidas por vínculos de parentesco en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el segundo grado inclusive, tengan una participación igual o superior al 50 por 100 en el capital, los fondos propios, los resultados o los derechos de voto de la entidad no residente en territorio español, en la fecha del cierre del ejercicio social de esta última.

La participación que tengan las entidades vinculadas no residentes se computará por el importe de la participación indirecta que determine en las personas o entidades vinculadas residentes en territorio español.

El importe de la renta positiva a incluir se determinará en proporción a la participación en los resultados y, en su defecto, a la participación en el capital, los fondos propios o los derechos de voto>>.

II.- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.

De acuerdo con la Disposición Adicional octava, apartado 1, las reformas que el artº. 7.1º,b), de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, hace a las operaciones del artº 1 y a la definición de rama de actividad del artº. 2, apartado 4, de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, de adecuación de Determinados Conceptos Impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas, siempre que

las operaciones tengan derecho al régimen tributario regulado en el título primero de la citada Ley, se entenderán hechas al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de ramas de actividad y canje de valores definidos en el artº 97 de la nueva Ley.

Este artº. define los indicados conceptos del modo siguiente:

— **Fusión.** Tendrá la consideración de fusión la operación por la cual:

a) Una o varias entidades transmiten en bloque a otra entidad ya existente, como consecuencia y en el momento de su disolución sin liquidación, sus respectivos patrimonios sociales, mediante la atribución a sus socios de valores representativos del capital social de la otra entidad y, en su caso, de una compensación en dinero que no exceda del 10 por 100 del valor nominal o, a falta de valor nominal, de un valor equivalente al nominal de dichos valores deducido de su contabilidad.

b) Dos o más entidades transmiten en bloque a otra nueva, como consecuencia y en el momento de su disolución sin liquidación, la totalidad de sus patrimonios sociales, mediante la atribución a sus socios de valores representativos del capital social de la nueva entidad y, en su caso, de una compensación en dinero que no exceda del 10 por 100 del valor nominal o, a falta de valor nominal, de un valor equivalente al nominal de dichos valores deducido de su contabilidad.

c) Una entidad transmite, como consecuencia y en el momento de su disolución sin liquidación, el conjunto de su patrimonio social a la entidad que es titular de la totalidad de los valores representativos de su capital social.

—**Escisión.** Tendrá la consideración de escisión la operación por la cual:

a) Una entidad divide en dos o más partes la totalidad de su patrimonio social y los transmite en bloque a dos o más entidades ya existentes o nuevas, como consecuencia de su disolución sin liquidación, mediante la atribución a sus socios, con arreglo a una norma proporcional, de valores representativos del capital social de las entidades adquirentes de la aportación y, en su caso, de una compensación en dinero que no exceda del 10 por 100 del valor nominal o, a falta de valor nominal, de un valor equivalente al nominal de dichos valores deducido de su contabilidad.

b) Una entidad segrega una o varias partes de su patrimonio social que formen ramas de actividad y las transmite en bloque a una o varias entidades de nueva creación o ya existentes, recibiendo a cambio valores representativos del capital social de estas últimas, que deberá atribuir a sus socios en proporción a sus respectivas participaciones, reduciendo el capital social y las reservas en la cuantía necesaria y, en su caso, una compensación en dinero en los términos de la letra anterior.

— Ramas de actividad.

Se entenderá por rama de actividad el conjunto de elementos patrimoniales que constituyan desde el punto de vista de la organización una unidad económica autónoma determinante de una explotación económica, es decir, un conjunto capaz de funcionar por sus propios medios. Podrán ser atribuidas a la sociedad adquirente las deudas contraídas para la organización o el funcionamiento de los elementos que se traspasan.

Y tendrá la consideración de aportación no dineraria de ramas de actividad la operación por la cual una entidad aporta, sin ser disuelta, a otra entidad de nueva creación o ya existente la totalidad de una o más ramas de actividad, recibiendo a cambio valores representativos del capital social de la entidad adquirente.

— Canje de valores.

Tendrá la consideración de canje de valores representativos del capital social la operación por la cual una sociedad adquiere una participación en el capital social de otra que le permita obtener la mayoría de los derechos de voto en ella, mediante la atribución a los socios, a cambio de sus valores, de otros representativos del capital social de la primera entidad y, en su caso, de una compensación en dinero que no exceda del 10 por 100 del valor nominal o, a falta de valor nominal, de un valor equivalente al nominal de dichos valores deducido de su contabilidad.

III.- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (Disp. adicional octava, apartado 2).

En concordancia con lo que se acaba de exponer, las referencias que el artº. 21 y el artº 45.1.b). 10, de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hacen a las definiciones de fusión y escisión del artº. 2, apartados 1, 2 y 3, de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre (por error, septiembre), de Adecuación de Determinados Conceptos Impositivos a las Directrices y Reglamentos de las Comunidades Europeas, se entenderán hechas a los reproducidos apartados 1, 2, 3 y 5 del artº. 97, y al artº. 108 de la presente Ley; y las referencias al régimen especial del Título I de la Ley 29/1991, al Capítulo VIII del Título VIII también de la presente Ley.

El citado artº. 108 regula las aportaciones no dinerarias especiales, que lo serán, a opción del sujeto pasivo, las aportaciones no dinerarias en las que concurran los siguientes requisitos:

a) Que la entidad que recibe la aportación sea residente en territorio español o realice actividades en el mismo por medio de un establecimiento permanente al que se afecten los bienes aportados.

b) Que una vez realizada la aportación la entidad aportante partícipe en los fondos propios de la entidad que recibe la aportación en, al menos, el 5 por 100.

El capítulo VIII del Título VIII de la nueva Ley (artºs. 97 a 110) contiene el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores.

Vide, además, en el apartado VI de este trabajo la exención que la Disposición Transitoria Séptima de la nueva Ley establece en materia de adaptación o transformación de las sociedades de promoción de empresas a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

IV.- IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (Disp. adicional octava, apartado 3).

No se devengará este impuesto, antiguo de Plus Valía, con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de las operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores a que acabamos de referirnos (Capítulo VIII del Título VIII), con excepción de las previstas en el también examinado artº. 108 (aportaciones no dinerarias especiales, así como a las aportaciones de ramas de actividad y a las aportaciones de elementos patrimoniales afectos a actividades empresariales en las que concurran los mismos requisitos, efectuadas por personas físicas, siempre que lleven su contabilidad con arreglo a lo dispuesto en el Código de Comercio).

En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el repetido Capítulo VIII del Título VIII.

En estos supuestos (no devengo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) no será de aplicación lo establecido en el artº 9.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (fórmulas de compensación por el beneficio fiscal reconocido).

V.- LEY DE ORDENACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS SEGUROS PRIVADOS (Disp. adicional decimotercera).

