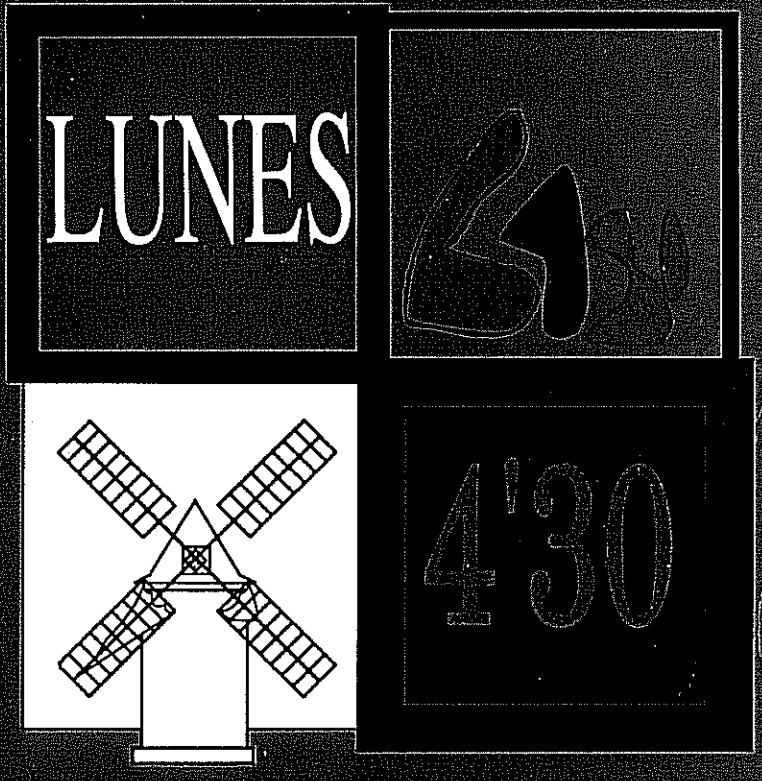
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año IX - Núm. 190 - 1ª Quincena, junio, 1996

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año IX - Núm. 190 - 1ª Quincena de junio, 1996

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 5
SENTENCIAS 9

1) El acuerdo de la mayoría de los interventores en la suspensión de pagos. 2) Distintas posibilidades de inscripción del piso futuro, por José Manuel García García 12

Sobre la tercería de mejor derecho, informe de Francisco G. Riquelme .. 17

La Ley de Régimen Jurídico del Control de Cambios..... 22

LUNES DIARIO: Convenio CEU San Pablo-Registradores 27

LUNES LITERARIA: Rilke en Toledo (de Antonio Pau Pedrón) 32

HUMOR CHICO — *Corral Jr*..... 29

JM. Chico: "Proyecciones de la Informática" 30

RESEÑA LEGISLATIVA 35

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

Grabado de la portada

RILKE EN TOLEDO.
Antonio Pau Pedrón
(Edit. Árula, Ediciones S.L.).

La leucemia lo ascendió definitivamente sobre las montañas de Valmont (Suiza), en 1926. El casi joven de cincuenta y un años se llama Rainer María Rilke, (Praga, 1875). Al borde del setenta aniversario del fatídico día, el joven Pau redacta la *Nota inicial* de la primera página del libro (que sólo para él es la última). En Toledo, otoño de 1995. En el Cigarral de Dármola.

Ejecutar la idea ya tomada de incluir una página literaria en la revistilla; agradecer al autor mi descubrimiento del poeta; propiciar, tal vez, su descubrimiento por algún lector. , etc. La confluencia de tal serie de circunstancias me invitan a tratar del libro. Intento hacerlo de forma lunésica, es decir, heterodoxamente. Así, copio literalmente párrafos. Calco palabras del escritor. Copio las del poeta (que también son del escritor que las traduce del alemán). Agito todo aplicada pero torpemente: el desordenado resumen está servido. Resulta, pues, oportuno hacer la advertencia que sigue (en pág. 32)

casos prácticos

CASOS PRACTICOS DE VALENCIA

Susana Abad Sanchis

HIPOTECA SOBRE UNA FINCA GRAVADA CON SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA CUANDO LOS FIDEICOMISARIOS SON INDETERMINADOS.

Aparece gravada una finca con sustitución fideicomisaria a favor de los hijos que tenga la titular a su fallecimiento. Ésta tiene un hijo mayor de edad y dos menores de edad. Se trata de hipotecar el pleno dominio de tal finca en garantía de un préstamo que obtiene la mujer de un Banco. Para ello comparece el hijo mayor de edad y la mujer, que lo hace a título de fiduciaria-propietaria y como representante de los menores, aportando además la autorización judicial del art. 166 del C.c. Advierte el Registrador que, a pesar de cumplirse el art. 166, existe un conflicto de intereses entre los menores y la madre, planteándose la necesidad del nombramiento de un defensor judicial.

Los asistentes entendieron que debían ponderarse dos cuestiones:

— La existencia de un conflicto de intereses requiere el nombramiento de un defensor judicial, aunque hay que distinguir los supuestos en que por existir un tracto sucesivo el defensor cubre una necesidad prolongada en el tiempo, de aquellos otros como la constitución de hipoteca, que es un acto único y en el que bastaría la autorización judicial. Pedir defensor judicial sería redundante y problemático si éste no autoriza el acto y sí lo hizo ya el juez. Los asistentes solo vieron necesario que el juez, en la autorización, haya tenido en cuenta los extremos del acto.

— La ejecución de hipoteca deja subsistentes las cargas anteriores a la constitución de aquélla. Por tanto, la que nos ocupa dejaría a salvo la sustitución fideicomisaria inscrita en caso de ejecución hipotecaria. Y si tuviera un hijo tras la venta, judicial podría resolverse ésta si aquél no consintiere. ¿Entonces, para qué deben intervenir ahora los fideicomisarios? Podría haber comparecido solo la madre, ya que ésta puede por sí hipotecar un bien propio, aunque siempre quede subordinada su eficacia al desenvolvimiento del gravamen previo. Se entendió que la sustitución fideicomi-saria opera a modo de condición resolutoria. Así, fallecida la mujer, los actos realizados por ésta como fiduciaria quedan sometidos a lo que digan los fideicomisarios.

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. ADJUDICACIÓN DIRECTA (DERECHO TRANSITORIO)

Se publican en el BOP los anuncios de subasta de bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo en noviembre de 1992. Quedan desiertas las subastas y se presenta una solicitud de adjudicación directa, con fecha de marzo de 1993, a favor del solicitante, aplicando la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, que en su art. 168 prevé que desiertas tres subastas cabe la adjudicación directa de los bienes. Se plantea la Registradora la aplicabilidad de esta norma, dado que el Texto Refundido de 26 de junio de 1992, por otro lado, al regular el Patrimonio Municipal del Suelo en sus arts. 276 y siguientes sólo prevé en su art. 286 el concurso o subasta.

Los asistentes entendieron que a falta de Disp. Transitoria aplicable, hay que atender al momento en que se inicia el expediente; así, si el acuerdo de llevar a cabo las subastas es anterior a la entrada en vigor del TR de 1992 sí cabe la adjudicación directa, y si es posterior no, al solo preverse concurso o subasta.

DESAFECTACIÓN DE VIVIENDA-PORTERÍA EN UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

En un edificio en régimen de Propiedad Horizontal aparece como elemento común la vivienda destinada a portería que se encuentra en el último piso. Los titulares de las plantas bajas no quieren contribuir a los gastos de tal portería y solicitan del Registrador el establecimiento de una subcomunidad en que la vivienda-portería solo sería elemento común de las viviendas en plantas altas, pero no de las plantas bajas.

Se entendió que si solo pretenden eximirse de tales gastos basta, y así lo prevé la Ley, un pacto estatutario de exclusión de gastos que no les afectan. Pero si, además, pretenden desvincularse jurídicamente de tal vivienda-portería, de modo que tampoco puedan participar en ningún derecho sobre ella (piénsese, por ejemplo, en un posible arrendamiento de la vivienda, en que no participarán en el disfrute de las rentas) caben dos posibilidades: establecer vinculaciones ob rem de la portería por cuotas en proindiviso, o configurarla como propiedad independiente. Esto último requeriría un acuerdo unánime de los propietarios. De este modo, la vivienda-portería tendría su cuota y los pisos afectados tendrían una participación vinculada ob rem sobre tal portería (en una cuarta parte si son cuatro pisos, por ej.).

DOBLE INMATRICULACIÓN CON UN MISMO TITULAR.

Dado que el legislador hipotecario no regula el caso de doble inmatriculación con un mismo titular en el art. 313 del RH, se vieron aplicables las Resoluciones de la DGRN de 29 de abril de 1881 y 9 de marzo de 1892, que establecen que el Registrador, tan pronto descubra la irregularidad registral, procederá de oficio, mediante nota marginal a cancelar la inscripción mas moderna, pues el asiento nuevo cede ante el antiguo.

(NR. La aplicación analógica de las citadas RR es invocada por la de 25 de octubre de 1952 cuyos Considerandos 2º y 4º reproducimos literalmente:

"Considerando que la doble inmatriculación de una misma finca en el Registro de la Propiedad, en folios y con números distintos, es hecho que se observa con cierta frecuenciadebido principalmente a la falta de un buen Catastro y a los medios deficientes con que se identifican los inmuebles, y dicha irregularidad, sobre todo en el caso de colisión de derechos, produce uno de los más graves defectos del sistema al dejar inoperantes los principales preceptos hipotecarios.

"...

"Considerando que la legislación hipotecaria no regula el caso de doble inmatriculación a favor de un mismo titular , problema en general de menos trascendencia, ya que no hay posible contradicción entre las facultades dispositivas de los titulares, pero la falta de preceptos puede suplirse mediante la aplicación por analogía de la doctrina de las Resoluciones de 29 de abril de 1881 y 9 de marzo de 1892, las cuales ordenaron que se trasladase, por certificación de los asientos, el registro particular de la finca más moderna al de la más antigua, y que se etendiera en el de aquella la oportuna nota de cierre, con lo cual desaparecerá una situación anómala, como solicita expresamente en el caso debatido la sociedad, única dueña, según el Registro, de ambas fincas, sin que se advierta perjuicio para tercero".

AMPLIACIÓN DE HIPOTECA O CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA NUEVA.

Se pretende una fusión de dos hipotecas, una que garantiza diez millones de pesetas y otra que garantiza tres, y la constitución de una sola hipoteca resultante, que solo garantizaría doce millones. El interesado argumenta en la escritura tal operación del modo siguiente: de la primera hipoteca de diez millones se pagó un millón, y a los nueve restantes ahora se suma la hipoteca por tres millones, para que en total quede ampliada hasta doce millones.

El Registrador se plantea su tributación por AJD: a) como una fusión de hipotecas (el AJD se cobra por la diferencia, en este caso de tres millones) o b) como la constitución de una sola hipoteca, por lo que el AJD debería devengarse por el todo (doce millones de pesetas).

Entre los asistentes se formaron las siguientes opiniones:

—La mayoría vió necesaria la previa cancelación parcial de la hipoteca primera, por un millón, puesto que ahora la hipoteca resultante garantiza doce y no de trece millones, cifra a que ascendería si fuera una mera fusión de hipotecas. Además, si no se cancelara ahora, no se cancelaría ahora ya no podría cancelarse formalmente con posterioridad. Habría que abonar, pues, el 0'5% en concepto de cancelación.

— Otros advirtieron la posibilidad de que el interesado, en esta operación, de los tres millones ampliados con la segunda hipoteca, solo quisiera garantizar dos. Así se explicaría el cómputo de doce millones y estaríamos ante una hipoteca constituida sobre parte del crédito. No habría cancelación.

—Un tercer sector entendió que estamos ante una ampliación de hipoteca y una modificación de hipoteca anterior, debiendo minutarse por los dos conceptos separadamente. Por otra parte, consideró aventurado cancelar sin petición expresa: solo cabría hacer constar el pago por nota marginal. En contra de esto último argumentó la posición mayoritaria que en el supuesto planteado no solo se le dice al Registrador que se ha pagado un millón, sino que además ahora se dice que la hipoteca resultante responde de X millones, por lo que claramente están modificando la hipoteca.

■

LIBROS ADQUIRIDOS POR LA BIBLIOTECA DEL CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS.

Adame Martínez, Miguel Angel.- *Asunción de deuda en Derecho Civil.* 1996.
De la Iglesia Monje Mª Isabel.- *El derecho de superficie. Aspectos civiles y registrales.* 1996
Domenge Amer, Bartolomé.- *Las prohibiciones voluntarias de disponer.* 1996
Estudios Jurídicos en Homenaje al Prof. Aurelio Menéndez, Tomo I-IV. 1996
Kemelmajer de Carlucci Aida Rosa.- *Calificación registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales.* 1996
Sagardo de Simon, Iñigo.- *La relación de trabajo de los empleados de los Registros.* 1996
Gómez Galligo Francisco J.- *La calificación Registral.* Tomo I-II. 1996
Ros Pérez Federico.- *Las Cajas de Ahorros en España.* Evolución y Régimen jco. 1996
Pau Pedrón Antonio.- *La hipoteca unilateral: constitución, aceptación.* 1996
Pomed Sánchez, Luis A.- *Régimen jurídico del Banco de España.* 1996
Soto Vázquez Rodolfo y Soto Fernández Carlos.- *Manual de oposición cambiaria.* 1996

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

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

R. 9 MAYO 1996 (B.O.E. 15 JUNIO)

MERCANTIL. SA. ADAPTACIÓN: 1) LA REPRESENTACIÓN EN J.G. POR CÓNYUGES, ASCENDIENTES O DESCENDIENTES... NO PUEDE LIMITARSE. 2) EL VISTO BUENO DE LAS CERTIFICACIONES SOBRE ACUERDOS INCUMBE A LOS ÓRGANOS DE GESTIÓN CON CARGO VIGENTE E INSCRITO.

Se presenta en el RM escritura de adaptación de una SA en cuyos estatutos se establece: Art. 20.3. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona que tendrá que ser accionista aun cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado u ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio del representado... Art. 29. La facultad de certificar las actas y los acuerdos de la Junta y del Consejo corresponden al Secretario y, en su defecto, a cualquier vicesecretario del CA. Las certificaciones se emitirán con el visto bueno del Presidente del CA y, en su defecto, del que hubiere actuado como Presidente de la reunión.

El RM no practica la inscripción: 1) en cuanto al art. 20.3 de los estatutos por ser contrario al art. 108 LSA que declara que las restricciones establecidas en los artículos anteriores en materia de representación en JG no son de aplicación cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel ostente poder general... 2) y en cuanto al art. 29 de los estatutos por ser contrario a l art. 109 del RRM que refiere el visto bueno al Presidente o en su caso al Vicepresidente con cargo vigente e inscrito.

La DG desestima el recurso y mantiene la actuación del RM: 1) porque los términos en que aparece redactado el art. 108 LSA no permiten disposición estatutaria en contra. 2) porque de

acuerdo con el art. 109 RRM el visto bueno no puede concederse por quien esporádicamente presida la reunión.

R. 10 MAYO 1996 (B.O.E. 12 JUNIO)

HIPOTECA: CLÁUSULAS RELATIVAS A PACTO DE ANATOCISMO, GASTOS EXTRAJUDICIALES, INTERESES Y ALCANCE DEL DERECHO REAL CONSTITUIDO.

Es idéntica a las Resoluciones de 19 de enero, 23 de febrero, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 20 y 21 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996. (A.C.)

R. 13 MAYO 1996 (B.O.E. 13 JUNIO)

DERECHO DE VUELO, EXTINCIÓN POR IMPOSIBILIDAD DE EJERCICIO: NO ES ADMISIBLE LA RENUNCIA DE DERECHOS EN PERJUICIO DE TERCEROS SIN SU CONSENTIMIENTO O SIN DECISIÓN DE LA CORRESPONDIENTE AUTORIDAD JUDICIAL.

Supuesto de hecho: en el RP está inscrito, por vía de donación, un derecho de vuelo para que la donataria pueda edificar una segunda planta sobre la vivienda de la donante. Lo construido solo puede ser utilizado por la donataria, su esposo y sus hijos, durante la vida de la donataria y está sujeto a prohibición de disponer por actos intervivos a personas distintas de las indicadas sin permiso de la donante. Posteriormente, donante y donataria, acuerdan que, siendo imposible obtener la licencia para la construcción de una nueva planta por no permitirlo la normativa urbanística, queda extinguido el derecho de vuelo por ser de imposible cumplimiento considerando revocada la donación.

Presentada la anterior escritura en el RP y dado que sobre el derecho de vuelo aparece una anotación de embargo y está presentado un mandamiento judicial ordenando la anotación de otro embargo, se suspende la inscripción por estar el documento comprendido en el artículo 6 nº 2 del Código Civil.

Interpuesto recurso gubernativo el Presidente del TSJ confirma la nota así como la DG. La configuración de un negocio como puro o sujeto a condición no depende de las vicisitudes posteriores de los derechos negociados, sino de la voluntad de los otorgantes en el momento de la celebración y en este caso no existe condicionamiento inicial y ni siquiera se ha acreditado la imposibilidad de realizar la construcción.

No es admisible la renuncia de derechos ni su extinción en perjuicio de terceros si estos no prestan su consentimiento o sin decisión de la correspondiente autoridad judicial. (A.C.)

R. 16 MAYO 1996 (B.O.E. 12 JUNIO)

PERMUTA DE SOLAR A CAMBIO DE OBRA: UNA VEZ INICIADA LA CONSTRUCCIÓN E INSCRITO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PUEDEN INSCRIBIRSE LOS PISOS PERMUTADOS A FAVOR DEL CEDENTE DEL SOLAR, PRESENTANDO LA ESCRITURA DE PERMUTA POR LA QUE EL ADQUIRENTE ASUME LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR Y TRANSFIERE INMEDIATAMENTE A AQUEL EL DERECHO A LOS LOCALES.

Supuesto de hecho: el dueño de un solar lo permuta por cinco fincas integradas en el edificio que sobre dicho solar construirá la entidad promotora describiéndose los mismos en la escritura. En dicha escritura se pacta que la entidad promotora se obliga a entregar los locales en el plazo de dieciocho meses mediante el otorgamiento de acta notarial de entrega y a otorgar la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal de edificio "*en que se encuentran integradas las fincas que en esta escritura adquiere*" el cedente del solar. En dicha escritura también se manifiesta que "*las fincas se permutan libres de cargas y de arrendamientos...*".

Una vez inscrita la declaración de obra nueva en construcción y su división en régimen de propiedad horizontal se presenta, nuevamente, en el Registro la escritura de permuta con el objeto de

que se inscriba, a favor del cedente del solar, las cinco fincas adquiridas por permuta, lo cual es rechazado por el Registrador "*por ser necesaria el acta notarial de entrega*".

Interpuesto recurso gubernativo el Presidente del TSJ confirmó la nota de calificación, no así la DG que revoca el auto y la nota. La expresión de "*las cinco fincas que en esta escritura adquiere la recurrente*" impide negar el efecto traditorio inherente al otorgamiento de la escritura pública respecto de las cinco fincas y el deber de entrega mediante acta notarial debe considerarse como la regulación del modo de cumplir una obligación de entregar una cosa ya ajena al deudor. El local de un edificio a construir es un objeto jurídico complejo en proceso de transformación que de presente implica la participación, por la cuota que se asigne al local, en la comunidad recayente en el solar y con la terminación de la obra darán paso a la aplicación del régimen de propiedad horizontal y a la conversión de aquella cuota inicial en la propiedad separada del local correspondiente. Una vez iniciada la construcción e inscrito el régimen de propiedad horizontal sobre el todo, la primera inscripción del elemento privativo cuya descripción coincida con el piso o local debe practicarse directamente a favor del adquirente.

En el caso debatido el hecho de que todos los pisos estén inscritos a favor del constructor, por la inscripción parcial del negocio de permuta, no puede impedir la inscripción de los efectos jurídico-reales entonces omitidos.

Ver Resolución de 5 de octubre de 1994, BOE de 8 de noviembre. (A.C.)

R. 29 MAYO 1996 (B.O.E. 19 JUNIO)

MERCANTIL. SA.

DISOLUCIÓN DE UNA SA POR FALTA DE ADECUACIÓN. DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA DE LA LSA.

Se presenta en el RM escritura de transformación de una SA en una SRL.

El registrador deniega la inscripción por observar el defecto insubsanable de estar la sociedad disuelta de pleno derecho y cancelados sus asientos según nota marginal por aplicación de la DT sexta , 2, de la LSA.

Interpuesto recurso por la entidad mercantil, la DG confirma la actuación del RM de acuerdo con los siguientes FFDD:

"1. *La cuestión planteada consiste en dilucidar el concreto alcance del mandato normativo constituido en la disposición transitoria sexta, párrafo 2, de la Ley de Sociedades Anónimas, lo que, dado su contenido sancionador, debe estar presidido por un criterio interpretativo estricto (cfr. artículo 4 del Código Civil).*

2. *La finalidad de la norma es clara: la desaparición de la sociedad preexistente a la nueva Ley de Sociedades Anónimas que a partir del 31 de diciembre de 1995 no hubiere ampliado su capital por encima del mínimo legal; ahora bien, es obvio que esta desaparición no puede imponerse de forma radical en un momento determinado, con desconocimiento de las múltiples relaciones jurídicas en las que la entidad puede estar interesada. Es por eso que la norma cuestionada no declara la extinción inmediata de la personalidad de las sociedades anónimas afectadas a partir de la fecha señalada, sino exclusivamente, su <<disolución de pleno derecho>>, expresión ya acuñada por el legislador (vid. artículo 261 de la Ley de Sociedades Anónimas), que respeta la persistencia de esa personalidad jurídica, pero de un modo transitorio, pues excluye la posibilidad de contraer nuevas obligaciones y hacer nuevos contratos (cfr. artículos 267 y 272 de la Ley de Sociedades Anónimas y 228 del Código de Comercio), e impone la apertura del proceso liquidatorio encaminado a la conclusión ordenada de las relaciones jurídicas pendientes.*

3. *Lo anterior en modo alguno se contradice con la previsión adicional contenida en dicha norma que impone al Registrador la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales relativos a la sociedad; es cierto que en los supuestos normales se prevé que dicha cancelación seguirá a la conclusión del proceso liquidatorio y aprobación del balance final de la sociedad (cfr. artículos 274 y 278 de la Ley de Sociedades Anónimas), pero ni hay base legal para inferir de tal previsión que la cancelación de asientos implica la extinción de la personalidad jurídica, ni tal extinción puede anticiparse al agotamiento de todas las relaciones jurídicas pendientes de la sociedad (cfr. artículos 274.1, 277.2.1ª, 280.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, 121.b) y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 228 del Código de Comercio y la propia disposición transitoria sexta, párrafo 2, de la Ley de*

Sociedades Anónimas). La cancelación de los asientos registrales de una sociedad (que no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, bien que se considera terminada la liquidación, bien la que ahora es impuesta legalmente de la disolución de pleno derecho —¡—)puede preceder a la definitiva extinción de la personalidad de la sociedad (tanto en los supuestos normales de disolución si al formularse la solicitud del artículo 278 de la Ley de Sociedades Anónimas no hubieran sido tenidas en cuenta determinadas relaciones jurídicas pendientes de la sociedad, como en el caso de la disposición transitoria comentada), y en consecuencia, tal situación registral no puede ser considerada como obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de la personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liqui-datoria de esa subsistencia, y todo ello sin prejuzgar ahora si, como parece deducirse de la interpretación conjunta de los artículos 261 de la Ley de Sociedades Anónimas (que préve otro supuesto de disolución de pleno derecho) y 251 del mismo texto legal, así como de la inexistencia en esta Ley de un precepto similar al artículo 106.2º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, es posible acordar la reactivación de la sociedad anónima disuelta por aplicación de la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas, máxime si es por acuerdo unánime de todos los socios.". ■

UN NUEVO EJERCICIO ECONÓMICO (UNA LUNES MEJOR)

El pasado ejercicio, quinientos treinta y siete suscriptores recibieron la revistilla.

Clasificados (sic) por profesiones eran: 263 Registradores de la Propiedad (4 jubilados y un portugues); 140 Notarios (la mayoría de la Comunidad Valenciana); 40 suscriptores con profesiones desconocidas para nosotros; 37 opositores/as; 17 abogados en ejercicio y asesorias jurídicas; 5 catedráticos (4 de Derecho Civil —1 argentino— y 1 de Derecho Romano); 3 del Cuerpo de Aspirantes a Registradores; 4 empleados de Notarías y Registros; y los restantes pertenecientes a un grupo diverso de actividades (Colegios Notariales, colegas de Baleares y Cataluña —La Notaría, La Circular de Baleares y el Boletín de Cataluña—; Decano, Director del Centro de Estudios Registrales y Biblioteca del Colegio de Registradores; Director General, Subdirectora General y Letrado del Centro Directivo; Presidencia del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas; Biblioteca judicial; 2 Colegios Mayores; 3 Presidencias Territoriales; la Academia de Preparación de Madrid; Librería jurídica; y Depósito Legal correspondiente).