La recientemente aprobada Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados (Ley 30/1995, de 8 de noviembre) sufre, indirectamente, su primera modificación. Modificación que afecta a su disposición adicional séptima; concretamente a su número 2 en el que se dió nueva redacción a la letra a) del número 3 del artº. 15 de la Ley de Mediación de Seguros Privados (Ley 9/1992, de 30 de abril).

En esta nueva redacción y en su párrafo segundo se establecía que "*No podrán tener vínculos estrechos o participación significativa en las sociedades de correduría de seguros las siguientes personas físicas o jurídicas: las que hubieren sido suspendidas en sus funciones de dirección de entidades aseguradoras o de sociedades de mediación de seguros privados o separadas de dichas funciones, ni las entidades de crédito enumeradas en el apartado segundo del artº. 1º del R.D. Legislativo 1298/1986, de 29 de junio*".

La modificación consiste en la supresión del inciso que acabamos de subrayar. Por tanto, podrán tener vínculos estrechos o participación significativa en las sociedades de correduría de seguros las Entidades Oficiales de Crédito, los Bancos privados, las Cajas de Ahorro, las Cooperativas de Crédito, las Sociedades de crédito hipotecario y las Entidades de financiación, inscritos en el Registro Especial del Banco de España o en el de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera del Ministerio de Economía y Hacienda, según corresponda.

VI.- VIGENCIA TEMPORAL DE LOS ARTÍCULOS 243 A 252 DEL R.D. 2.631/1982, DE 15 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (Disp. transitoria séptima).

A las sociedades de promoción de empresas que adapten sus estatutos al de las sociedades de capital-riesgo o se transformen en éstas, se les aplicará el régimen que la nueva Ley establece para las mismas. La adaptación o transformación deberá producirse dentro del plazo de cinco años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley (o sea, hasta el 1º de enero del 2.001). En tanto se produzca dicha adaptación o transformación tributarán de acuerdo con los citados artºs. 243 a 252 del anterior Reglamento del Impuesto sobre Sociedades que, a estos efectos, se entenderán vigentes. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya producido la adaptación o transformación, tributarán de acuerdo con las normas generales.

No se olvide —ya lo anticipábamos en el apartado III de este mismo trabajo— que las operaciones de adaptación o transformación referidas, estarán exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Podrán optar también estas sociedades de promoción de empresas por su disolución y liquidación dentro del mismo plazo de cinco años, en cuyo caso, y hasta que se produzca dicha disolución y liquidación, también se les aplicarán las normas de los artículos 243 a 252 del antiguo Reglamento.

VII.- EXENCIÓN DEL IMPUESTO ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES (Disp. transitoria decimonovena).

Como es sabido, la Disposición Adicional 6ª de la Ley 18/1991, de 7 de junio, del I.R.P.F., gravó a las entidades no residentes que fueren propietarias o posean en España por cualquier título bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre los mismos con el Impuesto Especial sobre Bienes Inmuebles, cuyo tipo era el 5% del valor catastral y que se devengaba a 31 de diciembre de cada año y debía ingresarse en el mes de enero siguiente.

Impuesto especial que no era exigible a las entidades no residentes que enumeraba el apartado cuatro de la citada Disposición Adicional 6ª, entre las que se encontraban, según su letra d), "*las entidades que acrediten suficientemente ante la Administración Tributaria, por el procedimiento que reglamentariamente se establezca, el origen de los recursos invertidos en España y la personalidad de los titulares directos o indirectos del capital social, asumiendo el compromiso de notificar cualquier alteración o modificación y las causas de ésta a las autoridades competentes*".

Según la Disposición transitoria decimonovena de la nueva Ley, las entidades no residentes a las que les hubiese reconocido o se les reconozca la exención de este Impuesto Especial, en virtud de lo dispuesto en el transcrito apartado cuarto, letra d), gozarán de la misma hasta el 31 de diciembre del ejercicio siguiente a la entrada en vigor de la nueva Ley.

Téngase en cuenta, además:

— que la íntegra disposición adicional 6ª de la indicada Ley 18/1991, ha quedado derogada, en cuanto se oponga a la nueva Ley, de acuerdo con el número 26, del apartado 1, de su Disposición derogatoria única,

— y que el artº 64 de la nueva Ley contiene la nueva regulación de este Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de entidades no residentes, en los siguientes términos:

1. Las entidades no residentes que sean propietarias o posean en España por cualquier título bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre los mismos, estarán sujetas al Impuesto sobre Sociedades mediante un gravamen especial que se devengará a 31 de diciembre de cada año y deberá ingresarse en el mes de enero siguiente.

2. La base imponible del gravamen especial estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles. Cuando no existiese valor catastral se utilizará el valor determinado con arreglo a las disposiciones aplicables a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

3. El tipo del gravamen especial será del 3 por 100.

4. La falta de autoliquidación e ingreso por los sujetos pasivos del gravamen especial en el plazo establecido en el apartado 1 dará lugar a su exigibilidad por el procedimiento de apremio sobre los bienes inmuebles, siendo título suficiente para su iniciación la certificación expedida por la Administración tributaria del vencimiento del plazo voluntario de ingreso sin haberse ingresado el Impuesto y de la cuantía del mismo.

5. El Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles no será exigible a:

a) Los Estados e instituciones públicas extranjeras y los organismos internacionales.

b) Las entidades con derecho a la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición internacional, cuando el convenio aplicable contenga cláusula de intercambio de información, y siempre que las personas físicas que en última instancia posean, de forma directa o indirecta, el capital o patrimonio de la entidad, sean residentes en territorio español o tengan derecho a la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición que contenga cláusula de intercambio de información.

Para la aplicación de la exención a que se refiere esta letra, las entidades no residentes vendrán obligadas a presentar una declaración en la que se relacionen los inmuebles situados en territorio español que posean, así como las personas físicas tenedoras últimas de su capital o patrimonio, haciendo constar la residencia fiscal, nacionalidad y domicilio de la propia entidad y de dichas personas físicas. A la declaración, que deberá presentarse en la Administración o Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en cuyo ámbito territorial esté situado el inmueble, se acompañará certificación de la residencia fiscal de la entidad y de los titulares finales personas físicas, expedida por las autoridades fiscales competentes del Estado de que se trate. Dicha declaración habrá de presentarse en el mismo plazo previsto para el ingreso del impuesto.

c) Las entidades que desarrollen en España, de modo continuado o habitual, explotaciones económicas diferenciables de la simple tenencia o arrendamiento del inmueble.

d) Las sociedades que coticen en mercados secundarios de valores oficialmente reconocidos.

e) Las entidades sin ánimo de lucro de carácter benéfico o cultural, reconocidas con arreglo a la legislación de un Estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información, siempre que los inmuebles se utilicen en el ejercicio de las actividades que constituyan su objeto.

6. En los supuesto en que una entidad no residente partícipe en la titularidad de los bienes o derechos junto con otra u otras personas o entidades, el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de entidades no residentes en España será exigible por la parte del valor de los bienes o derechos que corresponda proporcionalmente a su participación.

Cuando las condiciones de residencia de los socios, partícipes o beneficiarios de la entidad no residente a que se refiere la letra b) del apartado 5, se cumplan parcialmente, la cuota del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de entidades no residentes en España se reducirá en la proporción que corresponda.

7. La cuota del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de entidades no residentes tendrá la consideración de gasto deducible a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, que, en su caso, correspondiese con arreglo a los artículos anteriores de este título.

VIII.- LEY 30/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE FUNDACIONES Y DE INCENTIVOS FISCALES A LA PARTICIPACIÓN PRIVADA EN ACTIVIDADES DE INTERÉS GENERAL (Disp. final primera).

El Régimen tributario establecido en esta Ley 30/1994 continuará aplicándose a las entidades que reúnan las características y cumplan con los requisitos previstos en su Título II (las fundaciones inscritas en el Registro correspondiente y las asociaciones declaradas de utilidad pública, que cumplan los requisitos del artº. 42 y ss. de la Ley de que se trata).

Sin embargo, dicha Ley 30/1994 se modifica en materia de exención por reinversión (artº. 34), tratamiento de las rentas resultantes de la donación de bienes (artº. 65) y en cuanto al régimen aplicable a los establecimientos, instituciones y entidades que, no reuniendo los requisitos del antedicho Título II, tuvieran su régimen fiscal equiparado al de las entidades sin fin de lucro, benéfico-docente, benéfico-privadas o análogas (Disp. adicional novena, apartado cuatro).

Las aludidas modificaciones son del siguiente tenor:

<<Artículo 52. Exención por reinversión.

Gozarán de exención los incrementos de patrimonio puestos de manifiesto en las transmisiones onerosas de elementos patrimoniales del inmovilizado, material o inmaterial, y de valores representativos de la participación en los fondos propios de toda clase de entidades que otorguen una participación no inferior al 5 por 100 sobre el capital social de las mismas y que se hubiesen poseído, al menos con un año de antelación, cuando el total producto obtenido se destine a nuevas inversiones relacionadas con las actividades exentas.

Las nuevas inversiones deberán realizarse dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores y mantenerse en el patrimonio de la entidad durante siete años, excepto que su vida útil conforme al método de amortización, de los admitidos en el artículo 11.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que el sujeto pasivo elija, fuere inferior.

En caso de no realizarse la reinversión dentro del plazo señalado, la parte de cuota íntegra correspondiente a la renta obtenida, además de los intereses de demora, se ingresará conjuntamente con la cuota correspondiente al período impositivo en que venció aquél>>.

<<Artículo 65. Tratamiento de las rentas resultantes de la donación de bienes.

No se someterán al Impuesto las rentas, positivas o negativas, que se pongan de manifiesto con ocasión de donaciones de los bienes, a los que se refieren el artículo 63,

apartado 1, letras a) y b), y el artículo 69 de la presente Ley, efectuadas en favor de las entidades contempladas en dichos preceptos>>.

<<Disposición adicional novena, apartado cuatro:

Los establecimientos, instituciones y entidades que, no reuniendo los requisitos previstos en el título II de la presente Ley, tuvieran su régimen fiscal equiparado al de las entidades sin fin de lucro, benéfico-docente, benéfico-privadas o análogas, se regirán por lo dispuesto en el capítulo XV del Título VIII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades>>.

IX.- LEY 20/1990, DE 19 DE DICIEMBRE, SOBRE RÉGIMEN FISCAL DE COOPERATIVAS (Disp. final segunda).

Tras reconocerse, en su número 1, que las cooperativas continuarán tributando con arreglo a la indicada Ley 20/1990, se introducen las siguientes modificaciones:

1ª) Nueva redacción de los artºs 15.3 (en el que se incluyen las cooperativas agrarias); 17.4 (suprimiéndose la referencia a la derogada Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades); 24 (que amplía de cinco a siete años la posibilidad de compensación de pérdidas y se sustituye la referencia a la derogada Ley 61/1978 por la del artº 23 de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades); y 36.b (que al referirse a los beneficios tributarios de las Uniones, Federaciones y Confederaciones de Cooperativas se remite, como es lógico, a la nueva Ley del Impuesto de Sociedades —capítulo XV del Título VIII— en vez de al artº 5 de la derogada Ley 61/1978).

La nueva redacción es la siguiente:

<<Artículo 15.3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, cuando se traten de cooperativas de consumidores y usuarios, viviendas, agrarias o de aquellas que, conforme a sus estatutos, realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquel por el que efectivamente se hubiera realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad. En caso contrario se aplicará este último. En las cooperativas agrarias se aplicará este sistema tanto para los servicios y suministros que la cooperativa realice a sus socios como para (los) que los socios realicen o entreguen a la cooperativa>>.

<<Artículo 17.4. Las imputaciones al ejercicio económico de las subvenciones de capital en la forma prevista en las normas contables que sean aplicables>>.

<<Artículo 24. Compensación de pérdidas.

1. Si la suma algebraica a que se refiere el artículo anterior resultare negativa, su importe podrá compensarse por la cooperativa con las cuotas íntegras positivas de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

2. Este procedimiento sustituye a la compensación de bases imponibles negativas prevista en el artículo 23 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades que, en consecuencia, no será aplicable a las cooperativas>>.

<<Artículo 36.b). Exención del Impuesto sobre Sociedades en los términos establecidos en el capítulo XV del Título VIII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades>>.

2ª) Adicionar a la propia Ley 20/1990 una nueva disposición adicional quinta, con arreglo a la cual "*no se considerarán incrementos patrimoniales los obtenidos como consecuencia de la atribución patrimonial de bienes y derechos de las Cámaras Agrarias que hayan tenido lugar a partir del 1 de enero de 1994*".

3ª) Y declarar subsistente la posibilidad de que los grupos de sociedades cooperativas puedan continuar tributando en régimen de declaración consolidada de acuerdo con la previsto en el R.D. 1345/1992, de 6 de noviembre, por el que se dictan las normas para la adaptación de las disposiciones que regulan de tributación sobre el beneficio consolidado a los grupos de sociedades cooperativas, o sea al conjunto formado por una entidad cabeza de grupo y las cooperativas que tengan la condición de socio o asociada de aquélla sobre las que ejerza poderes de decisión en virtud de sus reglas estatutarias.

X.- LEY 19/1991, DE 6 DE JUNIO, DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (Disp. final séptima).

Se modifica su artº. 6 relativo al nombramiento de representante de los sujetos pasivos no residentes en España.

Ya reprodujimos en la letra H del apartado I de este trabajo la modificación del artº 22 de la Ley del I.R.P.F. en la misma materia, o sea, la designación de representante de los no residentes. En los dos impuestos (Renta y Patrimonio) se suaviza esta obligación que queda limitada a los sujetos pasivos por obligación real que operen por mediación de su establecimiento permanente o cuando, por la cuantía y característica de la renta o del patrimonio, así lo requiera la Administración Tributaria. Obligación que en materia de Renta se extiende, asimismo, a los casos comprendidos en el artº 18.Dos de su Ley reguladora (18/1991).