Cada año, cuando llega el momento de renovar las suscripciones, el cuerpo de suscriptores se reduce en número de 30 ó 40. Mas a lo largo del ejercicio ese número de bajas es superado por las altas que, gota a gota, reponen la tirada inicial y aún la sobrepasan.

Ignoramos qué sucederá en esta ocasión. Sin embargo, vamos a intentar que el goteo se incremente en el próximo ejercicio. A tal efecto, crearemos nuevas secciones (tres de ellas se perfilan en éste número) y, lo que es más importante, intentaremos perfeccionar las existentes. Y ante todo y sobre todo volveremos a nuestra puntualidad sin cuento.

Y mantendremos la publicación de las hojas sueltas de RR pues así nos lo aconseja el instinto.

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 29 DICIEMBRE 1995

SIMULACIÓN ABSOLUTA POR FALTA DE CAUSA. NULIDAD. Artículos citados: 618, 622, 633, 1214 y 1276 Código Civil.

HECHOS.- En escritura pública de fecha 27 de agosto de 1987 D. AAA, tío político del comprador, vendió a D. BBB y su esposa un inmueble por dos millones de pesetas. Posteriormente D. AAA interpone demanda solicitando que se declare la nulidad del contrato de compraventa por falsedad en la causa, al haber simulado el precio que es inexistente. El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Posteriormente la Audiencia Provincial la confirma al entender que la simulación se deduce de los siguientes hechos indiciarios:

— La relación personal entre comprador y vendedor, ya que D. BBB era sobrino de la esposa de D. AAA.

— El precio irrisorio siendo el real de quince millones

— La situación postventa de clara retentio possessionis.

— La imposibilidad de probar la entrega del precio.

Entiende la Audiencia Provincial que tampoco se puede apreciar la existencia de una donación encubierta al faltar la causa donandi o remunerandi que justifique un acto de liberalidad irrevocable. Por todo ello declara la nulidad del contrato sea como contrato oneroso o como contrato lucrativo.

Contra el pronunciamiento de la Audiencia se interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El primer motivo de casación alega infracción del título 1214 del Código Civil por incorrecta distribución de la carga de la prueba, pero es rechazado por el Tribunal Supremo por no ser apto el artículo 1214 para amparar el recurso de casación, salvo en aquellos casos en que el Tribunal a quo hubiera invertido en su fallo el principio de distribución de la carga de la prueba.

En el quinto motivo alega inaplicación del artículo 1228 del Código Civil, al considerar que los informes de valoración no pueden tener otra eficacia que la que dicho artículo les otorga, y no concluir como hace la Audiencia que el precio es de quince millones.

El Tribunal Supremo lo rechaza porque no se acredita en absoluto la existencia del precio.

En el motivo sexto se denuncia infracción del artículo 1276 en relación con los artículos 618, 622 y 633 del Código Civil, en cuanto se afirma que la simulación relativa, en materia contractual determina que, declarada la ineficacia del contrato aparente o simulado, deberá conducir a mantener la validez del negocio disimulado pues es evidente que de existir simulación, ésta ha de considerarse relativa por lo que el contrato objeto del análisis encerraba una verdadera donación.

El Tribunal Supremo recuerda que se ha calificado la simulación de absoluta, por inexistencia por completo del contrato de compraventa, y esa calificación debe mantenerse, ya que la existencia o inexistencia de un contrato o la concurrencia o no de los requisitos esenciales del mismo, es cuestión de mero hecho, apreciable por los tribunales de instancia, que debe mantenerse, salvo que se denuncie o error de hecho, con cita del documento del que la evidencia, o error de derecho con invocación de la norma valorativa de la prueba que debe considerarse infringida. En este caso no cabe convalidar el negocio para proceder a la conversión de la compraventa en donación.

STS 29 DICIEMBRE 1995

LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO, HAY QUE PROBARLOS, NO CABE PRESUMIRLOS. Artículos citados: 1117, 1124, 1258, 1281, 1289, 1450 y 1901 del Código Civil.

HECHOS.- El 18 de julio de 1984, en documento privado que en primera instancia se calificó como

compraventa, y en segunda instancia de compromiso de venta sujeto a condición, D. AAA vendió a D. BBB un terreno de ciento treinta metros cuadrados, cruzado por un canal de la empresa nacional de electricidad, que adquirió por expropiación los terrenos necesarios para el trazado del canal, del cual debían deslindarse los metros objeto del contrato.

El precio se fijó en un millón setecientas mil pesetas y entregadas a cuenta cien mil pesetas, acordándose el pago del resto a la firma de la escritura pública, que no llegó a otorgarse porque el 10 de abril de 1987, D. AAA vendió la misma parcela a otro comprador.

El terreno vendido fue calificado de residencial, y de solar edificable por el Ayuntamiento, previa donación de tres mil metros cuadrados por D. AAA al Ayuntamiento, con posterioridad al contrato de 1984.

D. BBB interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia, que fue estimada condenando a D. AAA al pago de siete millones de pesetas en concepto de indemnización por daños y perjuicios, al ser válida la segunda venta a favor de tercero.

La Audiencia Provincial revocó la sentencia, al calificar el contrato de compromiso de venta sujeto a condición, a cuyo cumplimiento fue rebelde el comprador, de donde deduce la Audiencia la renuncia de D. BBB de los derechos derivados del contrato.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son los motivos alegados:

—Infracción del artículo 1450 del Código Civil en relación con los artículos 1281 y 1289 del mismo cuerpo legal, al calificar el contrato erróneamente de compromiso de venta cuando se trata de una compraventa sujeta a la cumplida condición de deslinde.

—Infracción del artículo 1901, en relación del artículo 1124, 1117 y 1256 del Código Civil, al entender que se trata de un contrato o de un precontrato, es evidente que el comprador no renunció a su derecho, y por ello debe ser indemnizado por no poderse cumplir lo pactado.

El Tribunal Supremo estudia los motivos conjuntamente, y así en primer lugar, los motivos esgrimidos por la Audiencia para declarar la renuncia del comprador a la adquisición, no resisten el menor análisis el no haberse fijado por las partes en el contrato, el plazo para el deslinde, pudiendo pedirlo cualquiera de las partes. De esta situación no cabe deducir una voluntad inequívoca de apartarse del contrato por parte de D. BBB, ni hablar de voluntad renuente a cumplir algo que nadie le insta a que lo cumpla.

Sentada esta premisa, el Tribunal Supremo se centra en estudiar la procedencia o no de la indemnización de los daños y perjuicios. En principio el incumplimiento de un contrato puede generarlos (artículo 1101 y 1124 CC), pero hay que alegar y probar su existencia, ya que no cabe presumirlos. En el caso debatido, la demanda solo contiene la petición de indemnización por importe de siete millones para el caso de imposible cumplimiento, sin que se fundamente, salvo que tenga su apoyo en el aumento de valor de los terrenos consecuencia del cambio de calificación del suelo por el Ayuntamiento, previa donación al mismo, por D. AAA de tres mil metros cuadrados. Pero aunque así fuese no se conoce el precio actual de un suelo análogo del que fue objeto del pacto, por lo que no puede prosperar el recurso.

STS 18 ENERO 1996

DEPÓSITO. NO SE PRESUME EL PERMISO PARA USAR DE LAS COSAS DEPOSITADAS. Artículos citados: 1770, 1724, 1367 y 1375 Código Civil.

HECHOS.- Dª AAA recibió una indemnización por la muerte de su marido, otorgando, a continuación al matrimonio B un mandato tácito de construir una casa para Dª AAA y de administrar el dinero recibido, realizando diversas operaciones económicas. La señora B dispuso a título individual de 3.525.000 ptas, al retirar dos millones de un plazo fijo, otro millón de una cuenta corriente, y 525.000 ptas que recibió en metálico de Dª AAA. En casa de Dª B quedaron diversos objetos de Dª AAA y de su esposo.

Dª AAA interpuso acción declarativa de dominio contra Dª B, no haciéndolo contra su esposo, al haberse allanado éste tanto en acto conciliatorio como en escritura pública. Dª B reconvino alegando falta de litisconsorcio pasivo necesario, y la pertenencia de los bienes litigiosos a su sociedad de gananciales. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda.

La Audiencia Provincial confirmó la sentencia, si bien añadió que los 3.525.000 de pesetas no podían ser gananciales ya que dicha suma fue entregada en concepto de depósito y no de préstamo, "*al no quedar constancia de que se entregara con el permiso de servirse o usar la cantidad depositada, permiso que no puede ser presumido (art. 1768 CC) por lo que los depositarios no pudieron incorporarlo a su patrimonio (artículo 1770 CC), y cualquier disposición que hiciera la demandada, la hizo de bienes de ajena pertenencia*". En cuanto a la parcela y la casa en ella construida, pertenecen a la actora, si bien no se le puede restituir sin la ayuda de la demandada, mediante el otorgamiento de la escritura pública, por lo que la sentencia entiende que hay que dotar a Dª AAA de título.

Dª B interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son los motivos examinados:

El primero alega infracción del artículo 1768 del Código Civil, pues si bien reconoce que el dinero procede de Dª AAA, como la entrega se hizo en concepto de préstamo, como resulta de la prueba indiciaria practicada, la casa forma parte de la sociedad de gananciales del matrimonio B.

El motivo es desestimado porque no se probó en ningún momento que se tratara de un préstamo, ni se probó el permiso para servirse del bien depositado, por lo que estamos en presencia de "*un mandato tácito, con entrega de dinero para la compra de la parcela y la obra nueva en la misma, y otra entrega de dinero para la constitución de pagarés y posteriores imposiciones a plazo fijo, siendo aplicable tanto el artículo 1724 que cita el Juzgado, como el 1770 que se remite a aquel*". De ninguna dispo-

sición legal se infiere que el mandatario esté autorizado para aplicar a sus propios fines los valores recibidos del mandante en comisión, depósito o administración, por lo que no hubo infracción del artículo 1768 CC.

El segundo motivo alega que al tratarse de un préstamo, el dinero pasó a formar parte del patrimonio ganancial por lo que la demanda debió dirigirse también contra el marido, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1367 y 1376 del Código Civil.

Es desestimado por el Tribunal Supremo, ya que D. B al ser llamado a conciliación se allanó, con lo que era innecesaria su intervención Además vendió en escritura pública a Dª AAA la parte que le correspondía en los bienes litigiosos.

■

Queridos compañeros/as:

Llegadas estas fechas tan entrañables para todos, se cumple un año más el pacto negociado con fecha 14 de junio de 1993, por el cual nos comprometimos a reunirnos en cada aniversario, con objeto de adoptar criterios de unificación en la calificación de los documentos notariales, administrativos y judiciales, que cada día acceden a nuestros Registros, planteando un sinfín de problemas y agobiando la tranquila convivencia del "*Cuerpo*".

Con este motivo, os hemos organizado un fin de semana sabático en la capital del Turia:

— Llegada el día 21 de junio, Viernes (tenemos reservadas habitaciones en el Hotel Astoria Palace, a muy buen precio, 6750 + IVA, pero necesitamos que nos digáis cuántos vais a venir). A las 21'00 horas se servirá un aperitivo seguido de una suculenta cena (con vacas locas), en el Salón Pinazo del mismo Hotel. A continuación la "*ruta del Bacalao*" (que sabemos os apetece mucho).

— El Sábado día 22, comeremos un arrocito en Castellón (como la canción) o donde se tercie; seguidamente daremos un paseo en barca por la Albufera (la de Tonet y Neleta) y terminaremos con una cena a la luz de la Luna de Valencia (a la Luna de Valencia yo me enamoré de tí... Mescalina mi amor...) y marcha loca.

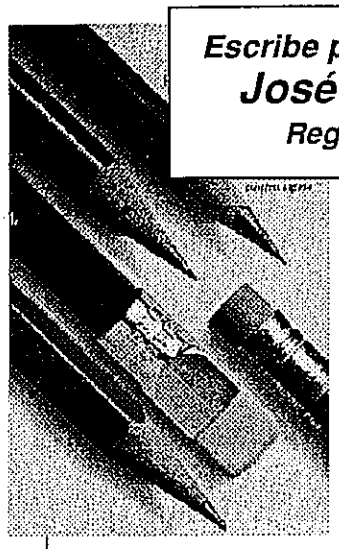
— Domingo día 23, comeremos una paella típica valenciana en casa de Cristina y utilizaremos como leña los códigos utilizados en la oposición, pues ya no los necesitamos.

Esperamos que no seáis "*rajaos*" y vengáis todos. Por favor, confirmarlo antes del día 15 de mayo, e ingresar 10.000 pesetas por persona (ya sea titular o acompañante) en la cuenta del Banco Banesto número de cuenta 0030 3093 11 0110133271, poniendo como referencia el nombre y el número de personas. Si queréis también la habitación del Hotel avisarnos antes del día 15, ya sea a Cristina en el Registro de Albocacer, a Mercedes en el Registro de Chelva o a Mª José en el Registro de Orcera.

Valencia a 19 de Abril de 1996.
Atentamente, un mordisquito...

Nosotras mismas.

(Nos la remiten las convocantes a la celebración... Nos dicen que el "mordisquito" es para todos).



Escribe para Lunes:
José Manuel García García
Registrador de la Propiedad de Barcelona

1) El acuerdo de la mayoría de los interventores de la suspensión de pagos (S del TS de 19 de abril de 1993).

"Aunque la sentencia parece exigir en todo caso la comparecencia en la escritura de los tres interventores, olvidando el último párrafo del precepto, que alude claramente a la "*mayoría*", y no a la unanimidad, hay que interpretar, en base a dicho último párrafo del artículo 6, que lo que se exige es la intervención en el acuerdo o toma de decisión de los tres interventores, aunque luego decida la mayoría, es decir, que el acuerdo no puede ser tomado prescindiendo de uno de los interventores"...

El art. 6 de la Ley de suspensión de pagos de 26 de julio de 1922 establece que el "*comerciante suspenso conservará la administración de sus bienes y la gerencia de sus negocios, con las limitaciones que en cada caso fije el Juzgado, previo informe especial que sobre este punto fijen los interventores*". Y añade el precepto que el suspenso "*necesitará asimismo el acuerdo de los interventores para toda obligación que pretenda contraer y para verificar todo contrato o verificar todo pago*". Y al final del artículo indicado se dice: "*Si alguno de los interventores disintiese del parecer de sus compañeros, prevalecerá la opinión de la mayoría. Si por la naturaleza de la decisión, no se produjera ésta, resolverá el Juez*".

En relación con este precepto, se plantea en la práctica diaria de los Registros de la Propiedad el problema de la inscripción de los actos del suspenso con el concurso de sólo dos de los interventores.

¿Es inscribible en el Registro de la Propiedad la venta, hipoteca, etc., realizada por el suspenso con el concurso de dos de los tres interventores?

La contestación parece ha de ser negativa. Y la razón es que el artículo 6 de la Ley de suspensión de pagos exige un "*acuerdo*" de los interventores, y por la sola comparecencia de dos de los interventores no se ha producido el acuerdo que exige el citado precepto. Además, el último párrafo del artículo 6 alude a la mayoría y ésta presupone, efectivamente, un acuerdo.

En la teoría del negocio jurídico, existe una clase especial de los mismos, dentro de los llamados negocios jurídicos plurilaterales, que son los acuerdos.

El acuerdo exige una convocatoria de los que han de tomar la decisión. Requiere, en segundo lugar, una reunión de los que hayan comparecido, en la que se intercambien los puntos de vista que ayuden a formar la decisión a seguir. En tercer lugar, si no se manifiesta en la reunión una unanimidad, requiere una votación, y de ésta resultará, en su caso, la mayoría determinante de la decisión.

Nada de ello tiene que ver con la mera intervención o concurso unilateral en un acto de disposición del suspenso, de dos de los tres interventores, pues no se ha cumplido un requisito fundamental: la convocatoria y posible intervención de

uno de ellos, que puede influir en la decisión de los demás y con el que hay que contar para que se pueda hablar de un **acuerdo por mayoría**, como exige el repetido artículo 6 de la Ley de suspensión de pagos.

Por tanto, si comparecen los tres interventores en la escritura junto al suspenso, no hay problema, pues de la propia escritura resulta el **acuerdo por unanimidad de los interventores.**

Pero si en la escritura comparecen dos de los interventores, es necesario acreditar que el otro interventor fue debidamente notificado fehacientemente y que no compareció a la reunión, acreditándose seguidamente que se tomó el correspondiente acuerdo por mayoría mediante certificación del que hiciera las veces de Secretario, o bien por declaración de ambos.

Aunque estamos en una materia sumamente discutible, lo delicado de las consecuencias del negocio realizado en esa situación aconseja seguir esa solución, pues al Registro de la Propiedad deben acceder los actos válidos, sin que pueda permitirse ninguna duda en esta materia, pues podía surgir en sucesivas adquisiciones un tercero inatacable del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, con perjuicio ya irreparable para los demás interesados en la suspensión de pagos.

La sentencia TS de 19 de abril de 1993, aunque, como ahora veremos, peca por exceso, permite confirmar estas orientaciones.

Se trataba de un caso en que se otorgó escritura de hipoteca con el concurso de dos de los tres interventores, sin comparecencia del tercero, en base incluso a una providencia judicial en que autorizó a la entidad suspensa para la contratación de un crédito hipotecario por cien millones de pesetas.

La referida sentencia del Tribunal Supremo declara la nulidad de dicha hipoteca por el perjuicio a los demás acreedores al no responder a la exigencia de reflotar y hacer rentable la empresa, pero además, añade lo siguiente, a los efectos que ahora interesan:

"*Tal actividad es una consecuencia más del engranaje doloso y fraudulento que se montó y así también resulta significativo que si bien la propuesta de relanzamiento de la suspensión aparece presentada por los tres interventores designados, por lo que el Juez la aceptó, en cambio la escritura de hipoteca sólo la otorgan dos de ellos, prescindiendo del que resulta acreedor —La Compañía Mercantil A.A. S.A.—, con lo que no se atendió al mandato del artículo 6 de la Ley de Suspensión de pagos que hace referencia a los interventores para "celebrar todo contrato", es decir y necesariamente a todos los designados judicialmente para cada supuesto concreto*".

Aunque la sentencia parece exigir en todo caso la comparecencia en la escritura de los tres interventores, olvidando el último párrafo del precepto, que alude claramente a la "*mayoría*", y no a la unanimidad, hay que interpretar, en base a dicho último párrafo del artículo 6, que lo que se exige es **la intervención en el acuerdo o toma de decisión** de los tres interventores, aunque luego decida la mayoría, es decir, que el acuerdo no puede ser tomado **prescindiendo de uno de los interventores**, y en tal sentido, resulta aprovechable y útil lo que señala la presente sentencia, que creemos confirma que no es inscribible una escritura de hipoteca sin que se diga ni se acredite nada respecto al tercer interventor, incluso aunque la hipoteca haya sido autorizada judicialmente.

■

2) Distintas posibilidades de inscripción del piso futuro (crítica a la resolución DGRN de 16 de mayo de 1996).

La tradición instrumental a la vista de la siguiente cláusula: *"la entidad promotora se obliga a entregar a la recurrente las cinco fincas que adquiere en esta escritura de permuta en el plazo de dieciocho meses a contar desde hoy. La indicada entrega se verificará mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial de entrega" ...*

En aquellas materias que no están reguladas por el Derecho Positivo, resulta mucho más eficaz atenerse a las distintas posibilidades que ofrece la realidad social, que a las elucubraciones propias del cielo de los conceptos.

Esto es lo que ocurre en materia de prehorizontalidad, y concretamente respecto a la transmisión de propiedad e inscripción de pisos a construir por título de permuta de suelo por pisos futuros.

Nadie discute que los pisos proyectados de un edificio en construcción son inscribibles, conforme al artículo 8 número 4 de la Ley Hipotecaria. Nadie discute tampoco que la inscripción a favor de los adquirentes de pisos en construcción es una medida muy deseable como protección de los consumidores inmobiliarios, pues permite el acceso de las titularidades al Registro en un momento especialmente peligroso para los adquirentes, en que pueden existir embargos o ejecuciones hipotecarias contra el constructor del edificio, y en que permite que quede definido el derecho de propiedad de los adquirentes de pisos futuros como garantía de los mismos.

Lo que se puede discutir es el momento de adquisición de la propiedad del piso futuro, y las distintas posibilidades que ofrece la realidad social y la voluntad de los interesados sobre este problema. No caben fórmulas matemáticas o uniformes, sino que es cuestión a decidir en cada caso concreto, según las modalidades que se hayan estipulado por los interesados, conforme al principio de autonomía de la voluntad y a las normas legales sobre tradición real y tradición instrumental.

No cabe en esta materia que un órgano ajeno a la voluntad de las partes trate de sustituir su propia voluntad con una interpretación imperativa partiendo de la configuración de lo que en principio es un "*ius ad rem*" como derecho real definitivo en todo caso.

La práctica ofrece soluciones diferentes según los casos y no pueden darse soluciones conceptuales ajenas al sentir de los interesados.

Así, cabe que la voluntad de las partes sea adquirir la propiedad del piso futuro ya en el momento en que se constituye la finca en propiedad horizontal. Pero para ello, ha de estipularse expresamente, en base a la tradición instrumental

de la escritura de permuta, sin que de la escritura resulte lo contrario, conforme al artículo 1462-2º C.c.

Pero hay otros muchos supuestos en que los interesados no pretenden que se transmita la propiedad hasta que no se formalice una escritura o acta notarial de entrega de los pisos una vez construidos en las condiciones pactadas. Ello puede deberse, bien a la desconfianza hacia el constructor, desconfianza que no permite dar el visto bueno anticipadamente a una construcción proyectada, o bien a no querer correr con los riesgos inherentes a la condición de propietario en ese periodo intermedio, o bien a no querer formar parte de una propiedad horizontal con atribución de cuotas de propiedad y de gastos en elementos comunes hasta que la totalidad del edificio o del piso esté construido. Incluso no hay que descartar, porque es un caso vivido en la práctica, que los interesados cambien el piso proyectado por otro de común acuerdo, y en este caso, no quieren que se interprete como una transmisión de propiedad entre las partes, sino como un pacto de concreción del piso futuro anterior a la adquisición de la propiedad.

Ante esta pluralidad de posibilidades, parece mucho más "*prudente*" la posición mantenida por la Registradora en el caso concreto que la posición de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la presente resolución.

Hay que observar que en la escritura de permuta se pactó expresamente que para la entrega de los pisos futuros se precisaría un acta de entrega. Así, es pacto de la escritura, tal como lo recoge la propia resolución DGRN, que "*la entidad promotora se obliga a entregar a la recurrente las cinco fincas que adquiere en esta escritura de permuta en el plazo de dieciocho meses a contar desde hoy. La indicada entrega se verificará mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial de entrega y cumplimiento de obligación...*".

¿Que finalidad puede tener el acta de entrega si no es la tradición instrumental del piso? La finalidad de mero traspaso posesorio se cumple en la práctica con la entrega de llaves o con la ocupación material del piso. El acta notarial de entrega más bien está relacionada con la tradición instrumental del piso.

Por ello, ante este pacto expreso, es mucho más seguro y coherente, dada la finalidad de presunción de exactitud y de seguridad jurídica del Registro de la Propiedad, exigir una aclaración sobre la voluntad de las partes acerca de la inscripción de los pisos y adquisición de la propiedad de los mismos, y si no hay una voluntad clara, exigir el acta notarial de entrega resultante de la voluntad de las partes, tal como exigió la Registradora en su nota calificadora y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

En cambio, resulta inadecuado presumir sin más una adquisición de propiedad del piso futuro en la misma escritura de permuta en base a la tradición instrumental del art. 1462-2º C.c., sin exigir una aclaración de la voluntad de las partes, cuando este precepto exceptúa de la tradición instrumental el caso en que de la escritura resulte claramente lo contrario, que precisamente podía resultar al prever expresa y claramente un acta notarial de entrega de los pisos, y la posibilidad, también prevista en la escritura, de que la entidad permutante pudiese otorgar por sí misma la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del edificio en que se encuentran integradas las fincas. Ante esos pactos, resulta aventurado deducir de la tradición instrumental no explicitada, que se trata de la adquisición de propiedad derivada de la tradición instrumental, cuando más bien esto requeriría una mención expresa y tajante, dada la naturaleza futura de los pisos a adquirir.

Si a todo ello se une, según resulta del Fundamento 8, que todos los pisos y locales estaban ya inscritos a nombre de la entidad promotora, se comprenderá que no cabe una rectificación del Registro sin consentimiento de los interesados, cuando no hay base para pensar que se trate de un mero error material.

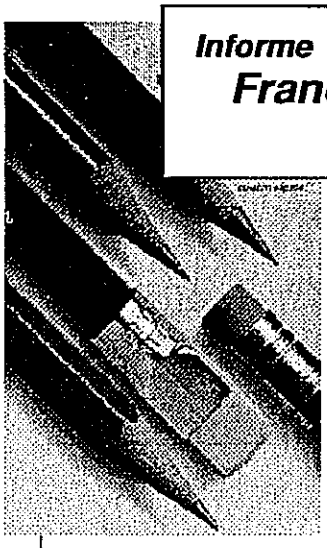
Por todo ello, de nada nos vale la elucubración doctrinal que hace la resolución DGRN sobre la supuesta tradición instrumental y sobre el supuesto "*derecho real del piso o local del edificio a construir*" en este caso concreto, como si todos los casos de permuta de solar por piso futuro cupieran en una única fórmula conceptual, olvidando las diferentes interpretaciones que pueden resultar de cada caso concreto.