La nueva redacción dada al indicado artículo 6 es, a saber:

<<Artículo 6. Representantes de los sujetos pasivos no residentes en España.

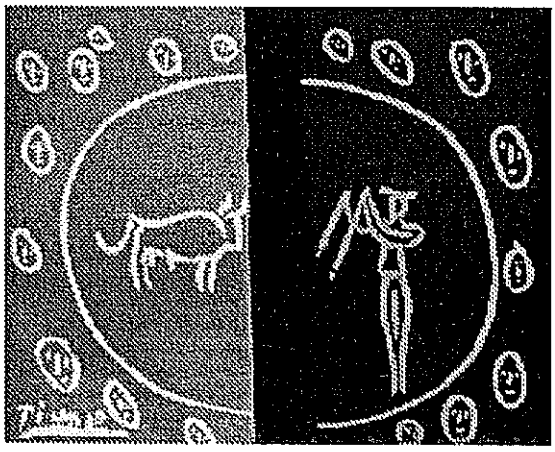
Uno. Los sujetos pasivos no residentes en territorio español vendrán obligados a nombrar una persona física o jurídica con residencia en España para que le represente ante la Administración tributaria en relación con sus obligaciones por este impuesto, cuando operen por mediación de un establecimiento permanente o cuando por la cuantía y características del patrimonio del sujeto pasivo situado en territorio español, así lo requiera la Administración tributaria.

El sujeto pasivo o su representantes estarán obligados a poner en conocimiento de la Administración tributaria el nombramiento, debidamente acreditado, en el plazo de dos meses a partir de la fecha del mismo.

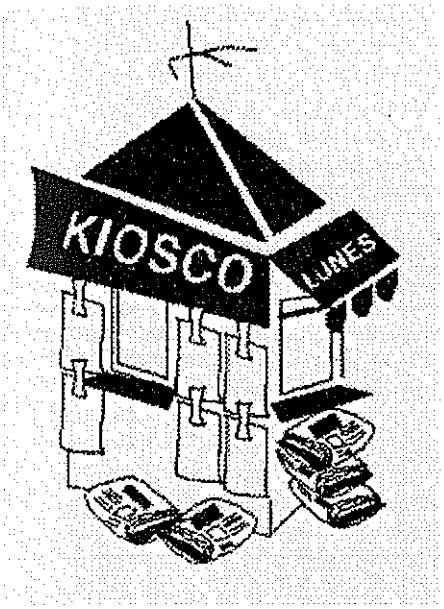
Dos. El incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el apartado uno constituirá una infracción tributaria simple, sancionable con multa de 25.000 a 1.000.000 de pesetas.

Tres. En todo caso, el depositario o gestor de los bienes o derechos de los no residentes responderá solidariamente del ingreso de la deuda tributaria correspondiente a este Impuesto por los bienes o derechos depositados o cuya gestión tenga encomendada, en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley General Tributaria>>.

Sancho Panza se lamentaba de haber tropezado con la Iglesia. Mi lamento, no menos amargo, es haberlo hecho con el Fisco y haber comenzado el año tratando temas tan divertidos y agradables. Confío en que el futuro me depare mejor suerte y que los toros que entren en mi lote —que habitualmente son todos— sean menos "*mihuras*"



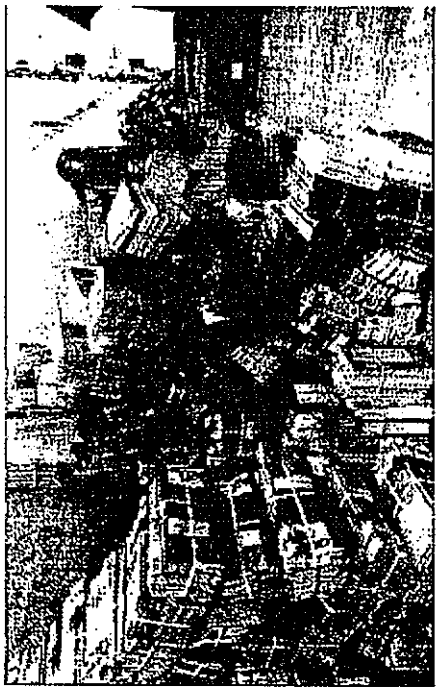
¡Suerte, maestro!



Los arrendamientos urbanos y el Registro de la Propiedad (*)

Juan Luis Gimeno y Gómez-Lafuente

(Tomado del Boletín del CEH de Cataluña, núm. 65, noviembre-diciembre 1995, Pág. 467)



Justificación de mi presencia (1). Podría comenzar justificando la posibilidad de mi ausencia y ya podría estar dicho todo (o casi todo). Si el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción y anotación del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1º). Si los títulos referentes a la posesión no son inscribibles (art. 5º) y tampoco han de acceder al Registro (art. 98 de la Ley Hipotecaria) los derechos personales no asegurados especialmente. ¿Cómo es posible que desde la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 se prevea el acceso al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?

Creo que caben dos interpretaciones: a) porque se considera al arrendamiento como una carga que deben conocer los terceros, o b) porque el derecho del arrendatario es digno de protección registral. O bien por ambas y sea porque piensa el legislador que del contrato de arrendamiento surge un derecho real (2) o porque consideraba que el arrendamiento a largo tiempo suponía una <<aproximación>> al censo enfi-téutico: <<Es enfitéutico el censo cuando una persona cede otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfitéutica una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio (1.605 CC)>> <<¿Qué otra cosa era el arrendamiento con interminables prórrogas forzosas y el derecho a participar en el traspaso?>> (3).

I. FUNCIÓN DEL REGISTRO Y FUNCIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Explicar el nacimiento y función del Registro de la Propiedad excede con mucho del objetivo del curso, pero creo que conviene recordar que el Registro tiene, a mi entender, y entre otras, dos funciones principales:

—adquirir sin temor de perder lo adquirido,

—fomentar el crédito territorial prestando sobre la propiedad raíz con seguridad (4).

Frente a esas funciones el arrendamiento urbano nos provoca dos disfunciones: el tanteo y el retracto no patentes hacen nacer el <<temor de perder lo adquirido>> y el fantasma de la posesión arrendaticia genera la inseguridad de los acreedores, pues, como señalaba la real cédula de Don Carlos y Doña Juana de 1529 <<No es fecha relación que se excusarían muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos y tributos que tienen las heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores>>.

Hoy los economistas han incorporado al modelo de mercado capitalista la variable de incertidumbre con el propósito de obtener una mayor convergencia entre sus análisis y el mercado real. Esa incertidumbre que la desinformación genera pasa siempre una factura, que en el caso de los inmuebles es muy alta, pues la utilidad y el valor de un inmueble vienen determinados por

su situación jurídica y, sabido es, el mercado inmobiliario es muy opaco en este sentido.

Para maximizar el beneficio social una de las funciones que se asigna al derecho por los analistas económicos es forzar una reducción de los costes de información, y a labor coadyuva con gran eficacia el Registro, pues la incertidumbre que la desinformación genera no cabe eliminarla a cualquier precio.

Se comprende por lo dicho que el Registro, al garantizar la solvencia del deudor contribuye claramente a moderar el coste de capital y el racionamiento del crédito (5).

Pese a que la posesión arrendaticia puede comprobarse (siempre que se trate de arrendamientos continuos, no de temporada y que el arrendatario no actúe de mala fe), a falta de una institución que haga públicas las circunstancias del contrato no se conocerán la duración, extensión, renta y posibles causas resolutorias que pueden afectar a la situación posesoria. Al no existir unos *horoi* que indiquen la situación de la finca, no queda otro remedio que acudir a la institución registral.

La Ley de Arrendamientos Urbanos tiene una finalidad si no contraria sí diferente a la movilización del crédito inmobiliario y la seguridad del tráfico. <<Potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47 de la CE, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada>>. La preocupación de la Ley de Arrendamientos Urbanos no es la protección del derecho real, sino la del derecho constitucional a una vivienda digna, de forma que se regule el arrendamiento y su protección registral no pensando en titularidades o derechos absolutos (propiedad), sino en el mejor logro del acceso al derecho de una vivienda digna del mayor número de ciudadanos, aunque sea sacrificando otros derechos que no se estiman dignos de la misma superprotección, quiero decir que en la disyuntiva mercado inmobiliario-crédito inmobiliario, frente al derecho a vivienda digna (que no arrendamiento en general), se inclina en favor de la segunda.

II. BREVE HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO URBANO EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA.

Cuando se promulga la Ley Hipotecaria (6) pretende ésta un doble logro en relación con el arrendamiento:

— publicarlo en los términos expuestos,

— tutelar al arrendatario frente al adquirente de la finca arrendada, pues éste podía lanzar al inquilino o al colono salvo pacto (con eficacia exclusivamente obligacional) o cuando el arrendamiento era perpetuo (de diez años o más), en cuyo caso se transforma la naturaleza del derecho en real.

Para la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria <<ni los arrendamientos por largo espacio de años, ni aquellos en que se hallan hecho considerables anticipaciones, son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados a una obligación personal. De aquí ha dimanado la doctrina jurídica de que sólo el que adquiere el dominio en virtud de un título universal, está obligado a respetar el arrendamiento hecho por su antecesor, pero no el que lo hace por títulos singulares. Las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos, los gastos a que suelen comprometer a los arrendatarios y la protección debida a la buena fe, clave de crédito, exigen que acerca de este punto se modifique el derecho antiguo. Ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma convirtiendo, contra los cánones recibidos, en una especie de derecho real, los arrendamientos de que se tomaba razón en los registros de hipoteca>>. La idea se plasmó en el artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria en 1861: <<En el registro expresado en el artículo anterior se inscribirán: ... 5º Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años>>. En la Ley Hipotecaria de 1861 se añaden ya los supuestos de anticipo de tres años o más años de rentas y el convenio para la inscripción, y se llega a la Ley Hipotecaria de 1944 con alguna variación ortográfica sin trascendencia jurídica.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en la Disposición Adicional segunda, tras ciento veintiséis años de vigencia, ha modificado el decir del artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria con el siguiente tenor: <<5º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos>> (7).

La razón de ser de los seis años parece derivar de la cifra señalada en el artículo 1.831 del Proyecto del Código Civil de 1851, según el cual se inscribirán igualmente: <<5º Los arrendamientos por seis años o más y las anticipaciones de alquileres o rentas por mas de un año>>. De este precepto señala García Goyena: <<El propietario abdica cuando arrienda la libre disposición de la cosa arrendada, cuya abdicación es absoluta para él y para sus causahabientes en virtud de lo dispuesto en los artículos 1486, 1500 y 1502; por consiguiente, es indispensable que los que tratan con él hallen en el Registro los medios de conocer la existencia de aquella limitación de la propiedad, cuando sea tan durable que pueda influir en el ánimo de otras personas; por eso se ha fijado en este capítulo el término de seis años, que es el mismo que prescribe el artículo 1.003 para exigir la redacción de este contrato en escritura pública>>.

La historia del precepto, si bien no aclara grandes dudas sí permite decir que hubo, hasta la fecha, concordancia entre el Código Civil y la Ley Hipotecaria, mientras que ahora quedarían como testimonios históricos artículos como el 1.548 (8), 1.280.2º (9) o, los que es más grave y supone un serio despiste del legislador económico, el artículo 48 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 29 de mayo de 1995 (10).

También es <<histórica>> la modificación de una Ley, tan seria (al menos para mí) como la hipotecaria por medio de una adicional con remisión de una futura reforma reglamentaria en contra de lo que decía la nunca suficientemente ponderada Exposición de Motivos de la Ley: <<Convencida profundamente de que todas las declaraciones que pueden atribuir, negar, aumentar o disminuir derechos civiles corresponden al legislador, ha huido (la Comisión) de dejar al Gobierno atribuciones que en muchos puntos vendrían a hacerle árbitro de cuestiones graves en el terreno del Derecho civil. Nada hay, de cuanto está

escrito en el Proyecto, que más o menos inmediatamente se refiera a la declaración de derechos y a las garantías que se han creído indispensables para que la ley en su día sea bien entendida y aplicada... En su concepto, al poder legislativo toca exclusivamente dictar las reglas a que se quiere dar gran estabilidad, y que se dirigen a producir a veces efectos para larga serie de siglos. Estas prescripciones, que tienen cierto carácter de perpetuidad, exigen para su prestigio la sanción de la autoridad legislativa, que es la única que les imprime ese sello de respeto que hace que atraviesen de unas a otras generaciones y que se mire como una profanación el cambiarlas sin que esté sobradamente justificada la reforma. No debe quedar, en concepto de la comisión al arbitrio del Gobierno, nada que pueda debilitar la firmeza de los principios que se proclaman, ni aun con motivo de explicarlos, de aclararlos y de fijar su sentido verdadero. Las cuestiones a que pueda dar lugar la Ley (y las habrá, sin duda) deben dejarse a los Tribunales para que las resuelvan, no por medidas generales que no caben dentro de sus atribuciones constitucionales, sino aplicando la Ley en los casos que ocurran y creando jurisprudencia, que es la mejor regla de interpretación y el mejor suplemento del derecho escrito>>.

Las diferencias entre la redacción vigente y la anterior del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria son claras: se admite la inscripción de los arrendamientos cualquiera que sea su duración , se anticipen o no las rentas, cosa que prohíbe, por otro lado, el artículo 17.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y por otro lado, la inscripción, independientemente de que exista o no pacto de inscribir, incluso a pesar del pacto de no inscribir, sobre cuya validez y efectos no es el momento de detenerse.