Quizá me equivoque y se considere por la doctrina que esta resolución de la DGRN de 16 de mayo de 1996 marca época sobre la naturaleza jurídica del derecho sobre el piso futuro, aunque tampoco supone ninguna novedad, y creo que las declaraciones de la misma, que en un plano conceptual o de libro son inobjetables, no se acomodan al caso concreto, en que, quiérase o no, la situación real y el negocio jurídico pactado no revelan claramente una voluntad traditoria de la propiedad del piso futuro, sino más bien todo lo contrario.

En definitiva, creemos que, evidentemente, el piso futuro puede ser configurado como finca registral ya en presente. Pero la titularidad dominical de ese piso futuro (inscribible a nombre del dueño del terreno o de los asignatarios de los pisos futuros) dependerá de los pactos negociales de cada caso concreto, no cabiendo que la Dirección General de los Registros y del Notariado supla la voluntad dudosa y discutible de las partes, con declaraciones doctrinales uniformes sobre la naturaleza conceptual del piso futuro.

Y si el que escribe estas notas ha vivido problemas reales en esta materia acerca de la discusión sobre el momento de adquisición de propiedad del piso futuro, se cree en la obligación de advertir sobre la prudencia con que hay que tratar esta delicada cuestión de la adquisición de propiedad del piso futuro, sin dejarse llevar por el cielo de la jurisprudencia de conceptos, que puede resultar muy bonita para una conferencia doctrinal, pero quizá alejada de la realidad en el caso concreto. Y si a todo lo dicho, se añaden los problemas de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que quizá no se hayan producido todavía en el negocio de permuta respecto al piso futuro, si se alega en la carta de pago que está pendiente de acta de entrega, o al menos el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que lleva consigo la escritura o acta de entrega, o incluso los Impuestos sobre el Patrimonio y sobre la Renta, la cuestión podría llegar a ser todavía más grave. Pero en este comentario lo que interesa es la verdadera voluntad de las partes plasmada en el negocio jurídico de permuta y no la presumida voluntad de ella por un órgano ajeno a las partes, sin exigir una aclaración sobre una voluntad al menos dudosa y discutible, y ahora ya, en el caso concreto de la resolución, contraria a lo que resultaba de los asientos registrales que están bajo la salvaguardia de los Tribunales, mientras no se desvirtúen por los interesados o por los propios Tribunales.

Y es que la doctrina de la DGRN en la última etapa que ahora se cierra, muchas veces ha sido más "*juris-imprudencia*" que "*juris-prudencia*".



Informe

Francisco G. Riquelme Ruvira

Registrador de la Propiedad de Elche

Sobre la tercería de mejor derecho: ¿debe ser objeto de asiento registral la preferencia de embargos ordenada en el mandamiento?

EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL TSJ DE LA CV

Elche, 11 de noviembre de 1993.

DON FRANCISCO-GASTAR RIQUELME RUBIRA, Registrador de la Propiedad de Elche número Uno, en cumplimiento de la comunicación de V.E., de 20 de octubre pasado recibida en esta Oficina el 27 del mismo, en el recurso gubernativo promovido por ... contra la nota calificadora de esta Oficina al documento que motivó el asiento de presentación número 502 del Diario 174, folio 51 vuelto, y a la vista del expediente original de aquel recurso, tiene el honor de informar a V.E. lo siguiente:

SUPUESTOS DE HECHO.

1º.- Lo que se ventila en el presente recurso es si debe ser objeto de asiento registral alguno la preferencia de embargos solicitada en el mandamiento judicial que motivó el referido asiento, como consecuencia de los autos número 54/89, de tercería de mejor derecho seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Elche.

Para aclarar esta cuestión, o sea resolver el tratamiento registral que merecen las tercerías de mejor derecho, es preciso determinar previamente cuál es la finalidad y concepto de la tercería de mejor derecho.

En efecto, cuando dos o más acreedores han trabado separadamente un bien inmueble concreto del deudor común y mediante sendos juicios ejecutivos, pretenden simultáneamente hacerse pago con él de sus créditos respectivos, no hay, salvo los casos de declaración judicial del estado de quiebra o concurso, otro procedimiento adecuado para determinar la preferencia de uno de los acreedores ejecutantes sobre los demás que el procedimiento de la tercería de mejor derecho, sin que pueda plantearse en el mismo ninguna otra cuestión que sea ajena a la preferencia crediticia.

2º.- De lo dicho se desprende que las tercerías de mejor derecho, por sí mismas, no tienen trascendencia registral, pues su finalidad es determinar cuál de los créditos concurrentes ha de anteponerse en su cobro a la hora del remate final

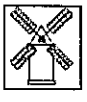
del bien ejecutado al deudor común, cuestión ésta que no motiva ningún asiento registral al no estar previsto su encuadre en ninguno de los supuestos del artículo 42 de la Ley Hipotecaria ni siquiera por la vía del número 1 del citado precepto como demanda orientada a obtener una declaración de cobro preferente, que carece de trascendencia real alguna, actual ni futura.

Si conforme al artículo 1.536 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la tercería de mejor derecho no interrumpe el procedimiento de apremio, que continuará hasta la realización de los bienes embargados **siendo su importe** el que tendrá uno u otro destino, según quién triunfe en la tercería, es evidente que el embargo registral continúa su curso ejecutivo hasta la venta o adjudicación de la cosa embargada, rematándose la actuación registral en la forma prevista al iniciarla, o sea, que pese a la tercería de mejor derecho en el Registro continuará apareciendo sólo el ejecutado y el ejecutante, en ningún caso el tercerista, aunque ostente también un crédito protegido por la correspondiente anotación preventiva, pues la pretensión o interés procesal del tercerista de mejor derecho no es lograr el mantenimiento, conservación o preferencia de su anotación registral si de élla fuere titular, sino que únicamente va encaminada a que se **declare judicialmente su mejor derecho al cobro** con cargo a las sumas realizadas como consecuencia del remate del bien embargado.

3º.- Llegados a este punto es preciso distinguir entre la prioridad registral de la anotación, que viene determinada por el rango o puesto que haya alcanzado en los libros registrales según el momento o fecha de su entrada, en conformidad con el principio registral de "*prior tempore potior iure*", lo que origina la llamada **prioridad formal**, de ámbito estrictamente registral, y concepto distinto a élla es la preferencia creditual, de ámbito estrictamente civil y procesal y que origina lo conocido por **prioridad sustantiva.**

La preferencia es una cualidad del crédito, de contenido y eficacia procesales, pues quien ejercita una tercería de mejor derecho no pretende una prestación de un sujeto obligado, sino una determinada pronunciación judicial: **que se le entregue una cantidad de dinero antes que a otro.** Y éllo se hará en el momento procesal determinado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, o sea, cuando se obtenga cantidad por el remate del bien inmueble embargado. El deudor, ejecutado o no, está obligado a hacerlo a unos con preferencia a otros; éllo lo determinará el juez en base a esa prioridad sustantiva reconocida en el procedimiento oportuno, sin que éllo pueda trastocar la prioridad formal, que viene predeterminada, como ya se ha dicho, por su rango.

4º.- Todo lo cual nos lleva a afirmar, como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 1988, que no pueden interferirse los planos personal y real transvasando a los embargos las preferencias entre los créditos respectivos, pues ni el embargo —medida cautelar que sujeta erga omnes el bien inmueble trabado al proceso en que se decreta para asegurar su desenvolvimiento final— altera la naturaleza personal del crédito convirtiéndolo en real, como afirma y pretende el recurrente en su escrito, ni el crédito confiere a aquél su preferencia, sino que cada uno conserva la suya propia que se desenvolverá en su plano respectivo y por las vías al efecto previstas, y que en el supuesto de tercería de mejor derecho se traduce en la reiterada **anteposición en el cobro** de uno de los créditos respecto de los otros a la hora del remate final del juicio ejecutivo correspondiente, siendo el juez el que a la vista de los autos



de la tercería de mejor derecho determinará en ese momento la distribución del producto de la subasta entre los acreedores concurrentes, cuestión ésta que nada afecta a la preferencia de las anotaciones preventivas concurrentes, que no pueden ver alterado su rango registral por no ser esta materia de controversia o debate en las tercerías de mejor derecho, sino tan solo la preferencia en el cobro, lo que no motiva ninguna clase de asiento registral.

5º.- Entendida de este modo, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil, la tercería de mejor derecho, su no acceso registral no implica ningún perjuicio para el tercerista defendido en este caso por el recurrente, que sí lo tendría de prosperar las opiniones exclusivamente personales vertidas en el recurso, y que revelan un flagrante desconocimiento de las más elementales nociones de Derecho Procesal, de Derecho Registral y Derecho Civil Común, pues el recurrente confunde mandamiento con embargo y embargo con anotación preventiva, cuando habla de "*un mandamiento de embargo es un derecho personal...*" "*... el mandamiento que obtuvo a su favor era personal y se anotó en virtud de un mandamiento judicial*" o "*... una tercería de mejor derecho es una cuestión personal en la que los titulares de dos asientos de embargos discuten cual de los dos es preferente*".

Con estos argumentos sí que se pone en peligro el interés del tercerista de mejor derecho pues parece desconocer con éllo el mecanismo procesal previsto para obtener el mejor derecho al cobro de su cliente, sobre todo cuando manifiesta en la parte final de su recurso que "*si el Registrador no inscribe nuestra preferencia, al subastar el Banco de Alicante lo hará con la carga anteriormente inscrita de Cayetano Pinel Cano, y no podría un adjudicatario de la subasta del Banco de Alicante solicitar cancelación de la anotación de Cayetano Pinel Cano*".

Además de confundir inscripción con anotación preventiva ignora también el recurrente el juego registral de las anotaciones preventivas de embargo y de sus cancelaciones en virtud del correspondiente mandamiento judicial que respetará, con arreglo al artículo 133, número 2, de la Ley Hipotecaria, la subsistencia de los gravámenes anteriores o preferentes al del ejecutante, pudiendo el recurrente obtener la ejecución de su embargo, con independencia de que lo hagan o no los titulares de anotaciones de embargo preferente registralmente, y el adjudicatario o ejecutante de ese embargo posterior habrá de atenerse a la subsistencia de las cargas preferentes y a lo que disponga el mandamiento judicial cancelatorio correspondiente en orden a la preferencia del tercerista-vencedor **en el cobro de hasta lo que alcance su crédito respecto del acreedor** por anotación preventiva preferente pero vencido en la tercería. Siendo en este momento cuando el Registrador a la vista de lo que disponga el auto de adjudicación y su mandamiento cancelatorio califique si el importe final obtenido ha respetado o no el interés de los acreedores posteriores registralmente pero de mejor derecho al cobro del crédito, según resulte del citado mandamiento.

6º.- Que al margen del asiento de presentación al principio referenciado aparece consignada la siguiente nota calificadora: "*No se practica operación alguna, al no variar el contenido del documento y haberse suspendido ya con fecha 30 de diciembre de 1992, según consta en nota calificadora extendida en el mandamiento con igual fecha, y al margen del asiento número 1150 del Diario*

172", la cual transcribe los extremos de la misma que obran al pie del documento calificado que aparece incorporado en el expediente de este recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1º.- Conforme al artículo 44 de la Ley Hipotecaria el acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números 2º, 3º y 4º del artículo 42, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 del Código Civil.

2º.- Conforme, al artículo 1923.4º del Código Civil con relación a determinados bienes inmuebles gozan de preferencia los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

3º.- Conforme al artículo 1927 del mismo cuerpo legal, número 2, los créditos anotados y comprendidos en el número 4 del artículo 1923, gozarán de preferencia entre sí por el orden de antigüedad en el Registro de la Propiedad.

4º.- Como dice el Registrador de la Propiedad, Canals Brage, "*no hay antinomia entre estos dos artículos citados del Código Civil, pues el artículo 1923, número 4 de ocupa del aspecto sustantivo del privilegio, y el segundo, en su número 2, se ocupa del aspecto procesal, del orden de cobro. La posible disparidad entre el rango de la anotación preventiva y la preferencia del crédito en élla constatado debe resolverse siendo coherente con el sentido de carga procesal de la anotación de embargo, en cuanto viene a garantizar el satisfactorio resultado del proceso, independientemente de cuál sea el crédito que en definitiva se ha satisfecho al acto o tercerista*". En consecuencia, es el proceso de mejor rango, el que tiene virtualidad cancelatoria de todas las anotaciones posteriores. El acreedor de peor rango se ve en la necesidad de pretender su mejor derecho al cobro en el proceso correspondiente a la anotación de rango preferente.

5º.- Según Gullón Ballesteros, en su obra "*Comentarios al Código Civil*". Ministerio de Justicia, página 2.064: los privilegios o preferencias crediturales atribuidas por la ley no son más que cualidades del crédito que no alteran su naturaleza personal, que solo determinan una anteposición en el pago en el caso de concurso con otros acreedores. Por éllo, la jurisprudencia hipotecaria sostiene la cancelación de las anotaciones de embargos aunque el crédito asegurado con ellas sea preferente, pues la preferencia de éste no se transmite a aquéllas.

6º.- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 1988 que dice la institución registral no es la adecuada para la protección de las preferencias crediturales, pues sobre desenvolverse éstas en la esfera personal regida por la posibilidad de concurrencia, y no por la exclusión, dependen de criterios muy dispares —no sólo la antigüedad— y precisan para su actuación de una resolución judicial que los reconozca en el procedimiento oportuno.

7º.- Conforme al artículo 1536 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "*si la tercería fuere de mejor derecho, se continuará el procedimiento hasta realizar la venta de los bienes embargados, y su importe se depositará en el establecimiento destinado al efecto, para hacer pago a los acreedores por el orden de preferencia que se determine en la sentencia del juicio por tercería*".

8º.- Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1911 "*la tercería de mejor derecho limita el alcance del juicio a la comparación de los títulos utilizados por el ejecutante para obtener la sentencia del remate y por el tercerista para fundar su pretensión, a fin de deducir conforme a derecho, dada la calificación que ambos merezcan, la preferencia para el cobro de la cantidad que represente al que deba ser preferido de lo bienes embargados*".

9º.- Conforme al artículo 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "*sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por ejecutoria, salvo en lo prevenido en los artículos 1.516 y 1.517*".

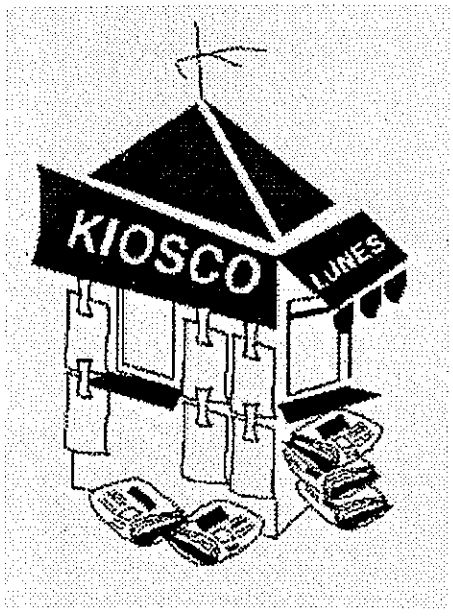
10º.- De conformidad con el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reformado por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de medidas urgentes de reforma procesal, "*a instancia del comprador se cancelarán la anotación o inscripción del gravamen que haya dado lugar a la ejecución del bien adjudicado, así como de los posteriores a que estuviere afecta la finca, expidiéndose para ello mandamiento al Registrador de la Propiedad, en el que se expresará que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, o que tal importe se destinó íntegramente a cubrir el crédito del ejecutante o que se ha depositado el sobrante a disposición de los interesados*".

11º.- Conforme al artículo 175, número 2 del Reglamento Hipotecario, reformado por Real-Decreto 1368/1991, de 12 de diciembre, "*cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones o anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenación o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*".

12º.- Según Auto de fecha 27 de octubre último del Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dictado en desestimación de otro recurso gubernativo contra calificación registral de nota con idéntico contenido "*que no todo lo que le sea útil o, mejor dicho, todo mecanismo jurídico garantizador, por el mero hecho de serlo, es admisible; tómese, por ejemplo, las medidas cautelares establecidas en las leyes procesales, que no siempre se aplican porque interesan a alguna parte, sino que han de concurrir unos presupuestos concretos y basados para que puedan acordarse. 2º.- Sus derechos no quedarían fallidos por la falta de acceso al Registro de la Propiedad, puesto que existen caminos y métodos, de naturaleza nítida y exclusivamente procesal, para hacerlos efectivos*".

Lo que como informe de los extremos contenidos en la nota de calificación recurrida tiene el honor de poner en conocimiento de V.E., cuyo superior criterio decidirá lo que proceda.

(Remitido por el informante a través de Vicente Carbonell)



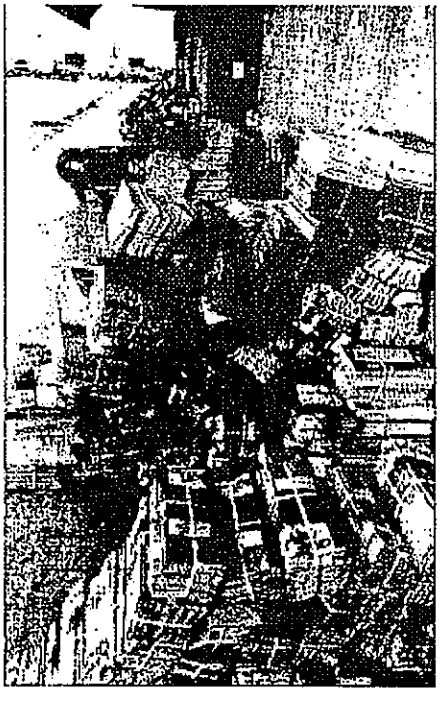
La Ley de Régimen Jurídico de control de cambios y el derecho comunitario.

(Tomado de La Ley, núm. 4033, del 10 de mayo de 1996)

FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO

LA LEY DE RÉGIMEN JURÍDICO DE CONTROL DE CAMBIOS Y EL DERECHO COMUNITARIO. Consulta 1/1996

SUMARIO: I. Antecedentes.- II. Situación procedimental de la materia en el presente momento. III. Planteamiento del problema.- IV. La incidencia en la materia de la sentencia de 14 de diciembre de 1995 del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.- V. Conclusión.



I. ANTECEDENTES.

Mediante escrito de 26 de octubre de 1995 se eleva consulta a la Fiscalía General del Estado ante la aparente contradicción entre la sentencia de 19 de julio de 1995 de la Sala Segunda del Tribunal Supremo y la sentencia de 23 de febrero de 1995, dictada por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en los asuntos acumulados C-358/93 y C-416/93, en relación con la aplicación de la Directiva 88/361/CEE del Consejo de fecha 24 de junio de 1988 y la Ley de Control de Cambios.

La problemática podría ser descrita de la siguiente manera: según la normativa española sobre Régimen Jurídico de Control de Cambios (Ley Orgánica 10/1983 de 16 de agosto, por la que se modifica la Ley 40/1979 de 10 de diciembre y especialmente el Real Decreto 1816/1991, entre otras normas), es necesaria una autorización previa por parte de las autoridades administrativas para la exportación de capitales superiores a 5.000.000 ptas., constituyendo delito la exportación de sumas superiores a la citada cifra sin haber obtenido la autorización correspondiente.

Sin embargo, la exigencia de tal autorización fue rechazada por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en sentencia de 23 de febrero de 1995. El rechazo a esa exigencia se debe a que la misma <<equivaldría a someter el ejercicio de la libre circulación de capitales a la discrecionalidad de la Administración y, por ese motivo, podría hacer que ese libertad fuera ilusoria>>. Sin embargo, el Tribunal Comunitario considera inobjetable que se impugne la obligatoriedad de la declaración previa por las razones que luego se analizarán.

No obstante, poco después de publicarse la sentencia referida, el Tribunal Supremo en sentencia de 19 de julio de 1995 (núm. 0.0901/1995) confirmó una condena penal por delito monetario referida a la extracción de billetes de banco con destino a otro Estado miembro sin solicitar autorización alguna. La sentencia del Tribunal Supremo argumenta el fallo señalando que, si bien no es exigible la autorización previa con base en la sentencia de 23 de febrero, <<en la actualidad siguen tipificadas penalmente las conducta o comportamientos que,

sobrepasando el umbral de cinco millones de pesetas establecido en el R.D. 1816/1991... carezcan de declaración previa>>. Tal conclusión no constituye la creación de un injusto típico, continúa diciendo el Tribunal Supremo, <<pues el dato de la declaración era presupuesto *sine qua non* para la obtención de la declaración previa y por ello ampliar su esfera a costa de la supresión de una restricción en nada afecta al principio de legalidad>>.

A la vista de ambas sentencias, se eleva consulta por la Fiscalía de la Audiencia Nacional, después de haberse debatido el tema en Junta de Fiscales. La Junta de Fiscales acuerda que, sin perjuicio de elevar consulta a la Fiscalía General del Estado, es lo procedente, en cuanto a los procedimientos que estén en curso y que no hayan sido afectados por las decisiones anteriormente consensuadas, acatar la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo.

Antes de continuar con la presente exposición es necesario hacer referencia a sendas peticiones dirigidas al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas destinadas a obtener una decisión prejudicial, y resueltas recientemente por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en sentencia de 14 de diciembre de 1995. Se trata de los asuntos acumulados C-163/94 y C-165/94 por una parte, y el asunto C-250/94 por otra. Ambas peticiones tenían por objeto que se comprobara la compatibilidad del Tratado de los arts. 73 B) y siguientes del Tratado de la Comunidad Europea, según la nueva redacción del Tratado de Maastricht, con el apartado 1 del art. 4 del Real Decreto 1816/1991, sobre Transacciones Económicas con el Exterior. Como ya hemos adelantado en parte, dicha disposición subordina la exportación de billetes de banco por un importe superior a 1.000.000 ptas. a la cumplimentación de una declaración previa, mientras que exige la obtención de una previa autorización administrativa para la exportación de importes superiores a 5.000.000 ptas. En estos supuestos, aunque se trata de casos de exportación de capitales a terceros países y no a países miembros de la Unión Europea, la problemática es en esencia idéntica a la planteada y resuelta en la sentencia de 23 de febrero.

Según el informe del Abogado General, la normativa comunitaria debe interpretarse oponiéndose a la aplicación de una normativa nacional que haga depender la exportación de billetes de banco a una obligación de autorización previa, pero no impiden la aplicación de una normativa nacional que supedite tales operaciones a la cumplimentación de una declaración de idéntica naturaleza. A mayor abundamiento, el Abogado General señala que el análisis efectuado por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en el asunto *Bordessa* (sentencia de 23 de febrero de 1995), <<es aplicable *mutatis mutandi* al caso que ahora nos ocupa. No existen razones, en efecto, para apartarse de los motivos que han llevado al Tribunal de Justicia a considerar admisible una declaración previa y desproporcionada una obligación de autorización>>.

Pues bien, estas consideraciones han sido plenamente admitidas por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en la parte de la sentencia que interesa para el presente análisis. Es suficiente por lo tanto una mera declaración, rechazándose la exigencia de autorización previa.

II. SITUACIÓN PROCEDIMENTAL DE LA MATERIA EN EL PRESENTE MOMENTO.

La sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1995 ha sido recurrida en amparo ante el Tribunal Constitucional (núm. 3013) por la defensa, no habiéndose definido el citado Tribunal sobre la admisión del recurso en el momento de ultimar estas líneas.

Pues bien, a pesar de la existencia de este recurso ante el Tribunal Constitucional, es conveniente buscar una solución al problema suscitado por evidentes razones prácticas. En primer lugar, de no admitirse el recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, la situación seguirá siendo lógicamente la misma. De admitirse el recurso, sin embargo, transcurrirá un plazo previsiblemente largo hasta que se dicte resolución judicial por el Tribunal Constitucional, plazo durante el cual es necesario también buscar una solución al problema.

En todo caso, como tendremos ocasión de examinar acto seguido, la cuestión reside, y eso es lo importante, no en la contradicción entre las sentencias de 23 de febrero y de 19 de julio, sino en la interpretación efectuada por el Tribunal Supremo en su resolución.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Aunque inicialmente pudiera parecer que la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1995 contradice, de alguna manera, lo establecido en la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 23 de febrero de 1995, a nuestro parecer no existe tal contradicción en esencia.