III. LA DEBATIDA NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO URBANO Y SU TRASCENDENCIA.

Para centrar brevemente la cuestión diré que era relativamente pacífica la consideración del Arrendamiento Urbano como un derecho obligacional cuya naturaleza no cambió por la inscripción porque, se venía diciendo (11), la inscripción no puede alterar la naturaleza de un derecho. Como colofón de esta afirmación se sostenía que el único efecto que producía la inscripción respecto del arrendamiento es que <<se hace oponible a todo posterior adquirente o propietario (12), produciendo los efectos ordinarios de toda anotación preventiva de mera publicidad, de manera que el adquirente frente al arrendamiento inscrito se halla constreñido a tolerar o soportar el ejercicio o actuación de la relación arrendaticia, pudiéndole reclamar el arrendatario al nuevo dueño el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales concertadas con el primer arrendador>> (13).

Algún autor (14) sostiene que sea o no (parece que no) el derecho del arrendatario un derecho real, la Ley Hipotecaria asimila, sin reserva, el régimen del derecho arrendaticio al de los derechos reales, aunque, como todos, dice que la inscripción no altera la naturaleza del arrendamiento.

Antes ya, aunque con menos énfasis, se sostuvo por autorizada doctrina (15) que el carácter personal del arrendamiento no impide la aplicación del principio de fe pública y, en general, los demás <<efectos del sistema>>.

Mi opinión es que cabe la aplicación de las ventajas del sistema al arrendador y al arrendatario inscritos, pero no debe forzarse la aplicación (bien es verdad que sólo se hace teórica y académicamente) de todos y cada uno de los principios al derecho arrendaticio. Como pienso, y se admite comúnmente, el derecho arrendaticio inscrito no deja de ser obligacional y el sistema inmobiliario registral está pensando y elaborado para derechos y titula-ridades reales, razones por las que, en ocasiones (16), serán irreconciliables el derecho y el sistema de protección como ocurre, en algunos supuestos, con el registro de buques o el de prenda sin desplazamiento.

La forma de contrastar esta afirmación sería repasar uno por uno los principios hipotecarios y observar hasta qué punto se adaptan al derecho arrendaticio.

Por otro lado el empeño del encuadramiento conceptual del arrendamiento fue sustituido hace tiempo por la consideración de su mayor o menor eficacia en comparación con los demás derechos, teniendo, sin lugar a dudas, el arrendamiento urbano preeminencia en los derechos de mayor eficacia (17).

IV. LA POSIBLE APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS AL ARRENDAMIENTO Y SU REPERCUSIÓN PRÁCTICA.

Cabría exponer largamente cada uno de los principios y su relación con el arrendamiento inscrito, pero quedarían en el tintero otras cuestiones que prefiero, cuando menos, apuntar. Por ello voy enunciar los principios hipotecarios <<tradicionales>> (18) señalando, casi a como de éste, (!) qué cuestiones arrendaticias me sugieren.

La Ley de Arrendamientos Urbanos pretende con relación al Registro dos acciones:

— potenciar el acceso de los arrendamientos al Registro mediante la vinculación de medidas de (¿fomento?) o beneficio al hecho de la inscripción.

— incrementar la información disponible para el Estado, permitiéndole el diseño y ejecución de aquellas medidas que puedan contribuir a la mejora de la ordenación normativa y de la práctica de los arrendamientos (Exposición de Motivos de la Ley).

Parece que la intención sea casi fraudulenta en relación con el Registro de la Propiedad.

Dejemos que el Registro de la Propiedad, bajo la dependencia directa del Ministerio de Justicia, se ocupe de la inscripción y defensa de los derechos reales sobre inmuebles, que el Ministerio de Economía se ocupe de las cuestiones fiscales a través de las oportunas (y no inoportunas) instituciones fiscales y que el Ministerio de Obras y Urbanismo haga su política de vivienda basándose, entre otras estadísticas, en la del Registro de la Propiedad, pero no pensando que dicho Registro es una institución que tiene por objeto lograr que ningún arrendador cobre renta ni merced sin satisfacer las cuotas correspondientes de los diferentes impuestos y mediante el cual se averiguará cuál es el censo de viviendas arrendadas en España. Estas últimas son funciones catastrales que deben coincidir con los

datos obrantes en el Registro, pero nada más (19).

Este temor ya lo expresó la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861:

<<Sin negar que los Registros de la Propiedad y las hipotecas puedan y daban venir al auxilio de la Administración en las arduas tareas que para beneficio público le están encomendadas, cree que esto debe entenderse sin detrimento de los principios de justicia y sin desnaturalizar los registros, distrayéndolos de su verdadero objeto, que es mejorar las condiciones de la propiedad inmueble, asegurar el crédito territorial y poner coto a fraudulentos engaños. Salir de este terreno, considerar los Registros principalmente como un censo de la riqueza inmueble, dar intervención directa en ellos a la Administración, conduce irremediablemente a desconocer su carácter social, económico y civil y a sacrificar lo principal a lo accesorio>>.

Hay algunas ventajas que antes concedía la ley mediante la prórroga forzosa sin necesidad de ningún otro requisito y que hoy, transcurridos los cinco primeros años de duración del contrato, precisan de la inscripción registral.

Pero a pesar de todo, es evidente que el legislador ha vencido la balanza a favor de la vivienda y en detrimento del crédito territorial y la industria (20).

Dicho esto paso a examinar la aplicación de los principios hipotecarios al arrendamiento inscrito.

El principio de publicidad, en su vertiente negativa, queda de manifiesto respecto al arrendamiento tanto en su aspecto de prioridad como en el de oponibilidad.

La prioridad, entendida como **superprioridad de rango** hipotecario, pienso que no puede operar (21), porque el arrendamiento puede producir posesiones incompatibles, pero ningún derecho real es <<propiamente incompatible>> con el derecho surgido del contrato de arrendamiento. Otra cosa es que el titular de un derecho que implique contacto posesorio deba <<soportar>> el arrendamiento o sufrir la detentación arrendaticia con merma de sus derechos o facultades posesorias. Es decir no creo que la inscripción de un arrendamiento cierre el Registro a la inscripción de un usufructo, aunque sí a un arrendamiento posterior (22).

Sí tiene interés desde el punto de vista económico el hecho de que esté o no arrendado el inmueble, pues ahí sí que el rango puede influir desde el punto de vista del acreedor interesado en la finca.

La prioridad actúa con **preferencia excluyente** en favor del arrendamiento inscrito frente a la inscripción de derechos que impliquen contacto posesorio excluyente, como otro arrendamiento, y no con unanimidad (23), los derechos de uso y habitación (¿si es grande la vivienda?). No veo incompatible el usufructo ni las servidumbres que pudieran <<impedir el goce pacífico>> (art. 1.554 CC) (24), pues las cuestiones meramente posesorias deben dilucidarse en el procedimiento arrendaticio o el interdictal correspondiente.