La sentencia de Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas afirma que la exigencia de una autorización previa para la libre exportación de capitales es contraria a la normativa comunitaria en vigor, básicamente la directiva 88/361, de 24 de junio sobre la libre circulación de capitales. En ese sentido el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas asevera que <<... procede responder... que los artículo 1 y 4 de la directiva se oponen a que la exportación de monedas, billetes de banco o cheques al portador se supedite a una autorización previa...>> (parágrafo 31). Sin embargo el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas no cuestiona en absoluto la existencia de una declaración previa ante las Autoridades españolas como condición esencial para la exportación de capitales. Así, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas indica que <<... por el contrario (las normas de la directiva) no se oponen a que dicha operación se supedite a una declaración previa>> (parágrafo 31). Lo que viene a decir el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, en consecuencia, es que la previa autorización constituye un obstáculo a la libre circulación de capitales, no siéndolo sin embargo una declaración previa puede constituir una medida indispensable que los Estados miembros están autorizados a adoptar, ya que, a diferencia de la autorización previa, dicha declaración no suspende la operación de que se trata, permitiendo, no obstante, que las autoridades nacionales realicen un control efectivo para impedir las infracciones a sus

Leyes y Reglamentos>> (parágrafo 27). Además, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas al aseverar que <<El Gobierno español no ha demostrado de modo suficiente que sea imposible imponer sanciones penales por una omisión de hacer previamente una declaración>> (parágrafo 30), deja incluso la puerta abierta a las Autoridades españolas para que puedan penalizar la exportación de capitales sin declaración previa, si así lo consideran oportuno.

El Tribunal Supremo no cuestiona el contenido de la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, y en ese sentido reproduce literalmente el parágrafo 27 antes citado en el fundamento de Derecho segundo de la sentencia. Lo que el Tribunal Supremo se cuestiona sin embargo es si la desaparición de la autorización previa, a consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, implica la total y absoluta discriminalización de las conducta de exportación de capitales. El Tribunal Supremo concluye que <<... en la actualidad siguen tipificadas penalmente las conductas o comportamientos que sobrepasando el umbral de cinco millones de pesetas establecido en el RD 1816/1991... carezcan de declaración previa>> (fundamento de Derecho tercero). Es decir, aunque no exista autorización en la operación de exportación de capitales, no existe delito. Sí constituye delito, sin embargo, cuando falte la declaración previa. Se trata de una postura avalada, dice el Tribunal Supremo en la controvertida resolución, por una sentencia previa del propio Tribunal Supremo que es la sentencia 1943/1993 de 17 de septiembre, y por el hecho de que <<el efecto liberalizador sobre la circulación de capitales entre los Estados miembros y aun de otros de carácter extracomunitario no es incompatible con el establecimiento de normas encaminadas a dar estabilidad y transparencia al sistema de manera que el Estado miembro no se encuentre impotente ante la salida salvaje y tumultuaria de capitales guardados en maletines o bolsas u ocultos en los dobles fondos de los automóviles>>. Tal posición, sigue diciendo el Tribunal Supremo, <<no supone la creación de un injusto típico... pues el dato de la declaración era presupuesto sine qua non para la obtención de la autorización previa y por ello ampliar su esfera a costa de la supresión de una restricción en nada afecta al principio de legalidad>>.

En consecuencia, el problema no estriba en que exista una confrontación entre las dos resoluciones judiciales, que no existe, tal como se puede observar. El problema reside en el hecho de que el Tribunal Supremo decide extender la tipicidad a la previa declaración, al haber desaparecido el requisito de la amortización previa. Por ello es importante dilucidar hasta qué punto puede el Tribunal Supremo realizar semejante deducción, considerando el principio de interpretación declarativa de las leyes penales que establece el art. 4.2 del Código Civil, según veremos en breve.

Hay que admitir y reconocer en sus justos términos el ingente esfuerzo realizado por el Tribunal Supremo en pro de la resolución de un problema de tal magnitud. Es claro que, en ocasiones, puede aparecer una sensación de absoluta impunidad en el tipo de fraude a que se refiere estas resoluciones judiciales. Otro tema distinto, empero, es el relativo a las posibilidades reales que ofrece la normativa en vigor. El primer aspecto que llama la atención tras la lectura de la interpretación del Tribunal Supremo, al ponerla en relación con el contenido de la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, es la postura que en aquel procedimiento habían adoptado las Autoridades españolas defendiendo la necesidad de mantener la exigencia de una autorización previa. Quizás no sería aventurado afirmar que nos encontramos ante una situación curiosa. Decían las Autoridades españolas, y así lo refleja el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en el parágrafo 28, que si desaparecía la autorización previa la exportación de capitales quedaba despenalizada: <<... el Gobierno español defendió la necesidad de la autorización previa, alegando que sólo este sistema permite calificar una infracción como penal e imponer así las sanciones penales>>. Es decir, la interpretación que en aquel momento realizaron las autoridades españolas era que el único elemento normativo del tipo era la ausencia de autorización previa y expresaban que, desaparecido ese requisito, el supuesto quedaba despenalizado. Lo curioso estriba en que ahora el Tribunal Supremo dice exactamente lo contrario.

El segundo aspecto de interés sería precisar hasta qué punto lo que se realiza por el Tribunal Supremo en la sentencia controvertida no es una interpretación extensiva hasta límites de creación legislativa no permitidos por el Derecho penal. Es decir, el problema reside en que se trata de una interpretación extensiva que por sus características entra de lleno en la vía de la analogía. Hasta el año 1991, con el Real Decreto 1816/1991, no se había planteado la exigencia de declaración y el requisito exigido en determinadas operaciones de transmisión monetaria era la autorización previa. Con el Real Decreto de 1991 sin embargo se empieza a exigir la declaración cuando se tratara de cantidades superiores a 1.000.000 y hasta 5.000.000 y la autorización cuando el capital fuera superior a 5.000.000 ptas., en ambos casos por persona y viaje (art. 4). A su vez, el art. 10 señala que <<el incumplimiento de las obligaciones de declaración o de solicitud previa a que se refiere el artículo 4 del presente Real Decreto conllevará la aplicación de las medidas de responsabilidad de índole penal o administrativa previstas en la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, y la Ley Orgánica 10/1983 de 16 de agosto>>. La Orden de 27 de diciembre de 1991, desarrolladora del Real Decreto 1816/1991, pone de relieve en el punto 4 del análisis que efectúa del art. 4 del Real Decreto que <<Cuando por los Servicios de Aduana se descubriera la exportación, por un viajero, de los medios de pago a que se refieren los apartados anteriores, sin haberse efectuado declaración o sin haber obtenido la autorización correspondiente, los funcionarios de Aduanas procederán a la intervención de los indicados medios de pago y levantarán acta de atestado>>. Es decir, se levantará acta cuando por no existir declaración previa la exportación de capital constituya una infracción administrativa, y atestado cuando constituye delito por no existir declaración previa, ajustándose lógicamente a las cuantías legalmen-

te establecidas. Esa interpretación queda claramente avalada cuando en el punto 5 se dice que <<Cuando por la Aduana se descubriera la importación por un viajero, de los medios de pago a que se refiere el apartado 1 anterior sin haberse efectuado declaración, los Servicios de la Aduana procederán a levantar acta, que será remitida a la Dirección General de Transacciones Exteriores a los efectos procedentes>>. Es evidente que al establecer esa distinción entre <<declaración-acta>>, por una parte, y <<previa autorización-atestado>> por otra, se ha querido establecer un límite claro entre la declaración y la previa autorización, de manera que la ausencia de la primera constituiría infracción administrativa y la de la segunda, delito. El Tribunal Supremo sin embargo no admite esa distinción y constituye un elemento normativo único integrado de dos fases constitutivas que serían de declaración y la previa autorización, puesto que la primera es condición *sine qua non* de la segunda.

En tercer lugar, convendría analizar si efectivamente existe base jurisprudencial alguna en la sentencia controvertida para adoptar la decisión que el Tribunal Supremo adopta en la misma, o si constituye más bien una sentencia aislada. Como hemos señalado anteriormente, el Tribunal Supremo en la sentencia de 19 de julio se refiere a la sentencia de 17 de septiembre de 1993. Lo bien cierto sin embargo es que esa sentencia no aporta nada demasiado nuevo al respecto, ni desarrollo alguno que sirva de base para lo que sostiene el Tribunal Supremo. No se hace referencia en esa resolución judicial a la posible criminalización de la exportación de capitales sin declaración previa, como parecería procedente. El Tribunal Supremo hace mención a la necesidad de mantener normas encaminadas a dar estabilidad y transparencia al sistema monetario, ante la libre circulación de capitales introducida por la Comunidad, de manera que, como antes se dijo: <<el Estado miembro no se encuentre impotente ante la salida salvaje y tumultuaria de capitales guardados en maletines o bolsas u ocultos en dobles fondos de los automóviles>>, principio que está perfectamente admitido por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas y de hecho permite que se pueda penalizar la falta de declaración previa en la sentencia de 23 de febrero. Tema distinto es a quién corresponde competencialmente esa criminalización. Existe un cierto número de sentencias del Tribunal supremo en las que se ha suscitado el tema de la liberalización de transferencias económicas, pero en ninguna de ellas se analiza el tema de la criminalización de la mera declaración (28 de febrero de 1992, 16 de noviembre de 1992 y 28 de enero de 1993).

Quizá hubiera sido preferible la cita por parte del Tribunal Supremo de la sentencia de 13 de junio de 1992. En esa resolución, el recurrente argumenta que <<el acento se pone en la existencia o no de la correspondiente autorización administrativa, para lo cual acude a la diversificación con referencia a las escalas de control de cambio respecto al dinero: la prohibición, la autorización previa, la verificación y la declaración, haciendo notar que, cuando no se exige autorización, sino que su control se actúa de otra manera, su incumplimiento sólo puede dar lugar a una infracción administrativa, no a un delito monetario>>. A esta argumentación, el Tribunal Supremo responde: <<Pero esto es y constituye una propuesta respetable pero no incorporada al sistema que no distingue, refiriéndose a quienes contravinieren el sistema legal de cambios (técnica, en este caso, no sustituible en general o difícilmente sustituible, de la ley penal en blanco, no desarrollada pero, como acaba de decirse, a veces inevitable)>>. Esa es toda la argumentación, sin que sea necesario efectuar comentario alguno al respecto ya que el Tribunal Supremo rechaza pronunciarse sobre el tema.

No existe ni tan siquiera una base jurisprudencial sólida para efectuar planteamientos como el que realiza la sentencia de 19 de julio. Cabría decir incluso que en esa sentencia, el Tribunal Supremo pervierte el principio lógico de que quien exige lo más, exige lo menos al transformarlo en otro, según el cual quien castiga lo más, castiga lo menos, incompatible con el principio de legalidad que rige en materia penal.

IV. LA INCIDENCIA EN LA MATERIA DE LA SENTENCIA DE 14 DE DICIEMBRE DE 1995 DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS.

Aunque en el fnterin, y previamente a la aparición de la sentencia de 14 de diciembre, se aguardaba con cierta expectación la solución que a esta problemática pudiera dar la misma, ésta no ha aportado novedades dignas de mención en la parte relacionada con el tema debatido. En el planteamiento de la cuestión prejudicial de alguna manera parecía instarse al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas para que se definiera, o aportara algún dato esclarecedor, sobre la legalidad de la criminalización de la mera declaración. Así, en el primer punto de la cuestión prejudicial se preguntaba lo siguiente: <<Una reglamentación de un Estado miembro que somete la salida del territorio nacional portando moneda metálica, billetes de banco o cheques bancarios al portador, a la realización de una declaración previa, si su importe excede de 1.000.000 de pesetas y a la obtención de una autorización administrativa previa, si excede de 5.000.000 de pesetas, aparejando al incumplimiento de dichos requisitos sanciones penales que pueden incluir la privación de libertad, ¿es compatible con lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 73 B del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, interpretados en relación con los artículos 73 C, apartado 1, y 73 D, apartado 1 b) del mismo Tratado?>>.

El Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, en su sentencia, insiste en las aseveraciones ya expuestas, es decir: sí declaración, no autorización, sin más consideraciones fuera de lo que es el puro contexto comunitario. No hay que olvidar que mediante el incidente prejudicial solamente pueden suscitarse cuestiones de carácter estrictamente jurídico comunitario. No cabe plantear, ni lógicamente serán resueltos por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, tal como ha repetido en constante jurisprudencia, aspectos litigiosos de naturaleza fáctica (determinación de los hechos y valoración de la prueba), como tampoco problemas relativos a la validez, vi-

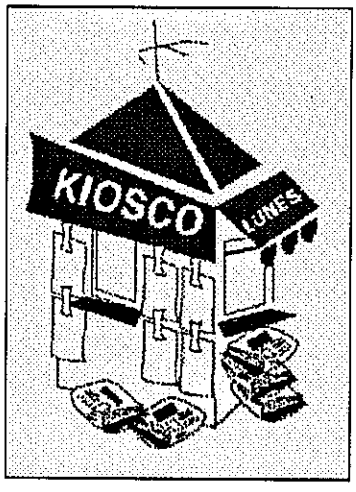
gencia o alcance hermenéutico de las normas del ordenamiento estatal interno.

En todo caso, la sentencia de 14 de diciembre abunda en los elementos esenciales ya expresados en la sentencia de 23 de febrero y clarifica aspectos relativos a la libre circulación de capitales en el ámbito del Tratado de Maastricht.

V. CONCLUSIÓN.

Recordemos que la cuestión que literalmente suscita la consulta de la Audiencia Nacional es <<si debe seguirse, a partir de la sentencia del Tribunal Supremo citada, los criterios en ella sustentados acusando a los inculpados que hayan evadido capitales (salida física de dinero) superior a cinco millones de pesetas sin contar con la correspondiente declaración previa (que debería ser "*previa*" o incluida en la autorización que ahora no se necesita), o seguir con el criterio con-sensuado, a la espera de que el Gobierno dicte la reglamentación adecuada>>.

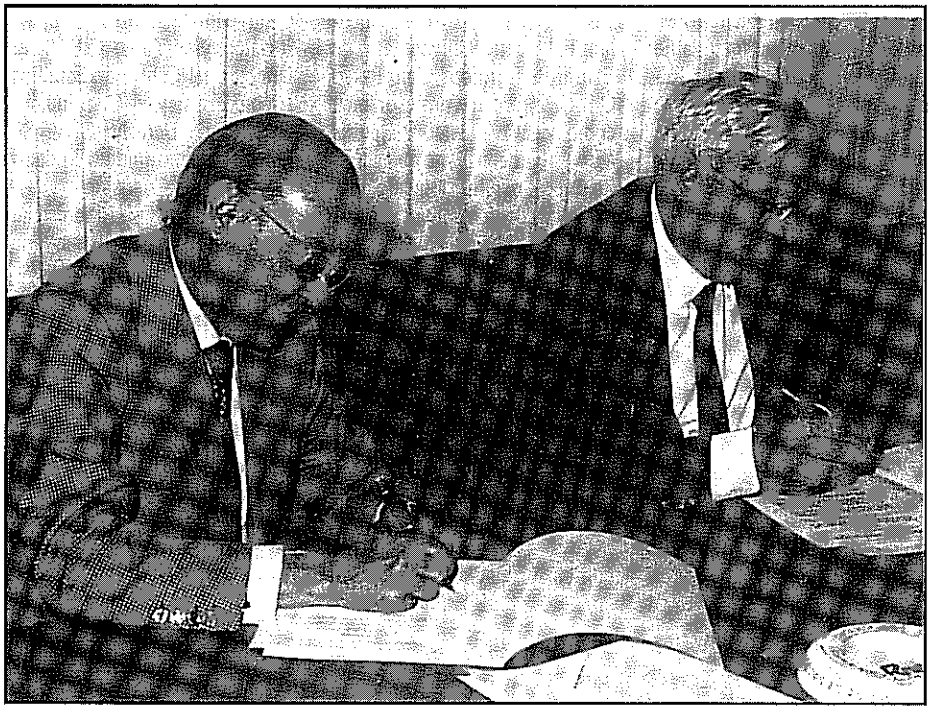
Pues bien, a la vista de todo lo expuesto, y siendo así que no aparece previsión legal en el nuevo Código Penal que de alguna manera introduzca novedades al respecto y que pudieran modificar lo dicho, consideramos que es más ajustado al estricto principio de legalidad, continuar con el planteamiento adoptado poco después de dictarse la sentencia de 23 de febrero y antes de aparecer la sentencia de 19 de julio. Es decir, no perseguir por la vía penal los actos de exportación de capital sin declaración, tanto sean inferiores como superiores a 5.000.000 ptas. Debe de pasarse el tanto de culpa no obstante a las autoridades administrativas a los efectos legales procedentes y por si desde ese ámbito legal fuera aplicable alguna sanción.



LUNES 4'30 DIARIO

INFORMACIÓN COLEGIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Convenio de colaboración entre la Fundación San Pablo CEU y la Presidencia Territorial del Ilustre Colegio de Registradores



FIRMA DEL CONVENIO. Los Ilmos. Sres. Director de la Fundación San Pablo y Presidente Territorial del Colegio de Registradores suscriben el Convenio.

En la ciudad de Moncada (Valencia), a veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y seis.

INTERVIENEN

De una parte, el Ilmo. Sr. D. José María Espinosa Isach, Director de a Fundación San Pablo C.E.U. en Valencia.

De otra, el Ilmo, Sr. D. Enrique Calatayud Llovet, Presidente Territorial en Valencia del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad de España.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para la formalización del presente Convenio actuando en representación de las citadas Entidades.

Y con arreglo a ello,

EXPONEN

PRIMERO.- Que desde la implantación en Valencia de los estudios jurídicos en la Fundación San Pablo C.E.U ha existido una fuerte relación entre los miembros de ambos colectivos, tanto del Colegio de Registradores como de la indicada Fundación tanto en el ámbito del Centro de Estudios Jurídicos y como en el Centro de Estudios Superiores.

Esta relación hay que profundizarla e institucionalizarla, de forma que se supere la colaboración personal que hasta ahora ha existido con magníficos resultados y aprovechamiento. De ahí que sea necesaria la existencia de este convenio que, de forma estable, sirva de cauce a la colaboración entre los Centros en la tarea docente e investigadora.

SEGUNDO.- Que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tiene como una de sus finalidades fomentar el estudio del llamado "*Derecho Registral*" y de los problemas relativos al Registro de la Propiedad y Mercantil, fin al que ha dedicado, desde sus orígenes, un importante esfuerzo y con él ha logrado un prestigio nacional e internacional. Es, al mismo tiempo, consciente de que la labor investigadora, aunque importante, sería incompleta si no se manifestase en la enseñanza a través de los medios adecuados al efecto.

TERCERO.- Que la Fundación San Pablo C.E.U., y especialmente el Centro de Valencia, es una Institución privada de acreditado prestigio dentro de la docencia de los Estudios Jurídicos, entre otros, que ha formado a numerosos juristas en los distintos ámbitos del Derecho.

CUARTO.- Ambas partes son conscientes del mutuo interés y aprovechamiento de esta colaboración y de la necesidad de canalizarla a través del presente documento.

En razón a lo expuesto ambas partes

CONVIENEN

PRIMERO.- Durante la vigencia del presente Convenio, y en cada Curso Académico, los Registradores de la Propiedad se comprometen a impartir gratuitamente un Curso teórico-práctico sobre el Registro de la Propiedad para los alumnos de cuarto y quinto curso de la Licenciatura de Derecho.

A las clases, que serán impartidas por Registradores de la Propiedad, podrán acudir voluntariamente todos aquellos alumnos que se hallen matriculados en los citados cursos en el C.E.U. San Pablo.

El curso tendrá una duración de cuarenta horas aproximadamente, distribuidas a lo largo del año académico según se acuerde entre el Colegio de Registradores y el Centro de Estudios Jurí-

dicos. Asimismo, el programa del presente curso será el que fijen los representantes de ambas Entidades, teniendo los componentes teóricos y prácticos necesarios para su estudio.

La optativa que dentro de los Planes de Estudio que se imparten en el C.E.U., denominada "*Derecho Inmobiliario Registral*", tendrá el mismo contenido que el citado Curso; ahora bien, por exigencias académicas, los alumnos que estuviesen matriculados en esta asignatura sólo podrán ser calificados por la persona que designe el Centro Universitario de Estudios Jurídicos San Pablo C.E.U., que deberá poseer la Venia Docendi.

SEGUNDO.- Lógicamente, la colaboración docente de los Registradores podrá extenderse a otras ramas jurídicas, fuera del ámbito del Derecho Registral, como en la rama del Derecho Civil y Mercantil.

TERCERO.- Durante la vigencia del presente Convenio, y en cada Curso Académico, los Registradores de la Propiedad y el Centro de Estudios Superiores San Pablo C.E.U. se comprometen a organizar, y los primeros a impartir, un Curso de Derecho Registral dirigido exclusivamente a profesionales del Derecho, o a participar en alguno de los Cursos Masters que se imparten actualmente en el Instituto de Estudios Superiores de la Fundación.

Este curso dependerá en su realización de la demanda existente en la Comunidad Valenciana. Nada impide que al mismo puedan colaborar otras Instituciones en su organización o docencia.

Este curso será retribuido, para lo que ambas partes fijarán su coste y distribución de acuerdo con lo que se establezca por la Comisión de ambos Centros. Asimismo, también se acordará por dicha comisión la duración del curso, su desarrollo y, consecuentemente, su programa.

CUARTO.- Independientemente de los puntos anteriores, tanto la Fundación San Pablo C.E.U. como el Colegio de Registradores de la Propiedad se comprometen en el presente Convenio a mantener siempre abiertos los cauces recíprocos de colaboración y asesoramiento en las cuestiones de orden puntual que les afecte. Ambos Centros se obligan a comunicarse puntualmente las distintas actividades que se desarrollan en cada uno y que pudieran interesar a la otra parte.

QUINTO.- Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles posibilitarán la celebración de prácticas en los Registros de la Propiedad y Mercantiles para alumnos que estén matriculados en los cursos de cuarto y quinto del Centro de Estudios Jurídicos San Pablo C.E.U., así como para la realización en los nuevos Planes de Estudio del llamado "*Practicum*".

SEXTO.- La Biblioteca del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles estará abierta a los alumnos del Centro Universitario de Estudios Jurídicos San Pablo C.E.U., de igual modo que lo estará la de éste para los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

SÉPTIMO.- El Colegio de Registradores de la Propiedad podrá conceder, cuando lo estime conveniente, ayudas a la investigación para personas vinculadas al Centro Universitario de Estudios Jurídicos San Pablo C.E.U., bien como profesor, bien como becario, cuando la materia a investigar considere que se halla directa o indirectamente relacionada con los temas propios del Derecho Inmobiliario Registral.

OCTAVO.- El Colegio de Registradores de la Propiedad podrá conceder, cuando así lo estime, ayudas para ampliación de estudios a los alumnos estudiantes del Centro Universitario de Estudios Jurídicos San Pablo C.E.U. de entre todos aquellos que, por razón de sus méritos, optasen a ella y que hubieran participado en el Curso de Derecho Registral establecido en la cláusula primera de este Convenio.

NOVENO.- La concesión de las ayudas establecidas en los dos apartados anteriores será efectuada por una Comisión evaluadora integrada por representantes de ambos Centros.

DÉCIMO.- Para el desarrollo y aplicación de este Convenio se creará una Comisión integrada por los siguientes miembros: el Director de la Fundación San Pablo en Valencia, o la persona que él designe; el Presidente Territorial del Colegio de Registradores en Valencia o la persona que él designe; el Director del Centro Universitario de Estudios Jurídicos San Pablo C.E.U.; el Director del Centro de Estudios Hipotecarios; y el Coordinador del área de Derecho Civil. Su funcionamiento interno lo decidirá la propia Comisión.

UNDÉCIMO.- El presente Convenio tendrá la vigencia de un año a partir de la fecha de su firma, entendiéndose prorrogado por anualidades sucesivamente, salvo que cualquiera de las partes comunicara por escrito con un mes de antelación a la otra su propósito y voluntad de rescindirlo.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio en el lugar y fecha arriba indicado. ■

Durante la vigencia del presente Convenio, y en cada Curso Académico, los Registradores de la Propiedad se comprometen a impartir gratuitamente un Curso teórico-práctico sobre el Registro de la Propiedad para los alumnos de cuarto y quinto curso de la Licenciatura de Derecho.

La optativa denominada "*Derecho Inmobiliario Registral*", tendrá el mismo contenido que el citado.

Los Registradores de la Propiedad y el Centro de Estudios Superiores San Pablo C.E.U. se comprometen a organizar, y los primeros a impartir, un Curso de Derecho Registral dirigido exclusivamente a profesionales del Derecho.

Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles posibilitarán la celebración de prácticas en los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

El Colegio de Registradores de la Propiedad podrá conceder, cuando lo estime conveniente, ayudas a la investigación o para ampliación de estudios.

Se abre esta nueva SECCIÓN que queda a disposición del Presidente Territorial y del Director del Centro de Estudios Registrales de la Comunidad Valenciana. Aquél ha sido uno de los primeros en enviar su talón de 20.000 (tácita adhesión). Éste ha expresado al Director (que se lo agradece) su disposición de colaborar en la revistilla dando en ella noticia de las muchas actividades del CER.

¡QUÉ RICURA! ¿Y ES
NIÑO O NIÑA?

JM.CHIC

Resulta auténticamente paradójico que un individuo como yo —que soy lego y alérgico a la informática— tenga la osadía de ponerse a escribir unas notas sobre el tema. Claro que el otro día cuando el Rey asistía y presidía la apertura de una nueva legislatura y luego fue dando la mano a los asistentes, una locutora de Televisión dijo: "Y ahora el Rey va a proceder al solemne acto del *PASAMANOS*". Mi caso no es tan descarado, pues en el primer Congreso de Derecho Registral —allá por el año 1972— fui el que pudo demostrar a los argentinos que su sistema informático, aplicado al Registro, estaba obsoleto. Luego me entró pereza y el que se convirtió en obsoleto fui yo. Sin embargo, suelo recortar cosas graciosas en relación con la informática y alguna de ellas las traigo aquí.

Debe ser difícil saber hasta donde llegan las posibilidades de un ordenador, pero me imagino que serán sensacionales. Sin embargo solamente voy a comentar algunas noticias como el de las "*compras informatizadas*", la "*máquina del placer*", la "*vaca informatizada*", el "*ordenador para las confesiones*" y las cámaras de televisión que se van a instalar en los "*alamares*" de los trajes de torero. Todas ellas proceden de la prensa diaria y, como todo nuevo invento lleva consigo un retroceso, al decir de mi paisano DELIBES, creo que podría hablarse en la actualidad de "*La agonía de la lectura*". Si bien los avances informáticos son incalculables, los que entienden de informática no están muy bien tratados por la prensa, pues de ellos se ha dicho: que "*no saben contar hacia atrás*", que "*no saben tragar pastillas*", que "*añoran jugar a las canicas*", que "*suspenden el examen del carnet de conducir*", que "*meriendan pan con chocolate*", etc.

No hace mucho, ALMUDENA GUZMÁN, en ABC, publicaba un artículo que titulaba "***Compras informáticas***" y en él aludía a un programa informático en cuya virtud el cliente con la ayuda de una pantalla puede probarse la ropa sin "*desvestirse*". Ella alegaba que en la compra de ropa es fundamental el "*tacto*" y que "*ir de compras*" con una amiga y en el probador hacer los comentarios de rigor sobre lo bien o mal que sienta la ropa elegida, son placeres difícilmente sustituibles por una pantalla. Trasladado esto a la compra de un libro es algo que difícilmente un ordenador puede suplir para el aficionado a la lectura y a la adquisición de libros. El libro —como el condenado que ingresa en la cárcel— necesita de un previo registro. Antes de adquirir un libro hay que "*manosearlo*", hay que ver su índice, su bibliográfía, su edición, su letra, su composición, la materia de que trata, etc. Ahora existe la costumbre de ofrecer los libros envueltos en una funda de plástico transparente que el librero no te permite romper. Otro método es el de llamarte por teléfono o escribirte una carta notificándote que te ha tocado el premio de seis libros que te entregarán en tu casa, previo abono de los gastos de envio, que normalmente equivaldrán al importe de los libros que te regalan. Pero lo asombroso fue aquella Caja de Ahorros que regalaba un libro sobre la vida de Antonio Bienvenida si abrías una cuenta de cien mil pesetas... Y hubo puñetazos y enormes colas para abrir la cuenta corriente y llevarse a cambio un libro cuyo valor no llegaba a las mil quinientas pesetas. Cada vez me parece más difícil creer en el principio de que la soberanía reside en el pueblo, que vota democráticamente.

IRENE M. VELASCO en el periódico "*El Mundo*" hace unos días escribía un artículo sobre el "*ORGASMATRÓN*", verdadera máquina del placer, avanzado artilugio en sexo cibernético que puede dar al traste con la vieja idea de que el sexo es cosa de dos. Yo recuerdo a un gran amigo mio Notario, de origen asturiano, que al regresar de uno de sus muchos viajes le explicaba

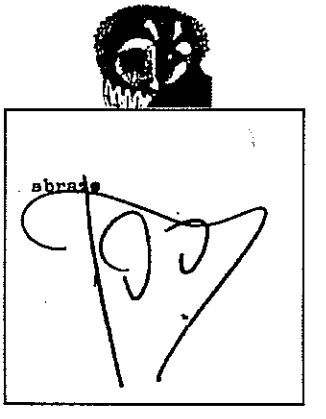
Proyecciones de la informática

a un "*paisanín*" suyo lo que encerraba el "masaje" tahilandés y terminaba: ¡Desengáñate, Toñín, ese golpe final mágico e ibérico, no tiene comparación con aquello!

CESAR LUMBRERAS en ABC, allá por el año 1992, explicaba en una carta a "*una vaca informatizada*" lo que podía venirle encima a consecuencia de las ayudas comunitarias en materia de agricultura. Para controlar a las vacas las ponen en la oreja un "*microchip*" y vía satélite y ordenador informático, obtienen todos los datos que precisan. Se trata de un espionaje a lo bestia (nunca mejor dicho) con mosca detrás de la oreja. Estamos ante el control "*remoto*", la "*dirección asistida*", la "*ficha policial*", el principio de "*libertad vigilada*" etc. El "*chivato*" ha entrado bajo palio en la informática. Pero parece ser que ese "*microchip*" lo van a instalar —con fines visuales— en los "*alamares*" de los toreros y así la faena cobra más cercanía, más complicidad en el riesgo y más precisión en el "*olé*". El brillo y las luces que el sol hace brotar de los alamares pasa a segundo término y se sustituye por la visión milimétrica de la punta del cuerno, de la baba que le chorrea al toro o de las legañas que hacen oscura la mirada del bicho...

En la cuarta feria informática de CREDOBIT, de FRIEBERG (Alemania) se presentó como "*estrella*" de la misma un programa informático que puede confesar a los fieles sin la intervención —hasta ahora obligatoria— de un sacerdote. El programa tiene al alcance del que confiesa doscientos pecados que el usuario puede ir pinchando. Una vez que se ha sincerado con el ordenador, el fiel debe apretar una tecla para que en su pantalla aparezca la penitencia que le corresponde. La cosa parece de broma, pero ya parece que la tiene implantada MANUEL MARTÍN párroco de "*Las Rozas*" (Madrid). La noticia nada dice de la posible absolución que a toda confesión debe seguir, pero no cabe duda que el sistema "*facilita*" ese acto de humildad que rodea al ritual ceremonioso del sacramento de la confesión, pero me viene a la memoria un cuento gallego que surge cuando comienzan las calculadoras a divulgarse.

En una aldea gallega al cura le habían regalado una calculadora y se le ocurrió la idea de que podía utilizarla en el confesonario. A medida que el que se confesaba iba diciendo sus pecados, él iba valorándolos y apretando la tecla correspondiente, para al final dar a la tecla clave que sumaba las cantidades y proporcionaba al párroco el dato suficiente para señalar la penitencia que debía de imponer al penitente. Ocurrió que, en cierta ocasión, la que se confesaba era una moza del pueblo que tenía un novio muy impulsivo y con mucha orientación sexual hacia el sexto mandamiento. Parece ser, sin embargo, que se trataba de un sexto mandamiento especial, que podríamos llamar "*medio mandamiento*". Las tropas que cercan una ciudad en vez de tomar la plaza por entero se limitan a una simple avanzadilla, con retiradas a posiciones más seguras. En lenguaje coloquial podríamos denominarlo como un "*amago*" o "*el cucharón y paso atrás*"...



Lo cierto es que el curica gallego se las veía y se las deseaba para ir marcando teclas y al resultado final siempre le faltaba algo. Por ello optó por decirle a la moza:

— ¡Mira Pepita —que así se llamaba la interfecta— dile a tu novio que "*rinda la plaza*" y se deje en paz de avanzadillas, pues esta calculadora no da decimales...!

"Mis palabras no solo recuerdan sino que copian literalmente. Plagian con descaro (lo confieso) otras palabras ya dichas.
E incluso plagian otras que no se han dicho todavía"
(Autocita del fragmento de un poema mío que también plagio de Walt Whitman).

RILKE EN TOLEDO

Antonio Pau Pedrón
(Edit. Árula, Ediciones S.L.).

Era la madrugada del día de Difuntos de 1912, 2 de noviembre. Un pie menudo de treinta y siete años se posa sobre el andén de la Estación del Norte de la capital de España. Sustenta a un hombrecillo feo, pequeño, débil y, sin embargo, de buena figura. Su cabeza es apepinada; la nariz grande. Los labios, muy abultados, acentúan el retroceso de la mandíbula, marcada por un hoyuelo profundo. Sus ojos azules y bellos, ojos de mujer, alumbran, tras las densas pestañas, una picardía alegre e infantil. Cuando ríe enseña sus dientes de un blanco cegador.

Sin detenerse, cruza la ciudad hacia la estación del Mediodía. Su equipaje es leve.

Tras dos horas de bullicioso ferrocarril llega a la quietud de una ciudad ingrávida y espectral. Son las diez de la mañana. El que llega ya la conoce.

En un principio, la vio en los cuadros del Greco. Después la soñó: en efecto, era la ciudad situada en la pendiente de una colina que sube con prisa; la ciudad asustada y sobresaltada que se encarama. Ahora, atraviesa el puente de Alcántara (¿en los brazos de San Cristobalón?).

Abajo, el río estrecho que sale sin movimiento del montón de colinas. Enfrente, las casas escalonadas del Alficé. En lo alto, el Alcázar. Piensa que se ha cumplido su único anhelo.

Por el paseo de la Rosa escala el poeta la ciudad en una tartana. Atraviesa la Plazuela de San Agustín, rozando las esquinas y los serones de las aguadoras y vendedores ambulantes. Se detiene en el Hotel Castilla. Desciende el soldado con el corazón invadido: se siente toledano.

Pasea por los adarves. Las callejuelas estrechas, íntimas, aparecen adornadas, a veces, con macetas de flores, como un patio. Pero cerradas, cortadas, intransitables. En su deambular recuerda el exacto anuncio de *La desconocida*: tierra roja, lumbre, acero, cadenas ensangrentadas, iglesias. Puente con torres al principio y al final.

Los domingos, el poeta se encamina a la iglesia de San Lucas. Se demora en el recorrido de los barrios. El de Cabestreros con sus casas modestas de artesanos. Los de la Candelaria y Andaque: dos rebaños de casas jalbegadas.

(¡Mira qué perrito temblando sobre el carro! ¡Mira esos otros sentados decentemente en la Catedral! Me lo apunto).

Recorre, en silencio (la vía del conocimiento es escuchar), los callejones con olor a pasillo de casa pobre. Escucha el sonido tenue de sus propios pasos. Percibe el contraste de estos recorridos interiores y secretos con el paisaje abrupto que se abre al borde de las últimas calles.

Sale. Ve la ciudad sobre la profunda y estrecha hoz del río. ¡Toledo! Un resucitado que se alza vacilante hacia la luz del día. ¡Toledo! Un terrible y sublime relicario sobre el reflejo cobrizo del atardecer. ¡Toledo! Un arca antigua colocada sobre un enorme pedestal.

Toledo: el peñón habitado entre las escalonadas colinas deshabitadas. (¡Mira qué higueras! ¡Mira con qué brío surgen de las piedras! Me lo apunto).

Tal vez fue el pasmo del encuentro, tal vez vino con él, pero el silencio calló al poeta. El hombre preparado y formado para la expresión permanece sin voz; sobrante.

Esporádicamente la añoranza de una mujer imaginaria rompe el silencio. Escribe *A la esperada.*:

"Caen rodando las perlas. Ay, ¿se han roto los hilos? / de qué vale que las ensarte de nuevo, si me faltas, / fuerte hebilla que has de sostenerlas, amada".

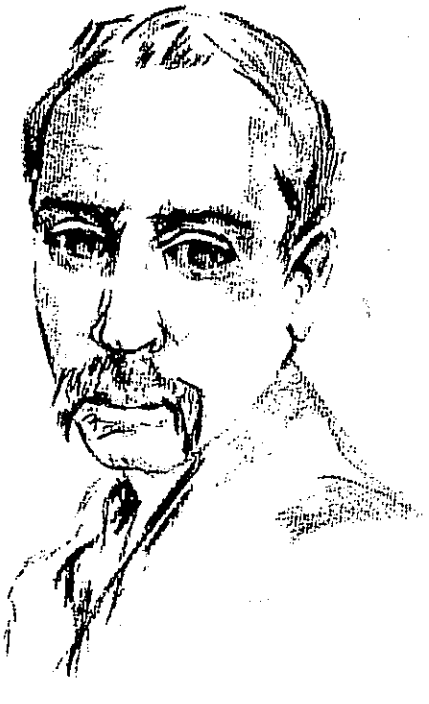
Sus encuentros con los perros toledanos los olvida el poeta. Pero un buen día, lejos ya de Toledo, su recuerdo se hará sangre, mirada y gesto: surgirá la primera palabra de un verso. Le dirá al cachorro tembloroso:

"Mira, ahora tenemos que soportarlo juntos, / el fragmento y la parte, como si fueran todo. / Ayudarte, va a ser difícil..."

La higuera, sin embargo, no puede esperar. El poeta envidia su milagrosa fecundidad y la elegante discreción del árbol sin flores. Le canta en Toledo. Comienza allí mismo la sexta Elegía:

"Higuera, desde hace cuánto tiempo me asombra / que prescindas de floración casi por completo, / que recluyas en el fruto maduro y decidido, / tu perfecto secreto, sin alardes. / Como caño de fuente, tu doblado ramaje / arrastra hacia abajo la savia, y hacia arriba: / y salta desde el sueño, casi sin despertar, / en la felicidad de su labor más dulce.".

Salvo esos momentos creativos, lo general es la angustia y el silencio. Rainer María Rilke ve todo demasiado grandioso para cantarlo. Todo sobrepasa su escasa capacidad de expresión. Eso confiesa el poeta que abrió nuevos horizontes a la lengua alemana.



Dibujo que ilustra el libro

Justicia perdona a las 250.000 sociedad que no se adaptaron a la ley de anónim

Registros dicta una resolución que permite reactivar las empresas disueltas de ofi

El Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de Registros y del Notariado, ha aprobado una resolución que supone el perdón a las cerca de 250.000 sociedades que no se adaptaron a la Ley de Sociedades Anónimas antes del 1 de enero pasado. La sanción prevista, y que ya se estaba aplicando, es la disolución de oficio, o lo que es lo mismo: el bloqueo absoluto de la sociedad salvo para su propia liquida. La resolución de Registros, que ap cerá próximamente en el BOE, perr a las sociedades reactivarse y comu la actividad casi sin costes.

Alejandro Vesga, MADRID

Las sociedades que no se adaptaron a la ley de anónimas de 1989 antes del pasado 1 de enero ya no tienen de qué preocuparse. El negro futuro que se adivinaba cuando los registros mercantiles comenzaron a borrarlas del registro ha quedado en nada, tras una resolución aprobada por el nuevo director general de Registros y del Notariado, Luis María Cabello.

Cabello afirmó ayer a *Cinco Días* que "con esta medida se garantiza la voluntad del legislador de que las sociedades cumplan con la adaptación".

La amnistía llega a través de una interpretación más flexible de la norma. La ley de anónimas en su disposición transitoria sexta establecía la disolución de pleno derecho de las sociedades que no se adaptaran antes del 1 de enero.

Un gran porcentaje de estas sociedades son empresas sin ninguna actividad y que, de este modo desaparecen del registro sin ningún tipo de costes. Sin embargo, para las sociedades que sí tienen actividad, la disolución ha supuesto un auténtico laberinto jurídico que acabará el día en que la resolución de registros se publique en el *Boletín Oficial del Estado*.

Ahora, la resolución de Registros permite reactivar las sociedades. O lo que es lo mismo, continuar la actividad con sólo un pequeño trámite ante el notario y el registro. Las condiciones que hay que cumplir para reactivar la sociedad son éstas:

● No haber comenzado la liquidación. Si la sociedad que se quiere reactivar ha empezado a liquidarse ya no puede favorecerse de la resolución.

● Acuerdo unánime. Es necesario que todos los socios estén de acuerdo en que la compañía continúe la actividad. Este no es un obstáculo en realidad: basta con liquidar la parte de los socios que no estén de acuerdo. Los demás pueden continuar con la actividad de la empresa.

● Cumplir la ley. Ya es imposible demorar más la adaptación a la ley. Las sociedades anónimas borradas tendrán que cumplir la ley. Si el error es la falta de adaptación de los estatutos basta una simple y barata escritura. Si s ta de cubrir el capital mínir 10 millones, conviene reco que sólo hace falta desemb el 25% del capital.

● Ir al notario y al regis Llevar al notario el acuerd adaptación de los estatutos y go inscriba la escritura en gistro. El coste es muy bajo que no se trata de una escr de cuantía.

● O transformarse en lim da. La jugada perfecta es n quiera aumentar el capital transformarse directamente ciedad limitada, con un ca mínimo de 500.000. Esta p lidad no está recogida expr mente en la resolución, pe propio director general de R tros admitió ayer a *Cinco D* que sería válida.

● Publicar un anuncio e Borme. Tanto la adaptación mo el incremento de capital cisan de un anuncio en el *B Oficial del Registro Merc* (Borme).

MANUEL CASAMAYOR

ACELERAR LA SALIDA DE RESOLUCIONES. El nuevo director general de Registros y del Notariado, Luis María Cabello de los Cobos (en la imagen), esperó sólo dos días (el 29 de mayo pasado) para aprobar su primera resolución al frente de esta institución. Cabello cumple así uno de sus propósitos: acelerar la aprobación de resoluciones.

Un borrón y cuenta nueva también para la responsabilidad del administrador

La resolución firmada por el nuevo director general de Registros y del Notariado interpreta el concepto de "disolución de pleno derecho", que es el castigo impuesto por la ley de anónimas a las sociedades que no se adaptaron.

Según la resolución, la disolución de pleno derecho no es obstáculo "a eventuales asientos posteriores que la subsistencia de la personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia".

Es decir: que la disolución de pleno derecho no impide inscribir la liquidación ni la venta de activos, como se interpretó en un principio. Ahora la reactivación también se admite. La ley establecía que los administradores responderían ilimitadamente con sus bienes ante terceros cuando se produzca la disolución de oficio. Ahora, con la reactivación las obligaciones con terceros vuelven a estar limitadas por el capital social de la compañía. Como si nada hubiera pasado.

(Se advierte a quienes remitan recortes de prensa que envíen originales o fotocopias de buena calidad).

RESEÑA LEGISLATIVA

* Las voces en negrita y cursiva se transcriben, total o parcialmente, en las páginas siguientes. En los índices generales se indicará, a continuación del número de la revistilla, con las siglas TT o TP, respectivamente.
** El nuevo Resumidor incluye la referencia a las más importantes disposiciones de las Comunidades Autónomas (p.e. hoy, Navarra y Aragón). En los índices aparecerán ordenadas bajo el epígrafe "COMUNIDADES AUTONOMAS. NAVARRA", o ARAGON, etc. En el caso de nuestra Comunidad Valenciana, las más numerosas disposiciones aparecerán ordenadas en las voces generales (p.e. "VIVIENDA"), voces en las que habrá dos apartados: "ESTADO" y "VALENCIA".

ARAGÓN - CÁMARAS AGRARIAS.- Ley aragonesa 2/19966 de 14 de mayo (BOA 22 - BOE 7 jun): Cámaras Agrarias de Aragón.

COLEGIOS PROFESIONALES.- RDto-ley 5/1996 de 7 jun (BOE 8- Corr. 18):
Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales
Modif. ley 2/1974, de 13 febr, de Colegios Profesionales.

FARMACIAS - AMPLIACIÓN DE SERVICIOS.- RDto-ley 11/1996 de 17 jun (BOE 18):
Ampliación del servicio farmacéutico a la población.

IMPUESTO DE SOCIEDADES.- RDto-ley 8/1996 de 7 jun (BOE 8):
Medidas fiscales urgentes sobre corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de las empresas.
Nueva redacción de los arts. 28, 30 bis, 130 y 131 de la ley 43/1995 de 27 dic, del Impuesto sobre Sociedades.

MEDIDAS URGENTES - FISCALES Y DE LIBERALIZACIÓN ECONÓMICA.- RDto-ley 7/1996 de 7 jun (BOE 8 - Corr. 20)
Medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberación de la actividad económica.
Modif. leyes:
—29/1987 de 18 dic., del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (art. 20.5: reducciones en la transmisión de empresas familiares y de la vivienda habitual);
—18/1991 de 6 jun., del Impuesto sobre la Renta (arts. 45, 46, 66, 67, 72 y 75 y disp. transitorias 5ª, 8ª y 10ª, sobre plusvalías y minusvalías);
—16/1989 de 17 jul., de Defensa de la Competencia (arts. 1.3, 2.1 y 15.5); y
—43/1995 de 27 dic., del Impuesto de Sociedades (art. 69.1, relativo a las Sociedades y Fondos de Capital Riesgo).
También el RDto-ley 1/86 de 14 mar., de Medidas administrativas, financieras, fiscales y laborales (arts. 12 y 14, relativos igualmente a las Sociedades y Fondos de Capital Riesgo).
Incluye además medidas fiscales de fomento del empleo y de actualización de balances y regula los préstamos participativos.

NAVARRA - HACIENDA PÚBLICA.- Ley foral 4/1996 de 2 abr (BON 17 - BOE 14 jun):
Modif. art. 17.2 de la ley foral 8/1988 de 26 dic, de la Hacienda Pública de Navarra.

NAVARRA - INFRAESTRUCTURAS LOCALES.- Ley foral 3/1996 de 2 abr (BON 17 - BOE 14 jun):
Plan trienal de infraestructuras locales 1997-1999.

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD - CUERPO DE ASPIRANTES.- Orden 27 mayo 1996 Mª Justicia (BOE 7 jun):
Resultado de las oposiciones: constitución del Cuerpo de Aspirantes.

SANIDAD - GESTIÓN DE SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS.- RDto-ley 10/1996 de 17 jun (BOE 18 - Corr. 20):
Habilitación de nuevas formas de gestión del INSALUD.

TELECOMUNICACIONES.- RDto-ley 6/1996 de 7 jun (BOE 8 - Corr. 20):
Liberalización de las telecomunicaciones.
Modif. ley 31/1987 de 18 dic (ref. por la 32/1992 de 3 dic), de ordenación de las telecomunicaciones, y ley 42/1995 de 22 dic, de las telecomunicaciones por cable.

URBANISMO - SUELO URBANIZABLE Y URBANO.- RDto-ley 5/1996 de 7 jun (BOE 8 - Corr. 18):
Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.
Modif. leyes del Suelo (Texto Ref. aprobado por RDto. legislativo 1/1992, de 26 jun) y de Bases del Régimen Local (ley 7/1985, de 2 abr).

VALENCIA - VIVIENDA: ACTUACIONES PROTEGIBLES.- Decreto valenciano 113/1996 de 5 jun (DOGV 14):
Actuaciones protegibles en materia de vivienda.

VALENCIA - EMPLEADOS DE NOTARIAS.- Resolución valenciana 10 may 1996 DG Trabajo (DOGV 17 jun):
Acuerdo sobre sueldo definitivos para 1996 adoptado por la comisión negociadora del convenio colectivo para empleados de notarios del territorio del Colegio Notarial de Valencia.

VIVIENDA - ACTUACIONES PROTEGIBLES.- RDto 1317/1996 de 7 jun (BOE 8 - Corr. 18):
Medidas económicas de liberalización.
Modif. arts. 3.1 y 60.1 del RDto. 2190/1995 de 28 dic, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-99

DIARI OFICIAL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

SUSCRIPCIONES: Telf. (96) 386 34 11 – Disponible en edición normal (20.000 ptas. año) o microfilmada (33.000 ptas./año); próximamente, también en CD ROM.

EJEMPLARES SUELTOS: 130 ptas./ejemplar. Disponibles: En VALENCIA, en la Librería de la Generalitat: Plaza de Manises, 3 – Telf. (96) 386 61 70, donde puede solicitarse envíos contra reembolso (fuera de Valencia ciudad) o por otros medios, y retirar ejemplares para su fotocopia. En ALICANTE: Avda. Doctor Gadea, 10 – Telf. (96) 590 14 00. En CASTELLON: Calle Mayor, 78 – Telf. (964) 35 82 22. Y en MADRID: Marqués de Cubas, 21 – Telf. (91) 429 10 95.

BASE DE DATOS: Las disposiciones de mayor interés del Diari, sistemáticamente actualizadas y con jurisprudencia, constituyen la base de datos documental de acceso público "G.V. LEXDATA", a la que puede accederse a través de la red corporativa X25 de la Generalitat, Iberrex o Internet.

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1137 *DECRETO 113/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda.* [96/4723]

El artículo 47 de la Constitución Española prevé el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, así como la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

En cumplimiento del precepto anterior, la Administración, tanto autonómica como estatal, ha arbitrado una serie de medidas que se han ido plasmando en los sucesivos Planes de Vivienda, así como en los Convenios Marco entre ambas administraciones.

Cumplidos los objetivos del Plan 1992-1995 en la Comunidad Valenciana, y agotados los recursos destinados al mismo, por Orden de 10 de octubre de 1995 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se adoptaron medidas en relación a su cierre anticipado en esta Comunidad.

En la Conferencia Sectorial de Avila, celebrada el 23 y 24 de noviembre, se acordó la prórroga del Plan 1992-1995, con el establecimiento de las medidas de financiación para el período 1996-1999, y se atribuyó a las Comunidades Autónomas la definición de los criterios para utilización de los recursos estatales asignados en el marco de los convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas. Dichos acuerdos fueron recogidos en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

El artículo 60 del citado Real Decreto, dispone que la distribución territorial de actuaciones protegibles en materia de vivienda se efectuará mediante la forma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Fomento y los órganos competentes de la Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán los distintos aspectos que han de regir la financiación de actuaciones del periodo 1996-1999, tales como objetivos totales en número de actuaciones, compromisos de ambas Administraciones, mecanismos que garanticen la efectiva utilización de los recursos asignados, etc.