La oponibilidad del arrendamiento urbano inscrito ha sido, tradicionalmente (25), el efecto principal, cuando no único, que producía la inscripción en favor del derecho arrendaticio que accede al Registro. El sistema que ha implantado en cuanto a este principio la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es, en esquema, el siguiente:

Para los arrendamientos **excluidos de la aplicación de la propia ley** (art. 5) debe estarse en este punto a lo dispuesto en el CC (arts. 1.571 y 1.579), Ley Hipotecaria y Ley de Arrendamientos Rústicos (para la casa-habitación de la explotación agrícola o ganadera art. 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos). Es el régimen de la *ley emptorem*: venta quita renta.

Los arrendamientos urbanos **destinados a vivienda** son oponibles en cualquier caso a cualquier adquirente durante un período de cinco años, durante el cual el tercero, sea del artículo 32 o del 34 de la Ley Hipotecaria, y tenga buena o mala fe, se subroga en el arrendamiento concretado por el transmitente, y ello pese al pacto en contrario (art. 6 y 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). La norma hasta aquí es sencillísima, es igual que una prórroga forzosa, aunque la naturaleza jurídica del título del arrendamiento tenga causa en la subrogación, en la inoponibilidad, en el simple mandato legal de continuidad o en la publicidad que pueda proporcionar el arrendamiento inscrito, aunque en estos arrendamientos de duración igual o inferior a cinco años el acceso al Registro, sin perjuicio de lo que luego se dirá de los demás efectos de la inscripción, ni alarga la duración ni produce mayor protección al arrendatario (26).

Los arrendamientos de **duración superior a cinco años** son oponibles al tercero (en cuanto a la duración que exceda de los cinco años, ya que, según acaba de decirse el término quinquenal es oponible en todo caso) en los siguientes supuestos:

— cuando así se pactó con (¡) el arrendamiento ,

— cuando el arrendamiento esté inscrito.

En resumen: no afecta al adquirente según Registro el arrendamiento no inscrito, siempre que reúna los requisitos del artículo 34, pues en otro caso quedará subrogado aún cuando no figure en el Registro (27).

En los **arrendamientos para uso distinto de vivienda** el Registro sí que determina la oponibilidad del arrendamiento, pues el tercero del artículo 34 no queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador (art. 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

El principio de publicidad positivo se desenvuelve a través de la legitimación y del principio de fe pública.

La **legitimación** que proclama el artículo 38 de nuestra Ley Hipotecaria queda excluida en su aplicación al arrendamiento por un importante sector doctrinal (28) habida cuenta que el principio se predica de los derechos reales y el arrendamiento no lo es.

En el ámbito sustantivo del principio no veo inconveniente en admitir que inscrito un arrendamiento se presuma su existencia y vigencia en los términos que resultan del Registro, y se presuma también que el titular inscrito tiene derecho a poseer la finca arrendada, pero ese derecho a poseer no lo tiene como titular de un derecho real inscrito, sino como acreedor de una relación contractual arrendaticia, por lo que no veo interés ninguno en presumir el derecho a poseer.

Consecuencia lógica del principio y su protección a la apariencia es lo dispuesto en el artículo 13.3 de

la Ley de Arrendamientos Urbanos: <<Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad>>. Otra cosa es la asimilación a este supuesto del arrendamiento concertado con el que <<parezca ser propietario en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario>>, supuesto éste que exige la conjunción de un elemento objetivo: apariencia externa de propietario, y otro subjetivo: imputabilidad al verus dominus (representante infiel, fundamentalmente), todo ello sin perjuicio del derecho al resarcimiento de daños por parte de los perjudicados.

Menos interés tiene todavía (y creo que éste es un argumento importante frente a quienes sostienen la total y absoluta <<realidad>> del arrendamiento) la presunción posesoria a efectos **de usucapión del arrendamiento** según el artículo 35 de la Ley Hipotecaria. No se olvide que para usucapir hace falta poseer en concepto de dueño.

Los aspectos procesales de la legitimación son más dudosos en cuanto a la utilización por el arrendatario del procedimiento del artículo 41 (29), amén de la escasa utilidad: 1º porque no veo a un arrendatario que haya perdido la posesión intentando recuperarla por otra vía que la interdictal (hablamos hoy de arrendamientos breves), pues antes del desalojo ya habría excepcionado sus razones al desahucio, y si no llegó a ocupar la vivienda arrendada, y hablamos de derechos reales, no debió acceder al Registro el título sin el modo.

Me parece excesivo, contrario a la literalidad y desequilibrado (injusto) que se haga un serio esfuerzo doctrinal por conceder al arrendatario inscrito la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria cuando el arrendatario del *dominus* aparente puede paralizar la acción del artículo 41 del *verus dominus* inscrito por la vía arrendaticia del artículo 13.3. Las acciones derivadas del derecho arrendaticio se han de sustanciar por las normas del juicio de cognición. En el artículo 41 de la Ley Hipotecaria el lugar del arrendatario es el del excepcionante (<<poseer el contradictor la finca por contrato>>, según reza el art. 41 en su párrafo 6.3º).

La actuación procesal del artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria sí es clara cuando se demande la nulidad o cancelación del arrendamiento inscrito o cuando se intente embargar el arrendamiento inscrito o sus rentas por deudas que no sean del titular registral (tercería registral).

También parece clara la actuación del principio de legitimación en la facultad dispositiva del titular registral del arrendamiento (subarriendo y cesión).

El **tracto sucesivo** tiene plena aplicación, indiscutida, en el subarriendo y en la cesión y en la necesidad de la previa inscripción del derecho del constituyente del arrendamiento: usufructuario, enfiteuta o dueño. Más dudas ha planteado la necesidad de previa inscripción del arriendo para el ejercicio de la opción de compra en los contratos de leasing. En este punto creo que la correcta técnica hipotecaria y las ventajas que derivan de nuestro sistema exigen mantener la necesidad de la previa inscripción en contra de lo resuelto por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1994 que equiparó el tracto formal (legitimación formal) con el tracto sucesivo, que exige no sólo la inscripción previa a favor del disponente, sino la inscripción en los términos en que se dispone, tanto por exigencia del principio mismo como por la necesidad de calificación de la causa, que de otra manera sería abstracta a efectos registrales, quedando fuera del historial jurídico del Registro (30).

A pesar de la dicción literal del artículo 312 del Reglamento Hipotecario, que sólo habla de derecho real, pienso que debe admitirse la posibilidad de acceso del arrendatario al procedimiento inmatriculador que establece dicho artículo.

Nada digo de los principios de rogación y publicidad formal por ser evidente su aplicación al arrendamiento urbano.

El principio de **legalidad** es, y debe seguir siendo, plenamente aplicable en sus dos vertientes: titulación pública y calificación registral. De la titulación me ocuparé más adelante, y en cuanto a la calificación ninguna especialidad plantea el examen de los títulos que contengan arrendamientos urbanos, por lo que alcanzarán a todos los elementos a que se refiere el artículo 18 de que se ocupa el siguiente epígrafe.