En base a ello, en la Conferencia Sectorial celebrada el 29 de enero de 1996 en Santander, se suscribió el Convenio Marco entre la Comunidad Autónoma Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo, que recoge como objetivos prioritarios en materia de vivienda los siguientes:

– Dar cobertura a la situación devenida por el cierre del Plan 1992-1995, con cerca de 22.000 viviendas calificadas y sin financiación.

– Garantizar simultáneamente unos niveles mínimos de actividad en el subsector.

– La concesión de ayudas para el acceso a la vivienda en función de las características socioeconómicas de los beneficiarios atendiendo de manera especial a los jóvenes y aquellas personas que acceden por primera vez a la vivienda.

– Dirigir una parte de las ayudas para el acceso a la vivienda del mercado secundario o usada.

– Fomentar las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en función de las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en función de las características de las actuaciones y el ámbito donde se lleven a cabo, atendiendo de manera especial la rehabilitación que posibilite la puesta en el mercado de viviendas en alquiler y la adquisición para su rehabilitación en el supuesto de jóvenes.

De acuerdo con lo estipulado en este Convenio y, habida cuenta de que la Generalidad Valenciana tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, el presente Decreto arbitra una serie de medidas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a aquellos sectores sociales más desfavorecidos, con consideración especial hacia los jóvenes y las personas que acceden por primera vez a la vivienda, estableciendo las condiciones para la obtención de la financiación cualificada, tanto con cargo a los recursos estatales convenidos, como a los de la Generalidad Valenciana.

En este sentido, el Decreto está estructurado en siete Capítulos, catorce Disposiciones Adicionales, diez Disposiciones Transitorias, una Derogatoria y dos Finales.

En las Disposiciones Generales se enumeran las actuaciones protegibles, se plasma el compromiso de la Generalidad Valenciana de conceder ayudas con cargo a sus presupuestos y los requisitos para acceder, tanto a estas, como a las reguladas por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

Asimismo, se contemplan una serie de medidas innovadoras, siendo destacable la flexibilidad que supone la nueva concepción de área geográfica subdividida en zonas, estableciendo un nuevo concepto de módulo de venta y coeficiente V, que tiene como objetivo la concentración de las ayudas en aquel segmento social que realmente las necesita.

No son éstas, por otra parte, las únicas medidas innovadoras que el presente Decreto recoge. Igualmente, se contemplan otra serie de ellas relativas al régimen y uso de las ayudas, cuya finalidad última es garantizar el destino adecuado de los fondos públicos y, por otra parte, regula distintos aspectos acerca de los cuales existía una laguna legal hasta este momento.

En el primer sentido, se da nuevo tratamiento a la necesidad de concurrencia de interés social para la consideración de actuaciones protegibles en materia de vivienda; se establece un criterio clarificador en cuanto a los ingresos cuando exista desproporción manifiesta entre los ingresos declarados y el precio de la vivienda; se concreta la regulación de los regímenes mixtos; o se exige la inscripción del destino de las viviendas para arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Igualmente se introducen algunas novedades en los requisitos para el acceso a las ayudas.

En el segundo sentido, se tiene en cuenta la situación de las familias numerosas de más de 5 miembros, las compras proindiviso y con carácter privativo, la consideración como primera transmisión de las viviendas adquiridas por terceros en el supuesto de cesión a cambio de obra o los casos en que los extranjeros pueden acceder a las ayudas económicas directas.

Los Capítulos segundo y tercero regulan las ayudas para las viviendas de protección oficial y viviendas a precio tasado, estableciendo su cuantía.

Con respecto a las viviendas a precio tasado, se consideran como tales las viviendas usadas hasta 120 metros cuadrados útiles con carácter genérico, las viviendas de nueva construcción en primera transmisión, limitadas a 90 metros cuadrados útiles, con dos años de antigüedad y, por último, las viviendas de nueva construcción sin esta limitación temporal, únicamente en la zona 0.

En el Capítulo IV se regulan las nuevas tipologías relativas a promoción de viviendas para arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales y cuyos destinatarios son las personas de la tercera edad y los jóvenes con ingresos limitados, dando un tratamiento especial a los universitarios; así como aquellas que constituyan experiencias piloto en orden a la racionalización de la construcción, mediante la aplicación de nuevas técnicas constructivas y un menor uso de materiales contaminantes, mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el dise-

ño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en que se ubiquen y determinar su perfil de calidad con respecto a lo anteriormente expresado.

El Capítulo V de Rehabilitación contempla la regulación de las actuaciones de rehabilitación atendiendo a situaciones diferenciadas y donde se hace preciso poner en marcha los adecuados instrumentos que posibiliten actuaciones de renovación urbana, de forma que permitan, por un lado la intervención en áreas degradadas de nuestras ciudades y por otro, la adecuada estimulación a la iniciativa privada para la inversión en la mejora, conservación y renovación del patrimonio inmobiliario. En este sentido se establecen ámbitos de actuaciones de rehabilitación diferenciados en función de las características de cada uno de ellos: se mantienen las ayudas para las Areas de Rehabilitación Integrada Concertada (Planes RIVA y RACHA); la atención a los Conjuntos Histórico-Artísticos declarados en la Comunidad Valenciana y con planeamiento específico de desarrollo; se contempla la posibilidad de que dentro del marco de colaboración con la administración local se puedan encauzar y complementar iniciativas para la rehabilitación en cascos antiguos y zonas degradadas o bordes urbanos.

En este sentido, se regulan las actuaciones protegibles en los diferentes ámbitos señalados, así como en zonas rurales, edificios catalogados, grupos de promoción pública y aquellos que sufren graves patologías estructurales.

Por último, en las Disposiciones Transitorias, se prevén las distintas situaciones que pueden producirse en relación con los expedientes del Plan 1992-1995 sin préstamo cualificado o aquellas calificaciones provisionales solicitadas entre el 16 de octubre de 1995 y la entrada en vigor de la Orden de 12 de febrero de 1996 sobre Medidas Transitorias, así como la situación de las viviendas a precio tasado con obras terminadas entre el 16 de octubre y el 31 de diciembre de 1995.

En la elaboración del presente Decreto se ha dado audiencia a la Federación de Asociación de Vecinos de la Comunidad Valenciana, a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, a la Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción, a la Unión de Consumidores de la Comunidad Valenciana, a la Federación de Consumidores y Usuarios de la Comunidad Valenciana, a la Asociación Provincial de Empresarios de la Edificación y Albañilería, a la Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Valencia, a la Asociación de Promotores de Alicante, a la Federación de Constructores de Alicante, a la Asociación Provincial de Empresas de la Construcción de Castellón, a la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, al Instituto Valenciano de la Vivienda, al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, a la Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios, al Colegio Notarial y al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

En su virtud, a propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 5 de junio de 1996,

DISPONGO

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas en las actuaciones protegibles en materia de vivienda, con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana, así como la gestión y reconocimiento de la financiación cualificada establecida por el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, para el período 1996/1999.

Artículo 2. Actuaciones protegibles

Se consideran actuaciones protegibles en materia de vivienda, a efectos tanto de las ayudas previstas en este Decreto, como de las contempladas por el Real Decreto 2190/1995, las siguientes:

a) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas de protección oficial de nueva construcción.

b) La adquisición a precio tasado, de otras viviendas.

c) La rehabilitación de viviendas, de edificios y de equipamiento comunitario primario.

d) Las nuevas tipologías contempladas en el capítulo IV de este Decreto.

No se considerará actuación protegible la promoción, aunque sea para uso propio, y la adquisición de viviendas unifamiliares aisladas, tanto de protección oficial como a precio tasado.

Artículo 3. Viviendas protegidas

Se entiende por viviendas protegidas, tanto las viviendas de protección oficial promovidas en cualquiera de sus modalidades, como aquellas viviendas que no habiéndose construido bajo el régimen de protección oficial, den lugar a la concesión de ayudas a sus promotores, adquirentes o adjudicatarios por parte de la administración pública de acuerdo con lo previsto en este Decreto.

Artículo 4. Viviendas de protección oficial

Son viviendas de protección oficial las que destinadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados., cumplan los requisitos establecidos en las disposiciones que les son de aplicación y sean calificadas como tales viviendas.

Las viviendas de protección oficial se acogerán, en su caso, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Régimen especial: cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Régimen general: cuando se trate de actuaciones para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) Régimen mixto: las actuaciones a que se refieren los apartados anteriores de este artículo podrán programarse, en su caso, en una misma promoción, siempre que las viviendas correspondientes a cada uno de los regímenes, se agrupen de forma homogénea y el promotor justifique la diferencia de precio entre las de régimen general y régimen especial por razón de su orientación, situación o distribución.

Artículo 5. Viviendas a precio tasado

1. Se considerará adquisición protegida a precio tasado, la compraventa, o adjudicación en su caso, de los siguientes tipos de viviendas que a continuación se enumeran, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los límites establecidos en el párrafo 2 de este artículo y que la superficie útil no sobrepase los 120 metros cuadrados, excepto las de nueva construcción que no podrán exceder de 90 metros cuadrados útiles:

a) Las viviendas usadas, tanto de protección oficial como libres, en segunda o posteriores transmisiones.

A estos efectos, cuando las viviendas sean de protección oficial en régimen de alquiler, sólo se considerará segunda transmisión la que se realice una vez transcurrido el periodo de obligatorio destino a arrendamiento fijado en calificación definitiva y siempre que el adquirente haya sido su inquilino durante los últimos cinco años de dicho periodo.

b) Las viviendas de nueva construcción no acogidas a protección oficial en primera transmisión que, como mínimo, tengan dos años de antigüedad desde la fecha de final de obra certificado por el técnico competente.

c) Las viviendas de nueva construcción no acogidas a protección oficial cuando se promuevan en los municipios comprendidos en la zona 0.

En este último caso el promotor comunicará a los correspondientes Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda su intención de vender las viviendas acogiéndose a la modalidad de precio tasado acompañando la siguiente información:

– Nombre y razón social del promotor.

– Emplazamiento de la edificación.

– Relación de las viviendas que se quieran vender a precio tasado, plano a escala y certificación de su superficie útil.
– Precio de venta de las viviendas.
– Licencia municipal de obras.
– Año y trimestre en que se prevea la finalización de las obras.

A la vista de los datos anteriores, los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda emitirán, en su caso, certificación acreditativa de que las viviendas reúnen los requisitos para ser vendidas bajo este régimen de protección, y las inscribirán en un registro especial, constituido a efectos de regular el ritmo de las actuaciones llevadas a cabo en este modalidad, con el fin de evitar que se superen los objetivos convenidos y garantizar la adecuada información pública de las actuaciones incluidas.

Asimismo, la citada comunicación acompañada de los documentos indicados, servirá de base para otorgar por los Servicios Territoriales el correspondiente informe sobre la viabilidad de la promoción, en relación con la concurrencia de interés social a que se refiere el artículo 16 de este Decreto.

La inscripción en el citado registro sólo determinará preferencia en cuanto a reserva de cupo dentro de los objetivos establecidos en el convenio marco cuando la terminación de las obras y la presentación de la escritura de compraventa se realice en los plazos señalados por el promotor.

2. A efectos, tanto de la consideración de vivienda a precio tasado, como del reconocimiento de la financiación cualificada, el precio de venta de estas viviendas, no podrá exceder del módulo de venta multiplicado por 90 metros cuadrados útiles independientemente de que su superficie sea mayor en el supuesto contemplado en el apartado a) de este artículo.

La cuantía de la subvención para las viviendas contempladas en este artículo, en ningún caso podrá ser superior a la que correspondería a esa vivienda si fuera de protección oficial en régimen general.

Asimismo, las referidas viviendas habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente del adquirente.

Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

3. Para poder solicitar la financiación cualificada de vivienda a precio tasado deberá cumplirse:

– que entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación y la solicitud de visado del mismo no hayan transcurrido más de dos meses.

– que en cualquier caso, el plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado ante las entidades de crédito convenidas, será de seis meses desde su otorgamiento.

Artículo 6. Ayudas públicas

1. Las ayudas públicas adoptarán cualquiera de las siguientes modalidades:

1.1. Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento.

1.2. Ayudas económicas directas.

a) Con cargo a los presupuestos del Estado:
– Subsidiación de los préstamos cualificados.
– Subvenciones a fondo perdido.

b) Con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana:
– Subvenciones a fondo perdido.

1.3. Cualquier otra que se pueda establecer durante el período 1996-1999 en materia de vivienda y suelo.

2. La suma de las ayudas a fondo perdido con cargo al Ministerio de Fomento y a la Generalidad Valenciana, a los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general y adquirentes o adjudicatarios de viviendas a precio tasado no podrá exceder del 10 por 100 del precio de venta de la vivienda y del garaje vinculado.

No se considera incluido en este 10 por 100 el importe correspondiente a los intereses devengados durante el primer año de amortización satisfecho por el Ministerio de Fomento en el supuesto de cuenta-vivienda.

Artículo 7. Límites presupuestarios a la concesión de la financiación cualificada

La concesión de la financiación cualificada a que se refiere el artículo anterior quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a las mismas.

En este sentido, la cuantía de las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana, se ajustará a los objetivos previstos en el Convenio Marco suscrito entre la Generalidad Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.

Artículo 8. Requisitos para acceder a las viviendas protegidas

Para acceder a la propiedad o al uso de una vivienda protegida deberán cumplirse las siguientes condiciones, a excepción de las actuaciones de rehabilitación cuyos requisitos se establecen en el Capítulo V:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute, sobre alguna otra vivienda de protección oficial en la misma localidad.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no superen 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo en el caso de viviendas en régimen especial, en las que no se podrá exceder de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

c) Que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la administración competente.

Artículo 9. Requisitos para acceder a la financiación cualificada

1. Condiciones generales.

Además de lo establecido en el artículo anterior, y con la excepción de los supuestos de rehabilitación, para acceder a la financiación cualificada deberán cumplirse los siguientes requisitos en el momento de la solicitud de las ayudas:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute, sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda exceda del 20 por ciento del precio de aquélla para la que se solicita la financiación cualificada.

A los efectos del presente Decreto se considerará valor de mercado, el valor catastral en los casos en que esté actualizado, e incrementado en un cincuenta por cien en los otros supuestos.

b) Los ingresos familiares ponderados de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio y arrendatarios no podrán exceder de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Para el acceso a las ayudas económicas directas, el límite de ingresos será de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el supuesto de actuaciones de régimen general y viviendas a precio tasado, y de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el de actuaciones de régimen especial.

2. Condiciones de primer acceso.

En cualquier caso, se considerará primer acceso cuando, reunidos los requisitos exigidos en el apartado primero de este artículo y en el artículo 8 de este Decreto, no se haya sido nunca titular de otra vivienda tanto de protección oficial como libre.

Además, para acceder a las ayudas que por este concepto se conceden con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, la vivienda deberá ser de superficie igual o inferior a 70 metros cuadrados útiles.

Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente o divorciadas, aunque anteriormente hubieran sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge.

3. En el caso de viviendas de protección oficial será condición

necesaria para obtener el visado de contrato y solicitar las ayudas económicas directas, acreditar la disposición del préstamo cualificado.

Para proceder a la resolución concediendo las subvenciones, deberá acreditarse en ese momento, el mantenimiento de las condiciones exigibles respecto al nivel de ingresos, estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social, así como haber obtenido préstamo cualificado en el caso de viviendas a precio tasado.

4. A efectos del presente Decreto, se consideran jóvenes las personas comprendidas entre 18 y 30 años, debiendo cumplir este requisito todos los solicitantes de las ayudas.

Se asimilan a este supuesto los menores emancipados legalmente, siempre que sus ingresos se acrediten independientemente de la unidad familiar.

Artículo 10. Facultad de inspección

La Dirección General y los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda, en la forma que se determine, ostentarán facultades de inspección sobre las actuaciones protegibles con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos y los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración en su caso con otras administraciones y registros públicos, en particular con el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 11. Acreditación de ingresos. Ingresos mínimos

1. La justificación de los ingresos deberá hacerse mediante la presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al periodo impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación, sea inmediatamente anterior al momento tanto de la solicitud del derecho a la financiación cualificada, como del reconocimiento de las subvenciones directas que pudieran corresponder.

2. Cuando a través de la documentación aportada por los solicitantes se observen unos ingresos desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la apertura de un período probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

A estos efectos se entenderá que existe desproporción cuando el nivel de ingresos procedentes de rendimientos netos del trabajo o de actividades profesionales y empresariales, sea inferior al 10 por ciento del precio de la vivienda y del garaje vinculado, o del presupuesto protegible en el caso de rehabilitación.

En cualquier caso en el supuesto de que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos o existieran fundadas dudas acerca de la veracidad de los datos aportados, la administración competente resolverá denegando las ayudas solicitadas.

Artículo 12. Áreas geográficas

1. A efectos de este Decreto, se establece un área geográfica única para todo el territorio de la Comunidad Valenciana que se corresponde con el área geográfica primera.

2. Con el objeto de adecuar los precios máximos de venta de las viviendas protegidas, se establecen diferentes zonas a las cuales se adscribirán los municipios de la Comunidad Valenciana, teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario residencial, con independencia del número de habitantes.

Las zonas que se establecen son las siguientes:

Zona 0: Municipio de Valencia, Alicante y Castellón.

Zona 1: Municipios principalmente de más de 50.000 habitantes, los municipios correspondientes a las áreas urbanas de influencia de Valencia, Alicante y Castellón que se relacionan, y otros.

Zona 2: Municipios principalmente de entre 20.000 y 50.000 habitantes que se relacionan y otros.

Zona 3: Resto de municipios entre 20.000 y 50.000 habitantes y otros.

Zona 4: Municipios de menos de 20.000 habitantes que se relacionan y otros.

Zona 5: Resto de municipios de la Comunidad Valenciana.

Mediante anexo a este Decreto se relacionan los municipios adscritos a cada zona.

3. Por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se podrá modificar la adscripción de los municipios a las zonas establecidas en el punto anterior.

Artículo 13. Módulos de Venta y Rehabilitación. Precios máximos

1. A los efectos de la regulación que se establece en este Decreto se considera Módulo de venta por metro cuadrado de superficie útil, el resultado de multiplicar el módulo ponderado correspondiente al Area geográfica 1 aplicable en el momento de la calificación provisional o en el de la fecha en que se lleve a cabo la compraventa en los supuestos de vivienda a precio tasado, por el coeficiente de zona, que corresponda.

Valor del coeficiente de zona

	Régimen especial	*Régimen general*	*Precio tasado usada*	*Precio tasado nueva 2 años*	*Precio tasado nueva construcción*
Zona 0	1	1.20	1.20	1.30	1.5
Zona 1	1	1.20	1.20	1.30	-
Zona 2	0.94	1.13	1.13	1.22	-
Zona 3	0.89	1.07	1.07	1.16	-
Zona 4	0.83	1.00	1.00	1.08	-
Zona 5	0.78	0.94	0.94	1.01	-

El precio máximo de venta será el resultado de multiplicar el modulo de venta por la superficie útil de la vivienda, y el 60% de éste por la superficie útil computable del garaje y anejos, de acuerdo con las limitaciones establecidas por el RD 2190/1995 de 28 de diciembre.

2. A efectos de la determinación del presupuesto protegible de rehabilitación, se consideran como Módulos de Rehabilitación, el resultado de multiplicar el módulo ponderado correspondiente al Area geográfica 1 aplicable en el momento de la calificación provisional por el coeficiente de zona, que corresponda:

Valores de los coeficientes de zona

	Rehabilitación
Zona 0	1
Zona 1	1
Zona 2	0.94
Zona 3	0.89
Zona 4	0.83
Zona 5	0.78

El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación será el resultado de multiplicar el módulo de rehabilitación por la superficie útil computable y los límites establecidos por el artículo 48 de este Decreto.

3. Por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se podrán modificar los valores de los coeficientes de zona que regulan los precios de venta y el presupuesto protegible de rehabilitación.

Artículo 14. Ingresos familiares ponderados.

A efectos de determinar los ingresos familiares ponderados se establece de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, el coeficiente ponderador V en función de la zona donde estén situadas las viviendas y el número de miembros, composición y características de la unidad familiar. Dicho coeficiente oscilará entre 0,90 y 1,20

V = z x f donde z = valor de la zona
f = composición unidad familiar.

Valores de z

Zona 0	0.90
Zona 1	0.95
Zona 2	1.00
Zona 3	1.00
Zona 4	1.05
Zona 5	1.05

Valor de f: número de miembros

1 miembro	1.14
2 miembro	1.10
3 - 4 miembros	1.05
más de 4 miembros	1.00

Cuando se trate de solicitantes mayores de 65 años, o en el supuesto de primer acceso de jóvenes con edades comprendidas entre 18 y 30 años, el coeficiente f será igual a 1 en cualquier caso, independientemente del número de miembros de la unidad familiar.

Valores de V

zona	z \ f	*1 miembro* 1,14	*2 miembros* 1,10	*3-4 miembros* 1,05	*más de 4 miembros* 1,00	*primer acceso jóvenes mayores de 65 años* 1,00
0	0,90	1,026	0,990	0,945	0,900	0,900
1	0,95	1,083	1,045	0,997	0,950	0,950
2-3	1,00	1,140	1,100	1,050	1,00	1,00
4-5	1,05	1,197	1,155	1,102	1,050	1,050

Al establecerse como área geográfica única todo el territorio de la Comunidad Valenciana, el coeficiente T, del artículo 10 del Real Decreto 2190/1995, será igual a 1.

Artículo 15. Limitaciones al uso y cesión

Las viviendas por las que se hayan recibido ayudas económicas directas no podrán ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años a partir de su concesión.

Asimismo, la obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento, supondrá la vinculación de las viviendas a dicho régimen de uso, durante un período de, al menos, 25 años cuando se trate de régimen especial, y de 10 años cuando se trate de régimen general, extremo éste que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El cambio de uso o la cesión con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará el reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, más los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

Los registradores de la propiedad deberán remitir certificación de las inscripciones de escrituras que despachen sobre estas viviendas, cuando impliquen cambio de uso o cesión anterior al vencimiento de los indicados plazos a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda, a los efectos del oportuno control administrativo.

Artículo 16. Viabilidad de la promoción e interés social

1. A efectos de consideración de actuaciones protegibles, será determinante conocer la viabilidad de la promoción y la concurrencia de interés social en la misma.

La viabilidad de la promoción vendrá determinada por el número de viviendas calificadas en el municipio, el volumen de préstamos concedidos y el grado de cumplimiento en base a los objetivos convenidos.

El interés social vendrá definido por los siguientes factores:

a) Localidad o emplazamiento.

b) Tipología de las edificaciones.

c) Necesidad de viviendas protegidas en esa localidad.

Tendrán prioridad para la calificación de actuaciones protegibles aquellas que se lleven a cabo en emplazamientos donde las viviendas se destinen preferentemente a residencia habitual y permanente sobre otras zonas en las que el uso mayoritario sea de segunda residencia.

2. Los interesados en promociones de viviendas de protección oficial, viviendas a precio tasado de nueva construcción en la zona 0, y actuaciones de remodelación de edificios que se acojan a algún régimen de protección oficial, previamente a la solicitud de calificación provisional o de inscripción en el Registro a que se refiere el artículo 5.1.c. de este Decreto, deberán solicitar información sobre la viabilidad de la promoción, mediante petición dirigida al Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda en la que se harán constar los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

b) Emplazamiento de la finca en la que se pretende construir la promoción de viviendas de protección oficial o de precio tasado, aportando plano de situación.

c) Características generales de la construcción que se pretende.

Además, cuando la promoción se lleve a cabo en zonas mayoritariamente de segunda residencia, deberá aportarse la justificación del básico equipamiento urbanístico requerido para una población permanente y acreditación expresa de la suficiente dotación escolar y sanitaria.

El Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente facilitará en el plazo máximo de 30 días la referida información sobre la viabilidad de la promoción, que tendrá carácter indicativo, y no será susceptible de recurso alguno.

Este informe servirá de base, en su momento, para la concesión o denegación de la calificación provisional o de la inscripción en el registro en el supuesto de viviendas de precio tasado de nueva construcción en su caso.

3. En los supuestos en los que se autorice o solicite una actuación protegible en una localidad o emplazamiento en los que el destino habitual de las viviendas allí situadas sea el de segunda residencia, se tendrán en cuenta, además de las que con carácter general establece este Decreto, determinadas condiciones personales de los compradores que justifiquen la concurrencia de interés social, por lo que deberán aportar la siguiente documentación:

– Certificación acreditativa de que el solicitante o solicitantes trabajan en la localidad donde se sitúa la vivienda o en el área de influencia de la misma o en su caso estar inscrito en la oficina de empleo de ese municipio.

– En el supuesto de trabajadores autónomos, acreditación del domicilio fiscal o certificado de la agencia tributaria.

– En el supuesto de que los solicitantes tuvieran hijos a su cargo, justificación de que están escolarizados en esa localidad.

– Documentación acreditativa de no tener vivienda en ninguna otra localidad.

– Certificado de vida laboral en la Seguridad Social o en su caso estar dado de alta en el I.A.E.

– La pertenencia de la familia al centro de salud de la zona.

Artículo 17. Familias de más de cinco miembros

1. En los supuestos en que la unidad familiar se componga de 6 o más miembros, la superficie útil máxima permitida se entenderá en los siguientes términos, a efectos de la obtención de financiación cualificada:

a) Viviendas de Protección Oficial:
– Compra o adquisición: 2 viviendas.
– Uso propio: 90 metros cuadrados útiles más 15 metros cuadrados útiles por cada miembro que exceda de 5.
b) Viviendas a Precio Tasado: 120 metros cuadrados útiles.
c) Rehabilitación: Se estará a lo dispuesto en el capítulo V.

En cualquier caso la adquisición de dos viviendas o el exceso de superficie autorizada sobre los 90 metros cuadrados útiles, deberá implicar una distribución coherente con el número de miembros de la unidad familiar.

2. El cálculo de las subvenciones se realizará en función de los metros cuadrados útiles de que conste la vivienda, estableciéndose como límite máximo 90 metros cuadrados útiles más 15 metros cuadrados por cada miembro que exceda de 5, salvo en los supuestos de rehabilitación.

3. A efectos de la determinación del número de miembros de la unidad familiar, se considerarán aquellos que sean computables a efectos fiscales o, en su caso, los que convivan habitualmente en el domicilio familiar, siempre que para el cálculo de los ingresos familiares ponderados, se tengan en cuenta los ingresos de todos ellos.

Artículo 18. Compras proindiviso y con carácter privativo

1. Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este Decreto por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose la renta de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas, salvo lo regulado para las actuaciones de rehabilitación por promotores usuarios.

2. En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos cónyuges, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

Artículo 19. Solar a cambio de obra.

En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión a los efectos de la obtención de las ayudas económicas directas, la venta de las viviendas de protección oficial así adquiridas, efectuada por el cedente del solar en favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la legislación reguladora de este tipo de viviendas.

Artículo 20. Extranjeros

Podrán optar a las ayudas económicas directas solo los extranjeros pertenecientes a países miembros de la Unión Europea, en virtud de lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de las Comunidades Europeas núm. 116/68.

En los demás supuestos, el solicitante deberá acreditar la existencia de un Tratado de Reciprocidad con su país que establezca la igualdad de trato en todo cuanto se relacione con el acceso a la vivienda.

CAPÍTULO II
Ayudas públicas para viviendas de protección de oficial en régimen general y viviendas a precio tasado

Sección primera
Promoción y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general y de precio tasado

Artículo 21. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales, siempre que los beneficiarios reúnan las condiciones establecidas en el presente Decreto, de acuerdo con lo regulado en el Real Decreto 2190/1995, y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, reconocerá a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, y a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas a precio tasado que hayan obtenido el préstamo cualificado, las siguientes ayudas:

a) El derecho a la subsidiación del préstamo cualificado.

El tipo de interés subsidiado será del 7,5 por 100 para aquellos cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 3.5 veces el salario mínimo interprofesional.

El tipo de interés subsidiado será del 9,5 por 100 para aquellos cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 4.5 veces el salario mínimo interprofesional y del 11 por 100 cuando sean inferiores a 5.5 veces veces el salario mínimo interprofesional.

Cuando en el momento de reconocimiento del derecho a la subsidiación del préstamo, el tipo de interés subsidiado fuera igual o superior al tipo de interés de los convenios, fijado por el Consejo de Ministros, se entenderá que este último es el tipo de interés aplicable.

En el caso del primer acceso a una vivienda en propiedad el tipo de interés subsidiado será del 6,5 por 100, si la vivienda tiene una superficie útil igual o menor de 70 metros cuadrados.

b) Subvenciones para el primer acceso a la propiedad.

Cuando los beneficiarios se acojan a este sistema, se otorgará una subvención por una cuantía equivalente al 5 por 100 del precio de venta de la vivienda más el garaje vinculado que figure en el contrato de compraventa o adjudicación, o del valor de la edificación más el valor del suelo en el caso de promotor para uso propio.

Si el solicitante acredita en el momento de la solicitud de la subvención haber constituido, al menos durante dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad que conceda préstamos cualificados, por una cuantía mínima del 10 por 100 del citado precio, además de la subvención anterior, se satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados durante el primer año del período de amortización.

A estos efectos, se considerará que se cumple el requisito establecido en el párrafo anterior cuando el 10 por 100 del precio corresponda al saldo medio ponderado del último año.

No obstante, serán computables a efectos de determinar el saldo medio, las cantidades detraídas de la citada cuenta como entregas parciales del precio de la vivienda.

Artículo 22. Ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana.

La Generalidad Valenciana, siempre que los beneficiarios reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto, y cuando los ingresos ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, concederán con cargo a sus presupuestos subvenciones a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio del 5 por 100 del precio de la vivienda más el garaje vinculado que figure en el contrato de compraventa o adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso de promotores para uso propio.

Para ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional la cuantía de la ayuda será del 2,5 por 100 del precio de la vivienda más el garaje vinculado.

Las subvenciones contempladas en los dos párrafos anteriores se verán incrementadas en 2,5 puntos, siempre que el solicitante, además de reunir los requisitos legalmente exigibles en la fecha de la solicitud de las ayudas tenga más de 65 años o una edad comprendida entre los 18 y 30 años, cuando en este último caso se trate de primer acceso.

Asimismo, se aplicará, además del anterior, un incremento de 2,5 puntos cuando se trate de actuaciones protegibles de viviendas de protección oficial o viviendas a precio tasado en Areas de Rehabilitación.

Artículo 23. Concesión de las subvenciones.

Para la concesión de las subvenciones deberá acreditarse lo establecido en los artículos 9 y 11 del presente Decreto; y la misma se efectuará:

1. En Viviendas de protección oficial en régimen general:

a) Cuando se trate del promotor para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva.

b) En el caso de adquirentes y adjudicatarios, cuando se aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión de la vivienda y el certificado municipal de empadronamiento.

2. En Viviendas a precio tasado.

Las ayudas económicas directas serán concedidas cuando el adquirente o adjudicatario aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión, siempre que la vivienda esté en condiciones de habitabilidad y se justifique el empadronamiento en la misma.

3. No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

4. La cuantía de la subvención al adquirente podrá ser abonada al promotor de la vivienda si se descuenta del precio de venta de la misma y siempre que así se refleje en la escritura correspondiente.

Sección segunda
Promoción de viviendas de protección oficial
en régimen general para arrendamiento

Artículo 24. Reconocimiento de ayudas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

1. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales, reconocerá, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 2190/1995, y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, a los promotores de viviendas de protección oficial con régimen general destinadas a alquiler, que hayan obtenido el préstamo cualificado, las siguientes ayudas:

a) El derecho a la subsidiación del préstamo cualificado.

El tipo de interés subsidiado será del 7 por 100, tanto durante el período de carencia como a lo largo del período de amortización.

b) Una subvención equivalente al 10 por 100 del precio máximo de venta de la vivienda más el garaje vinculado que correspondería a estas viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si la superficie de las viviendas no supera los 70 metros cuadrados útiles el importe de la subvención será del 15 por 100.

2. El importe de la subvención se aplicará al reembolso del préstamo cualificado.

Artículo 25. Ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana

1. La Generalidad Valenciana con cargo a sus presupuestos concederá a los promotores de viviendas para arrendamiento subvenciones por un importe del 7,5 por 100 del precio de venta de la vivienda más el garaje vinculado que correspondería en el momento de su calificación definitiva.

2. Son condiciones imprescindibles para acceder a las subvenciones establecidas en el párrafo anterior las siguientes:

a) La renta anual máxima inicial no podrá exceder del 6 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

b) Los ingresos ponderados de los arrendatarios no podrán superar 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

El promotor aportará la declaración del Impuesto de Renta de las personas físicas de los arrendatarios para proceder al visado de los contratos.

Estas condiciones deberán mantenerse un mínimo de cinco años, tanto para el primer arrendatario como para los siguientes en su caso, a contar desde la formalización del primer contrato tras la concesión de la calificación definitiva.

3. Cuando los arrendatarios sean mayores de 65 años o tengan una edad comprendida entre los 18 y 30 años en el momento de la presentación por el promotor del contrato de arrendamiento para su visado, sobre el porcentaje establecido en el apartado primero de este artículo se aplicará un incremento de 2,5 puntos.

Asimismo, se aplicará este incremento de 2,5 puntos cuando se trate de promociones en Areas de Rehabilitación.

Artículo 26. Concesión de las ayudas.

1. Para la concesión de las ayudas por parte del promotor deberá acreditarse estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social y se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

2. No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato y la certificación registral de su inscripción.

CAPÍTULO III
Promoción para venta y arrendamiento y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen especial

Artículo 27. Ayudas Públicas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento

1. Subsidiación de préstamos.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a través de sus Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda, reconocerá el derecho a la subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en actuaciones en régimen especial de protección oficial, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 2190/1995.

Los tipos de interés subsidiado serán del 5 por 100 en caso de viviendas calificadas provisionalmente para venta o uso propio, y del 4 por 100 en caso de arrendamiento.

2. Subvenciones.

Asimismo otorgarán, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, las siguientes subvenciones:

a) Adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, siempre que hayan obtenido el préstamo cualificado, el 10 por 100 del precio de venta de la vivienda más el garaje vinculado que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación conforme a la escritura de declaración de obra nueva más el valor del suelo, en promociones de viviendas para uso propio.

La cuantía de la subvención al adquirente podrá ser abonada al promotor de la vivienda si se descuenta del precio de venta de la misma y siempre que así se refleje en la escritura correspondiente.

Si el solicitante acredita en el momento de la solicitud de la subvención haber constituido, al menos durante dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad que conceda préstamos cualificados, por una cuantía mínima del 5 por 100 del citado precio, además de la subvención anterior, se satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados durante el primer año del período de amortización.

A estos efectos, se considerará que se cumple el requisito establecido en el párrafo anterior cuando el 5 por 100 del precio corresponda al saldo medio ponderado del último año.

b) Promotores o titulares de viviendas para arrendamiento, el 15 por 100 del precio máximo al que se habrían podido vender en el momento de la calificación definitiva.

Si las viviendas destinadas a alquiler no superan los 70 metros cuadrados de superficie útil la citada subvención se elevará al 25 por 100.

La concesión de la subvención se hará una vez obtenida la calificación definitiva y en función de las viviendas arrendadas y su importe se aplicará al reembolso del préstamo cualificado.

Artículo 28. Subvenciones con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana

1. La Generalidad Valenciana con cargo a sus presupuestos concederá a los promotores de viviendas para arrendamiento en régimen especial subvenciones por un importe del 10 por 100 del precio de venta que correspondería a esas viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Este porcentaje se verá incrementado en un 2,5 por 100 más cuando se trate de promociones en Areas de Rehabilitación.

2. Son condiciones imprescindibles para acceder a las subvenciones establecidas en el párrafo anterior las siguientes:

a) La renta anual máxima inicial no podrá exceder del 4 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda y el garaje vinculado en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

b) Los ingresos ponderados de los arrendatarios no podrán superar 2 veces el salario mínimo interprofesional.

Estas condiciones deberán mantenerse un mínimo de diez años, tanto para el primer arrendatario como para los siguientes en su caso, a contar desde la formalización del primer contrato tras la concesión de la calificación definitiva.

El promotor aportará la declaración del Impuesto de Renta de las personas físicas de los arrendatarios para proceder al visado de los contratos.

Artículo 29. Concesión de las ayudas.

1. Para la concesión de las ayudas por parte del promotor deberá acreditarse estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social y se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

2. No obstante, si en el momento en que se aporte la documentación exigible no existiera crédito presupuestario, el Servicio Territorial resolverá a los solos efectos de declarar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación vigente, condicionándose la concesión y abono de la subvención al momento en que dicha cobertura presupuestaria exista.

3. El arrendamiento se justificará mediante la aportación del contrato y la certificación registral de su inscripción.

Artículo 30. Derechos de tanteo y retracto.

1. La Generalidad Valenciana podrá hacer uso de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo 21 del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre.

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

De la indicada Resolución de cesión se dará razón en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV
Otras actuaciones protegibles

Sección primera
Promociones de viviendas destinadas a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales y de viviendas para universitarios

Artículo 31. Actuaciones protegidas

1. Podrán acogerse a la financiación cualificada regulada por este Decreto para las viviendas de protección oficial de régimen general con destino a arrendamiento, aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que promuevan la construcción o la remodelación de edificios de viviendas con destino a arrendamiento u otras formas de explotación por razones sociales, que reúnan las siguientes características:

a. Que la superficie útil de las viviendas no exceda de 50 metros cuadrados.

Dicha superficie protegible podrá incrementarse hasta un máximo del 15 por 100 en caso de nueva construcción, o del 20 por 100 en el caso de que la actuación protegida comprendiera operaciones de rehabilitación, para incluir la correspondiente a los servicios comunes.

b. Las que en su caso puedan determinarse mediante Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y supongan modificaciones en las condiciones establecidas por la normativa de habitabilidad vigente en la Comunidad Valenciana.

2. La superficie computable a los efectos de obtención de la financiación cualificada estará compuesta por la superficie útil de las viviendas incrementadas con la correspondiente a los servicios comunes, sin que pueda exceder del 15 por 100 en caso de nueva construcción, o del 20 por 100 en el de rehabilitación.

3. Las ayudas establecidas para estas viviendas serán las que correspondan a las viviendas de protección oficial en régimen general para arrendamiento, ateniéndose en cuanto al reconocimiento de las mismas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de la Generalidad Valenciana y a su concesión a lo regulado por los artículos 24. 25 y 26 de este Decreto.

Artículo 32. Condiciones y destino de las viviendas

1. La vinculación al régimen de arrendamiento de las viviendas deberá ajustarse a los plazos y condiciones establecidos para la vivienda de protección oficial de régimen general destinada a arrendamiento, con la limitación de la renta anual del 6 por 100 del precio máximo de venta que correspondiera en función de la superficie útil de la vivienda.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

2. Los destinatarios de las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Que tengan una edad comprendida entre 18 y 30 años, o más de 65 años.

b. Que no sean propietarios de ninguna vivienda en la misma localidad.

c. Que las viviendas se destinen a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios, estando prohibido el subarriendo total o parcial.

d. Que sus ingresos familiares ponderados no superen 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Se entenderán por ingresos familiares ponderados los del inquilino o en su defecto los de la unidad familiar a que pertenezcan.

3. Cuando este tipo de viviendas se destine a otros colectivos por razones sociales, previa Resolución motivada del Director General de Arquitectura y Vivienda, se establecerán las características de los beneficiarios y el régimen de explotación de las viviendas, de forma que las ayudas a que puedan acogerse serán las reguladas para las viviendas de protección oficial de régimen general con destino a arrendamiento.

Artículo 33. Viviendas para estudiantes universitarios

1. Cuando las actuaciones protegibles contempladas en esta sección sean promovidas por la Universidad, o entidades o empresas vinculadas a ella, de titularidad pública o privada, y se destinen a estudiantes universitarios, se podrán acoger a las condiciones de financiación cualificada establecidas en los artículos 31 y 32 de este Decreto, no siendo exigibles en este caso los límites de ingresos a que se refiere el artículo 32. 2. d).

2. Previamente a la calificación de las actuaciones, y mediante convenio entre la Generalidad Valenciana y el ente promotor de las viviendas, se regularán las condiciones de tutela y baremación para el acceso a las mismas.

Sección segunda
Experiencias pilotos 2ª

Artículo 34. Experiencias piloto

Los promotores de viviendas de protección oficial en régimen

general y especial que constituyan experiencias piloto o que superen el mínimo del perfil de calidad, podrán optar a una subvención de hasta el 10 por 100 del precio de venta, con cargo a los presupuestos de la Generalidad Valenciana cuya cuantía estará en función de la tipología de la experiencia piloto o del nivel alcanzado en el perfil de calidad.

Se entiende a los efectos de la presente disposición que:

a) Las experiencias piloto fomentan la racionalización de la construcción mediante la aplicación de nuevas técnicas constructivas, un menor uso de materiales contaminantes, un mayor ahorro en energía y en el consumo de recursos naturales. Se incluyen también los edificios de viviendas adecuados a las condiciones bioclimáticas de la zona en que se ubiquen.

b) El perfil de calidad es la cualificación de los edificios de viviendas según sus prestaciones referidas a:

– el ahorro energético según la disposición adicional quinta del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre y su normativa de desarrollo.

– otras prestaciones de los edificios como la resisitencia mecánica y estabilidad; la seguridad en caso de incendio; la higiene, salud y medio ambiente; la seguridad de utilización; la protección frente al ruido; el uso y funcionalidad de la vivienda; la economía de mantenimiento del edificio; la accesibilidad, según disposiciones a desarrollar por la Generalidad Valenciana.

Cuando tras la publicación de las correspondientes disposiciones sea exigible, se incluirá como condición para acceder a la financiación cualificada, con las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas de protección oficial. El perfil informará de un nivel mínimo, exigible en todo caso, del cumplimiento de las prestaciones de los edificios, así como de niveles superiores que permitan acceder a las distintas cuantías de subvención.

Esta subvención es compatible con las que correspondan como viviendas de protección oficial, reguladas en este Decreto. El precio máximo de venta y renta de estas viviendas por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del correspondiente a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año y municipio en que se ubique la actuación.

Artículo 35. Procedimiento y requisitos.

Las características de las actuaciones contempladas en los dos artículos precedentes, el procedimiento para el reconocimiento de las ayudas, tanto estatales como autonómicas, y los requisitos para acceder a las mismas, se regularán por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Mediante Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se regulará el procedimiento para la obtención de financiación cualificada.

Segunda

Se autoriza al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para suscribir los convenios con entidades públicas o privadas que sean necesarias para la aplicación de este Decreto.

Tercera

Se atribuye a los Jefes de los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda y al Gerente de la Oficina RIVA Ciutat Vella, la facultad de resolución de concesión de las subvenciones previstas en el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre y en el presente Decreto.

Cuarta

De conformidad con lo dispuesto en los convenios firmados entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito acogidas al Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre, las entidades de crédito deberán notificar a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la formalización, disposición y subrogación de préstamos con o sin subsidiación, al amparo de los citados convenios.

Asimismo la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrá recabar cuanta información considere oportuna de las entidades de crédito a efectos de control y seguimiento de los programas de financiación.

Quinta

En lo no previsto en este Decreto se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre y demás disposiciones concordantes.

Sexta

La concesión de las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial y rehabilitación, así como los visados de contratos de viviendas a precio tasado, quedará limitada por el agotamiento del volumen de recursos asignados con cargo a los presupuestos del Estado, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo primero del Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre. En este sentido se faculta al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar las Ordenes que garanticen el cumplimiento de este extremo.

Séptima

En las promociones de viviendas de protección oficial, los garajes y otros anexos, independientemente de su vinculación en proyecto y registralmente, y de la obtención de financiación cualificada tendrán un precio máximo de venta por metro cuadrado útil que no podrá exceder del 60 por cien del módulo de venta vigente.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable a las promociones de viviendas de protección oficial cuya financiación cualificada sea la establecida para el Plan 1992-1995, bien por haber

obtenido el préstamo cualificado durante su vigencia, bien por haberse acogido a lo previsto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre.

Octava

A los efectos de actualización del precio máximo de venta de viviendas de protección oficial en primeras y segundas transmisiones, las referencias al módulo ponderado que se venían haciendo por la legislación aplicable en materia de vivienda deberán entenderse referidas al módulo de venta en los términos establecidos en el artículo 13 de este Decreto.

Novena

Transcurridos seis meses desde la presentación por parte del beneficiario de la documentación preceptiva para poder dictar resolución, sin que ésta se haya emitido expresamente, se entenderá desestimada la solicitud de ayudas por silencio administrativo.

Diez

1. Las promociones públicas de viviendas de protección oficial a llevar a cabo por la Generalidad Valenciana, a través de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que se realicen en el ámbito de áreas de rehabilitación integrada concertada , ya sea por nueva construcción, rehabilitación o adquisición a terceras personas, tendrán la consideración de promociones excepcionales a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.2.b) y concordantes del Decreto 26/1989, de 27 de febrero, del Gobierno Valenciano, y lo que disponga la normativa estatal en la materia.

2. El precio de adquisición de las viviendas no excederá, por metro cuadrado de superficie útil, de una vez el valor del módulo de viviendas de protección oficial que se halle vigente en la fecha de celebración del contrato.

Cuando se trate de viviendas, nuevas o usadas, sujetas a algún régimen de protección oficial, el precio será el que corresponda con arreglo a su régimen.

A los efectos de este apartado no se computará el coste de la inversión en la adecuación estructural y funcional del edificio.

3. En cualquier caso, la superficie útil de la vivienda no excederá de 90 metros cuadrados, pudiendo exceptuar esta condición el Director General de Arquitectura y Vivienda cuando concurran circunstancias debidamente justificadas o se dispensase de dicho límite por virtud de disposiciones de carácter general.

Once

La Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y en su caso el Ayuntamiento, dentro de areas de rehabilitación, además de las actuaciones generales de reurbanización y adecuación de espacios públicos podrán asumir a su cargo intervenciones externas de carácter puntual sobre edificios y/o zonas específicas, que por su interés se consideren necesarias para la recalificación medioambiental del entorno o por razones de carácter social, recabando para ello la autorización de los propietarios de los inmuebles.

Doce

Las personas que, en aplicación de lo que establece la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto, tendrán prioridad para la obtención de las ayudas.

Trece

Se constituirá una comisión de seguimiento, a efectos de velar por el cumplimiento de los objetivos convenidos y facilitar a los agentes implicados la información sobre el desarrollo de las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda durante el periodo 1996-1999.

Por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se regulará la composición y funcionamiento de esta Comisión.

Catorce

Se consideran Areas de Rehabilitación Integrada Concertada con los efectos establecidos por este Decreto las Áreas de Rehabilitación Urbana declaradas en Valencia y Alicante, mediante Decreto 158/92 de 14 de septiembre y Decreto 27/93 de 22 de febrero del Gobierno Valenciano, respectivamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

En tanto no se publique la Orden desarrollando el presente Decreto a que se refiere la Disposición Adicional Primera, seguirá en vigor la Orden de 27 de julio de 1994 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Segunda

a) Las subvenciones correspondientes a actuaciones protegibles de viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad al 16 de octubre de 1995, cuando hayan obtenido préstamo con arreglo al Plan 1992-1995, serán las establecidas en el Decreto 55/92, de 30 de marzo, siempre que su solicitud se presente en el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda antes del 31 de diciembre de 1996.

En el caso de que la solicitud de las subvenciones sea posterior al 31 de diciembre de 1996, éstas serán las contempladas en el presente Decreto.

b) Las calificaciones provisionales concedidas con anterioridad al 16 de octubre de 1995 que no hubiesen sido diligenciadas acogiéndose a la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse a la Disposición Transitoria Segunda del citado Real Decreto. En este supuesto, las ayudas económicas directas serán las establecidas en el presente Decreto.

Tercera

Las subvenciones correspondientes a actuaciones de viviendas de protección oficial y rehabilitación calificadas provisionalmente con posterioridad al 16 de octubre de 1995, serán las establecidas en el presente Decreto.

Cuarta

Las adquisiciones de viviendas a precio tasado visadas con anterioridad al 16 de octubre de 1995 sin préstamo cualificado podrán acceder a las ayudas de la Generalidad Valenciana establecidas en el Decreto 55/1992, de 30 de marzo, siempre que cumplan lo dispuesto en el artículo 1. 3º de la Orden de 10 de octubre de 1995, y presenten la documentación correspondiente antes del 30 de septiembre de 1996.

Quinta

Las adquisiciones de viviendas a precio tasado solicitadas con anterioridad al 16 de octubre de 1995 y visadas con posterioridad a esta fecha podrán acceder a las ayudas previstas en el presente Decreto, siempre que las actuaciones cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 55/1992, de 30 de marzo y el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre y acrediten la disposición del préstamo cualificado.

Sexta

Podrán acogerse al Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, las solicitudes de visado de contrato de viviendas a precio tasado adquiridas y con obras finalizadas entre el 15 de septiembre y el 31 de diciembre de 1995, siempre que la citada solicitud se formule en el plazo de quince días desde la entrada en vigor del presente Decreto.

Para este supuesto, las ayudas económicas directas con cargo a

los presupuestos de la Generalidad Valenciana serán las que establece el presente Decreto, si bien las condiciones a tener en cuenta serán las exigibles por el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre y el Decreto 55/1992, de 30 de marzo, del Gobierno Valenciano, salvo el plazo de dos meses para presentar la solicitud de ayudas desde la fecha de la adquisición.

Séptima

Las solicitudes formuladas con anterioridad al 20 de febrero de 1996, relativas a actuaciones de rehabilitación estructural especial y actuaciones de viviendas de protección oficial y rehabilitación incluidas en los ámbitos de los Planes RIVA y RACHA dispondrán de un plazo de 3 meses para la obtención de la calificación provisional, correspondiéndoles las ayudas a cargo de la Generalidad Valenciana que les eran de aplicación en el momento de presentación de la solicitud.