De lo expuesto se deduce que el legislador protege al arrendatario frente a cualquier perturbación en el goce del bien arrendado, y ello se hace caigan los principios clásicos que caigan, de tal forma que el arrendatario durante el primer quinquenio glorioso saldrá triunfante frente a cualquier pretensión. En el fondo, pese al principio de libertad contractual que acabó imponiéndose en la redacción definitiva de la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que hoy existe es una prórroga forzosa de cinco años.

V. EL ACCESO DEL ARRENDAMIENTO URBANO AL REGISTRO: ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES.

El esquema de CASTÁN de las oposiciones creo que por su claridad sigue siendo útil.

Elementos personales.

El legislador o se ha olvidado o no ha querido entrar a saco en el CC (como decimos en Navarra, <<más le vale>>), y así nos encontramos con preceptos como los siguientes: artículo 272: <<También necesitará el tutor autorización judicial: ... 4º Para ceder en arrendamientos sujetos a prórroga forzosa>>; 1.548 <<Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años>>; 1.280 <<Deberán constar en documento público: ... 2º Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero>>. parece que la interpretación lógica, histórica y sistemática deberá conducirnos a una reducción del plazo de seis años a cinco, pues no debe olvidarse que estamos en el ámbito de defensa de intereses de menores, ya que ahí la interpretación de las facultades de los apoderados ha de ser restrictiva con objeto de aumentar el grado de tutela, aún cuando ello pueda suponer en ocasiones mayor perjuicio que beneficio, duda ésta con la que se enfrenta en no

pocas ocasiones el Registrador: defender el usuario/consumidor del Registro o no defenderle tanto para lograr cuanto antes el cobro de su crédito.

Más sorprendente, en cuanto a la discordancia de duración del arrendamiento, es por su fecha el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentos (29-5-95), que en su artículo 48 señala como base el impuesto, cuando no conste la cuantía total que haya de satisfacerse, el importe de la renta correspondiente a seis anualidades.

La exigencia de esa <<capacidad especial>> para constituir arrendamientos urbanos <<sujetos a prórroga>> prueba que el arrendamiento es algo más que un derecho obligacional, pero también es claro que la constitución de un arrendamiento no es un acto dispositivo, con lo que la figura del derecho real queda marginada. Puede que hoy haya que hablar de arrendamientos de duración superior a cinco años, o, como en 1861, de arrendamientos de larga duración. En el fondo está casi todo inventado. Lo cierto y verdad es que la especial capacidad para arrendar, a caballo entre lo dispositivo y el simple acto de administración, es fiel reflejo de la singular naturaleza jurídica de los arrendamientos urbanos, sin duda entre los derechos que afectan fuertemente al dominio, aunque menos que bajo el imperio de la Ley de 1964.

A falta de otras normas especiales se estará a las generales sobre la capacidad para obligarse.

Cuando se trate de arrendadores casados se aplicará el artículo 91 del Reglamento Hipotecario en relación con los 1.320 del Código Civil, Ley 55 del Fuero Nuevo de Navarra y artículos 51 de la Compilación Aragonesa y 9 de la Ley Catalana 8/1993 de 30 de septiembre de modificación de la Compilación en materia de relaciones matrimoniales entre cónyuges.

Al emancipado no cabe restringirle la capacidad de arrendar, pues no pueden interpretarse extensivamente los artículos 323 y 324 del CC incluyendo entre los actos de gravamen de inmuebles al arrendamiento.

En los supuestos de comunidad sobre el objeto arrendado parece que, al tratarse de un acto de administración, no se precisa unanimidad en los arrendadores, siendo suficiente la mayoría simple.

Deben tenerse en cuenta las prohibiciones de arrendar por rentas superiores a las tasadas que fija la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Elementos reales.

En este contrato son la renta y la vivienda o local. Dado que una y otro son objeto de estudio por otros ponentes, a lo que ellos digan remito. Sólo se me ocurren tres puntualizaciones:

En cuanto a la renta bastará para la inscripción que conste alguno de los sistemas de determinación que fija el artículo 17, con las fórmulas de actualización que regulan los artículos 18 y 19. No creo necesaria la señalización de un tope al resultado de las cláusulas de estabilización, a menos que estén garantizadas mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real. Entiendo que no ha lugar la exigencia del principio de especialidad, porque el derecho que se inscribe es el del arrendatario, el de goce de la cosa (detentación), sin que la inscripción produzca otro efecto a favor y en contra del tercero que la mera publicidad informativa, en cuanto a la renta se refiere.

Respecto de la vivienda arrendada, la descripción según el Registro poca o nula transcendencia tendrá frente a lo poseído en realidad por el arrendatario, aunque para que pueda acceder al Registro el arrendamiento deberá coincidir la descripción de lo arrendado con la que resulte del Registro.

Pudiera tener alguna trascendencia, aparte de lo que se dirá a continuación, el hecho de figurar la vivienda en el Registro con más o menos de 300 m2 a efectos de determinar el orden de prelación de fuentes del artículo 4.2.2ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que el Registrador no puede tomar en consideración otra superficie que la registral para inscribir (aquí sí rige el principio de especialidad).

Sí tiene trascendencia el hecho de que la vivienda o local arrendados se encuentren integrados con otras viviendas o locales en la misma finca registral, sobre todo cuando esta situación es anterior en el tiempo a la celebración del contrato de arrendamiento (lo cual excluye el *animus fraudis*, a mi entender no calificable por el Registrador). En este supuesto, por falta de identidad, no cabría el retracto y, por consiguiente, no sería precisa la notificación al arrendatario (31).

El principio de legitimación extendido aquí a los datos descriptivos de la finca obliga al Registrador a considerar la finca como una, mientras los Tribunales no declaren lo contrario.

Elementos formales.

El artículo 37 de la nueva ley bajo el epígrafe <<Formalización del arrendamiento>> se limita a señalar que las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. Creo, sin temor a equivocarme, que eso quiere decir:

Que son válidos los arrendamientos verbales.

Que las partes pueden compelerse a documentar privadamente el contrato.

Que las partes también pueden obligarse a llenar la forma pública (art., 1279 CC) cuando el arrendamiento tenga una duración de seis o más años (art. 1.280 CC) y deba perjudicar a tercero.

La Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en su artículo 37 no deroga el artículo 1.280 CC (aunque éste, como ya he indicado, ha debido modificarse) y, además, éste es específico para el perjuicio del tercero. Es decir, que las partes (inter partes) pueden exigirse la forma escrita y no la pública, pero si una de ellas quiere que el arrendamiento tenga eficacia frente a terceros puede y debe exigir escritura pública, máxime si quiere que su derecho acceda al Registro de la Propiedad.

Como sostengo a continuación, es imprescindible y muy conveniente la escritura pública y no el acta notarial ni el documento privado con firmas legitimadas, para la inscripción.

Sobre esta cuestión pueden traerse a colación dos preceptos de la nueva Ley: el artículo 37 antes citado y el número 2 de la Disposición Adicional 2ª de la Ley: <<En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta Ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contra-