Octava

Únicamente para los supuestos de viviendas a precio tasado visadas antes de 16 de octubre de 1995, se amplía hasta 15 días después de la entrada en vigor del presente Decreto el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a la disposición transitoria primera del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, establecido por la Orden de 12 de febrero de 1996 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Novena

Los promotores de las actuaciones de viviendas de protección oficial y de rehabilitación calificadas provisionalmente con posterioridad al 16 de octubre de 1995, así como los adquirentes de viviendas a precio tasado con contrato visado después de dicha fecha, podrán solicitar la aplicación de lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de este Decreto, sin perjuicio, en el caso de viviendas de protección oficial, de los contratos de venta realizados, cuyo precio deberá siempre respetarse.

Diez

Las actuaciones declaradas de excepcionalidad conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Doce del Decreto 23/94 y lo regulado para la subvención de los proyectos técnicos y dirección de obras del Decreto 9/1995, mantendrán el régimen de ayudas establecido por la citada resolución, y se acogerán en su caso, a la financiación cualificada de acuerdo con las características de los préstamos regulados por el Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas todas las disposiciones relativas a actuaciones protegibles de promoción privada reguladas por:

– Decreto 55/1992 de 30 de marzo, dejando a salvo los supuestos expresos en que, en cumplimiento de las disposiciones transitorias de este Decreto, siga siendo aplicable.

– Decreto 23/1994, de 8 de febrero.

– Decreto 9/1995, de 10 de enero.

– Decreto 158/1992, de 14 de septiembre (la sección 2ª del capítulo I, el capítulo II y el capítulo III).

– Decreto 78/1993, de 28 de junio.

– Decreto 27/1993 de 22 de febrero, la sección 2ª del capítulo I, el capítulo II, el capítulo III;

– Decreto 205/1987, de 21 de diciembre.

– Decreto 294/1995, de 24 de octubre, del Gobierno Valenciano.

– y por las Órdenes de 2 de diciembre de 1994 y de 12 de febrero de 1996, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

– Cuantas disposiciones de igual e inferior rango se opongan al mismo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se faculta al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Segunda

El presente Decreto entrará en vigor a los quince días de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalidad Valenciana.*

Castellón de la Plana, 5 de junio de 1996

El presidente de la Generalitat Valenciana,
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
LUIS FERNANDO CARTAGENA TRAVESEDO

MINISTERIO DE JUSTICIA

12891 *ORDEN de 27 de mayo de 1996 por la que se constituye el Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad y Mercantiles, con arreglo a las propuestas de los Tribunales examinadores.*

Terminadas las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad y Mercantiles, que fueron convocadas por Resolución de 1 de febrero de 1995, y en vista de las propuestas formuladas por los Tribunales examinadores y del resultado del sorteo, verificado conforme al artículo 507 del Reglamento Hipotecario,

Este Ministerio, de conformidad con lo establecido en los artículos 277 de la Ley Hipotecaria y 504 y siguientes de su Reglamento, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 508 del mismo, ha tenido a bien nombrar aspirantes del expresado Cuerpo a los siguientes opositores, por el mismo orden de numeración en que figuran en la relación general conjunta, según Resolución de 15 de abril de 1996 («Boletín Oficial del Estado» de 7 de mayo):

1. Doña María del Rosario Molina Navarro.
2. Don Basilio Javier Aguirre Fernández.
3. Doña Josefa Porras Delgado.
4. Doña María Eulalia Martínez Martino.
5. Don Carlos Ignacio Herrero Ruiz.
6. Doña Natividad Mercedes Mota Papaseit.
7. Doña Marta Evangelina González San Miguel.
8. Doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro.
9. Don Carlos Miguel Rivas Molina.
10. Don Juan Ignacio Madrid Alonso.
11. Doña Marta Esperanza Casal Garmendia.
12. Doña Ana Julia Marlasca Morante.
13. Don Luis Delgado Juega.
14. Don Juan Pablo de la Cruz Martín.
15. Don José Ignacio Marquina Sánchez.
16. Doña Mercedes Fuensanta Jiménez-Alfaro Larrazábal.
17. Don Alberto Muñoz Calvo.
18. Doña Josefa Adoración Madrid García.
19. Don Alfonso Candau Pérez.
20. Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón.
21. Doña Marina Rey Suárez.
22. Don Juan Luis Mancha Moreno.
23. Doña Carmen Colmenarejo García.
24. Doña María Belén López Espada.
25. Don Guillermo Corro Tormo.
26. Doña Susana Abad Sanchis.
27. Doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor.
28. Don Óscar Germán Vázquez Asenjo.
29. Doña María Pilar Rodríguez Álvarez.
30. Doña María Aurora Sacristán Crisanti.
31. Don Diego Palacios Criado.
32. Don Francisco José Castaño Bardisa.
33. Doña María Teresa Alonso Prado.
34. Don Felipe Marcos Fernández.
35. Don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo.
36. Don Javier Hernanz Alcaide.
37. Don Pablo Sánchez Lamelas.
38. Don Andrés Barettino Coloma.
39. Doña María López Álvarez.
40. Don Vicente Aroco Zaballos.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 27 de mayo de 1996.

MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

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

JEFATURA DEL ESTADO

13000 *REAL DECRETO-LEY 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dada la situación del mercado de suelo y la vivienda, se hace necesaria la aprobación de unas primeras medidas que ayudarán a incrementar la oferta de suelo con la finalidad de abaratar el suelo disponible. Las modificaciones propuestas de la legislación urbanística están también orientadas a simplificar los procedimientos y a acortar los plazos vigentes. Se conseguirá así, avanzar en el logro del objetivo público de garantizar con mayor facilidad el acceso a la vivienda y a reducir la enorme discrecionalidad ahora existente.

Así, de acuerdo con el artículo 1, los Planes Generales de Ordenación Urbanística cuya tramitación comience tras la aprobación de este Real Decreto-ley contendrán una sola clasificación de suelo urbanizable. En el artículo 2, se modifica la cesión de suelo a los ayuntamientos situándola en el 90 por 100. El artículo 3 reduce los plazos de aprobación del planeamiento por los ayuntamientos. El artículo 4, modifica la Ley de Bases de Régimen Local facilitando las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística. Finalmente, la disposición transitoria establece un procedimiento más sencillo para promover el suelo que el planeamiento vigente o en tramitación clasifique como urbanizable no programado.

En lo que respecta a Colegios Profesionales, se modifican determinados aspectos de la regulación de la actividad de los profesionales que limitan la competencia, introduciendo rigideces difícilmente justificables en una economía desarrollada. En primer lugar, con carácter general, se reconoce la sujeción del ejercicio de las profesiones colegiadas al régimen de libre competencia. En segundo lugar, se establece que el indispensable requisito de colegiación deberá únicamente realizarse en el colegio territorial correspondiente al domicilio del profesional. Finalmente, se elimina la potestad de los Colegios Profesionales para fijar honorarios mínimos, si bien podrán establecer baremos de honorarios orientativos.

El Gobierno de la Nación ha sido consciente, desde su toma de posesión, de la necesidad de implementar medidas en la dirección referida con carácter urgente, a fin de aprovechar los efectos sobre la capacidad de crecimiento de la economía española y eliminar los innumerables perjuicios generados por esta sobre-regulación de la economía. Todo lo cual justifica plenamente el empleo de la técnica normativa del Real Decreto-ley, autorizada por el artículo 86 de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda y de los Ministros de Fomento y Administraciones Públicas, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de junio, en uso de la autorización concedida en el artículo 86 de la Constitución,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Suelo

Artículo 1. *Supresión de la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado.*

Uno. Queda suprimida la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado establecida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, refundiéndose ambas clases de suelo, denominándose suelo urbanizable.

Dos. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el planeamiento general declare adecuados para ser urbanizados.

Tres. Para el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/1992 para suelo urbanizable programado.

Artículo 2. *Aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos.*

Uno. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

Dos. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle.

Tres. Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, aun en los casos de hallarse en el ámbito de una unidad

de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la corporación.

Artículo 3. *Reducción de plazos.*

Con carácter supletorio, y siempre que no se disponga de manera diferente en la legislación urbanística, los plazos de tramitación serán los siguientes:

Uno. El período de información pública al que se hace referencia en los artículos 114.1 y 116.a) no superará los dos meses.

Dos. En el segundo párrafo del artículo 116.a) la expresión: (...) en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de tres meses desde (...); se sustituye por: (...) En los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde (...).

Tres. En el segundo párrafo del artículo 116.b), la expresión: (...) no podrá exceder de un año desde (...); se sustituye por: (...) no podrá exceder se seis meses desde (...).

Cuatro. En el artículo 117.2, la expresión: (...) los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses (...); se sustituye por: (...) los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses.

Cinco. En el artículo 119.3, la expresión: (...) de detalle, será de tres meses desde (...), se sustituye por: (..) de detalle, será de dos meses desde (...).

Artículo 4. *Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.*

Uno. Se sustituye el párrafo m) del artículo 21.1 por el siguiente apartado:

«m) las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbana y de gestión urbanística no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los Proyectos de Urbanización.»

Dos. En el artículo 21.1, el párrafo m) en su anterior redacción pasa a ser el párrafo n).

Tres. Se modifica el contenido del párrafo c) del artículo 22.2, que queda redactado de la siguiente forma:

«c) la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes y demás instrumentos de ordenación y gestión previstos en la legislación urbanística.»

Cuatro. Se modifica el contenido del párrafo i) del artículo 47.3, que queda redactado de la siguiente forma:

«i) la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes e instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.»

CAPÍTULO II

Colegios Profesionales

Artículo 5. *Modificación de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, reguladora de los Colegios Profesionales.*

Uno. Se modifica el artículo 2.1, que queda redactado de la siguiente forma:

«El Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, garantizan el ejercicio de las profesiones colegiadas de conformidad con lo dispuesto en las Leyes.

El ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y, sin perjuicio de la legislación general y específica aplicable en la ordenación sustantiva propia de cada profesión, estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal.»

Dos. Se introduce un nuevo apartado 4 en el artículo 2, con la siguiente redacción:

«Los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios con trascendencia económica observarán los límites del artículo 1 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, sin perjuicio de que los Colegios puedan solicitar la autorización singular prevista en el artículo 3 de dicha Ley.»

Tres. Se modifica el artículo 3.2., que queda redactado de la siguiente forma:

«Es requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones colegiadas hallarse incorporado al Colegio correspondiente. Cuando una profesión se organice por Colegios Territoriales, bastará la incorporación a uno solo de ellos, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio del Estado.»

Cuatro. Se introduce un nuevo apartado 4 en el artículo 3, con la siguiente redacción:

«Cuando una profesión se organice por Colegios de distinto ámbito territorial, los Estatutos Generales o, en su caso, los Autonómicos podrán establecer la obligación de los profesionales, que ejerzan ocasionalmente en un territorio diferente al de colegiación, de comunicar, a través del Colegio al que pertenezcan, a los Colegios distintos al de su inscripción las actuaciones que vayan a realizar en sus demarcaciones, a fin de quedar sujetos, con las condiciones económicas que en cada supuesto puedan establecerse, a las competencias de ordenación, visado, control deontológico y potestad disciplinaria.»

Cinco. Se modifica el párrafo ñ) del artículo 5, que queda redactado de la siguiente forma:

«ñ) Establecer baremos de honorarios, que tendrán carácter meramente orientativo.»

Disposición adicional única.

En el plazo de un año, los Colegios Profesionales deberán adaptar sus Estatutos a las modificaciones introducidas por el presente Real Decreto-ley en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales.

Disposición transitoria. *Urbanismo y suelo.*

A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley no les será de aplicación el mismo, rigiéndose por la normativa anterior.

El suelo clasificado como urbanizable no programado en el planeamiento vigente o en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley, mantendrá el régimen jurídico previsto en la normativa urbanística anterior. No obstante, podrán promoverse y ejecutarse directamente Programas de Actuación Urbanística sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública o por iniciativa privada mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las normas legales o disposiciones administrativas que se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley.

Disposición final primera.

Al amparo de los artículos 149.1. 1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución, se declara el carácter básico del artículo 2 de este Real Decreto-ley.

Disposición final segunda.

Al amparo de los artículos 149.1.1.ª y 149.1.18.ª de la Constitución, tienen carácter de legislación básica los artículos 2.1, 2.4, 3.2 y 3.4 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, reguladora de los Colegios Profesionales.

Disposición final tercera.

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

Dado en Madrid a 7 de junio de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

13002 *REAL DECRETO-LEY 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica.*

Artículo 3. *Deducción en la cuota por creación de empleo.*

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades podrán deducir de la cuota íntegra correspondiente al primer período impositivo que concluya después de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, la cantidad de 1.000.000 de pesetas por cada trabajador contratado por tiempo indefinido con posterioridad a la entrada en vigor de esta norma, siempre que dicho trabajador sea mayor de 45 años o minusválido, con el límite del incremento de hombres/año empleados correspondiente a ese período impositivo en relación al inmediato anterior, debiendo mantenerse el incremento de plantilla durante dos años como mínimo.

Esta deducción se perderá cuando los trabajadores que generaron este derecho permanezcan en la empresa menos de dos años, salvo que se contrate otro con las mismas condiciones sin que dé derecho a la deducción.

Lo previsto en el párrafo anterior también será de aplicación para el ejercicio 1996 a los sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que desarrollen actividades empresariales o profesionales y que determinen su rendimiento neto mediante el método de estimación directa.

Los trabajadores contratados que dieran derecho a la deducción prevista en este artículo no se computarán a efectos de la libertad de amortización con creación de empleo regulada en el Real Decreto-ley 7/1994, de 20 de junio y en el Real Decreto-ley 2/1995, de 17 de febrero, y en el artículo 123 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Artículo 4. *Reducciones en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en la transmisión de la empresa familiar y de la vivienda habitual.*

Se introduce un apartado 5 en el artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, con el siguiente contenido:

«5. En los casos en los que en la base imponible de una adquisición "mortis causa" que corresponda a los cónyuges, descendientes o adoptados de la persona fallecida, estuviese incluido el valor de una empresa individual o de participaciones en entidades a las que sea de aplicación la exención regulada en el punto dos del apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, para obtener la base liquidable, se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan con arreglo a los apartados anteriores, otra del 95 por 100 del mencionado valor, siempre que la adquisición se mantenga, durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que, a su vez, falleciese el adquirente dentro de este plazo.

Del mismo porcentaje de reducción, con límite de 20 millones de pesetas por cada sujeto pasivo y con el requisito de permanencia señalado anteriormente, gozarán las adquisiciones "mortis causa" de la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años, que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se refiere el presente apartado, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.»

CAPÍTULO II

Medidas sobre actualización de balances de las empresas con pago de un gravamen único del 3 por 100 sobre las revalorizaciones de activos

Artículo 5. *Actualización de balances.*

1. Podrán acogerse, con carácter voluntario, a la actualización de valores regulada en la presente disposición:

a) Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades por obligación personal de contribuir.

b) Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obligación real de contribuir mediante establecimiento permanente.

c) Los sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades empresariales y lleven su contabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Comercio, y los que realicen actividades profesionales siempre que cumplan con las obligaciones registrales que reglamentariamente se establezcan a estos efectos.

2. Serán actualizables los elementos patrimoniales del inmovilizado material situados tanto en España como en el extranjero. Tratándose de sujetos pasivos por obligación real de contribuir mediante establecimiento permanente, los elementos patrimoniales deberán estar afectos a dicho establecimiento permanente.

También serán actualizables los elementos patrimoniales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y los solares y terrenos de las empresas inmobiliarias.

La actualización se referirá necesariamente a la totalidad de los elementos patrimoniales susceptibles de la misma.

3. La actualización de valores se practicará respecto de los elementos del inmovilizado material que figuren en el primer balance cerrado con posterioridad a la entrada en vigor de la presente disposición, siempre que se encuentren efectivamente en estado de uso y utilización y que no se hallen fiscalmente amortizados.

El importe de las revalorizaciones contables que resulten de las operaciones de actualización se llevarán a la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, que formará parte de los fondos propios.

Las operaciones de actualización se realizarán dentro del período comprendido entre la fecha de cierre del balance a que se refiere el párrafo primero del presente apartado y el día en que termine el plazo para su aprobación. En la declaración correspondiente al balance actualizado, que deberá presentarse dentro del plazo legalmente establecido, constará dicho balance y la información complementaria que se determine por el Ministro de Economía y Hacienda. Tratándose de personas jurídicas, el balance actualizado deberá estar aprobado por el órgano social competente.

4. No podrán acogerse a la presente disposición las operaciones de incorporación de elementos patrimoniales no registrados en los libros de contabilidad ni las de eliminación de dichos libros de los pasivos inexistentes.

5. Los sujetos pasivos que practiquen la actualización deberán satisfacer un gravamen único del 3 por 100 sobre el saldo acreedor de la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio. Este gravamen se ingresará conjuntamente con la declaración por el Impuesto sobre Sociedades o por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al período impositivo al que corresponda el balance en el que constan las operaciones de actualización.

El importe del gravamen único no tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades ni del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, su importe se cargará a la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y no tendrá la consideración de gasto fiscalmente deducible de los tributos anteriormente referidos.

El gravamen único tendrá la consideración de deuda tributaria.

6. Las operaciones de actualización se practicarán aplicando los coeficientes que reglamentariamente se determinen. A estos efectos, el Gobierno, antes de que finalice el presente año, aprobará la tabla de coeficientes de actualización que enlazará con la actualización de elementos patrimoniales autorizada por la Ley 9/1983, de 13 de julio, de Presupuestos Generales del Estado. En dicha tabla se recogerá la depreciación producida desde la actualización autorizada por la Ley 9/1983, y se podrán tomar en consideración las circunstancias relativas a la forma de financiación de las empresas y profesionales, sea a través de los propios coeficientes contenidos en la misma o mediante un coeficiente específico, así como las circunstancias derivadas de las actividades que realizan dichos empresarios o profesionales.

Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera:

a) Sobre el precio de adquisición o coste de producción, atendiendo al año de adquisición o producción del elemento patrimonial. El coeficiente aplicable a las mejoras será el correspondiente al año en que se hubieran realizado.

b) Sobre las amortizaciones correspondientes al precio de adquisición o coste de producción que fueron fiscalmente deducibles, atendiendo al año en que se dedujeron. No obstante, se tomarán, como mínimo, las amortizaciones que debieron realizarse con dicho carácter.

Tratándose de elementos patrimoniales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, se considerarán amortizaciones, a los exclusivos efectos de la presente actualización, las recuperaciones de coste que hayan sido fiscalmente deducibles.

Tratándose de elementos patrimoniales contenidos en el primer balance cerrado en o a partir de 31 de diciembre de 1983, se considerará como precio de adquisición o coste de producción de los mismos el valor que tenían en dicho balance.

Tratándose de elementos patrimoniales que hubieran sido, con posterioridad a la fecha del cierre del balance a que se refiere el párrafo anterior, objeto de revalorizaciones, incluso las amparadas por la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Fusiones de Empresas, los coeficientes se aplicarán sobre el precio de adquisición o coste de producción, sin tomar en consideración las mencionadas revalorizaciones.

7. La diferencia entre las cantidades determinadas por aplicación de lo previsto en los párrafos a) y b) del apartado anterior y el valor anterior a la realización de las operaciones de actualización de los elementos patrimoniales, teniendo en cuenta las amortizaciones que fueron fiscalmente deducibles, será el importe de la plusvalía debido a la depreciación monetaria. El importe resultante se abonará a la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, y sumado al valor anterior a la realización de las operaciones de actualización, teniendo en cuenta las amortizaciones que fueron fiscalmente deducibles, determinará el nuevo valor del elemento patrimonial actualizado.

El nuevo valor resultante de la actualización no podrá exceder del valor de mercado de los elementos patrimoniales actualizados, teniendo en cuenta su estado de uso en función de sus desgastes técnicos y económicos y de la utilización que de ellos se haga por el sujeto pasivo.

8. El saldo de la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, no se integrará en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades ni del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El nuevo valor resultante de la actualización se amortizará, en la forma que reglamentariamente se determine, a partir del primer período impositivo siguiente a la fecha de cierre del balance al que se refieren las operaciones de actualización, pero no surtirá efectos en el primer pago fraccionado que se realice en relación a los períodos impositivos que se inicien durante 1997 por la modalidad prevista en el apartado 3 del artículo 38 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades ni en los dos primeros pagos fraccionados a efectuar en 1997 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

9. El saldo de la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio será indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la Administración tributaria. Dicha comprobación deberá realizarse dentro de los tres años siguientes a la fecha de cierre del balance en el que consten las operaciones de actua-

lización, en la forma que reglamentariamente se determine. Una vez efectuada la comprobación o transcurrido el plazo para realizar la misma, el saldo de la cuenta podrá destinarse a la eliminación de resultados contables negativos, a la ampliación del capital social o, transcurridos diez años contados a partir de la fecha de cierre del balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización, a reservas de libre disposición. Dichas reservas darán derecho a la deducción por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 28 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del saldo de la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio a finalidades distintas de las previstas en el párrafo anterior, determinará la integración del mismo en la base imponible del período impositivo en el que dicha aplicación se produjo, no pudiendo compensarse con dicho saldo las bases imponibles negativas de períodos impositivos anteriores.

10. Las pérdidas habidas en la transmisión de elementos patrimoniales actualizados se minorarán, a los efectos de su integración en la base imponible, en el importe del saldo de la cuenta Reserva de revalorización Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio correspondiente a dichos elementos. Dicho saldo será disponible.

CAPITULO III

Medidas fiscales urgentes sobre tributación del ahorro en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 6. *Modificación del artículo 45 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

El artículo 45 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, queda redactado como sigue:

«Artículo 45. *Importe de los incrementos o disminuciones. Norma general.*

Uno. El importe de los incrementos o disminuciones de patrimonio será:

a) En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

b) En los demás supuestos, el valor de adquisición de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso.

Dos. Cuando se trate de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las mismas la que corresponda a las acciones de las cuales procedan.»

Artículo 7. *Modificación del artículo 46 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

El artículo 46 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, queda redactado como sigue:

«Artículo 46. *Valores de adquisición y transmisión.*

Uno. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado o, en su caso, el valor a que se refiere el artículo siguiente.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la transmisión, excluidos los intereses, que hubieren sido satisfechos por el adquirente.

Este valor se minorará, cuando proceda, en el importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas, computándose en todo caso la amortización mínima.

Dos. El valor de adquisición a que se refiere el apartado anterior se actualizará mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera:

a) Sobre el importe o valor a que se refiere el párrafo a) del apartado anterior, atendiendo al año de adquisición.

b) Sobre las inversiones o mejoras, atendiendo al año en que se hubieran realizado.

c) Sobre los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado anterior, atendiendo al año en que se produjeron.

d) Sobre las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan.

Tres. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado o, en su caso, el valor a que se refiere el artículo siguiente. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado uno en cuanto resulten satisfechos por el transmitente, con excepción del importe a que se refiere el párrafo b) del apartado siete del artículo 78 de esta Ley.

Cuatro. Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no difiera del normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.»

CAPÍTULO I

Competencia y precios

Artículo 15. *Modificación de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia.*

Uno. Se modifica el artículo 1, al que se le añade un nuevo apartado 3 con la siguiente redacción:

«3. Los órganos de Defensa de la Competencia podrán considerar exentas las conductas prohibidas que, por su escasa importancia, no sean capaces de afectar de manera significativa a la competencia. En tales casos, el Servicio de Defensa de la Competencia podrá inadmitir las denuncias.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 2, al que se le añade un nuevo párrafo con la siguiente redacción:

«Por el contrario, serán de aplicación a las situaciones de restricción de competencia que se deriven del ejercicio de otras potestades administrativas o sean causadas por la actuación de las Administraciones Públicas, los entes públicos o las empresas públicas sin dicho amparo legal.»

Tres. Se modifica el artículo 15, al que se añade un nuevo apartado 5 con la siguiente redacción:

5. Cuando el Servicio de la Competencia considere que una notificación voluntaria de operación de alianza entre empresas no responde a una operación de concentración económica, resolverá en el plazo de un mes que sea tratada como una solicitud de autorización de acuerdo entre empresas con arreglo a lo previsto en el artículo 3 y que no goce del beneficio de la autorización tácita.

Cuando una notificación voluntaria de operación de concentración se presente con posterioridad a una denuncia de prácticas restrictivas de la competencia por hechos similares, el Servicio de Defensa de la Competencia procederá en el plazo de un mes a acumular los dos expedientes y a pronunciarse sobre si la operación debe ser tramitada como un acuerdo del artículo 1 o como una concentración económica.

Dichos acuerdos adoptados por el Servicio de Defensa de la Competencia serán revisables ante el Tribunal de Defensa de la Competencia en los términos previstos en el artículo 47.»

CAPÍTULO II

Sistema financiero

Artículo 17. *Modificación del Real Decreto-ley 1/1986, de 14 de marzo, de Medidas Administrativas, Financieras, Fiscales y Laborales.*

Se modifica el artículo 12, que queda redactado de la siguiente forma:

«Uno. Son Entidades de Capital Riesgo las Sociedades y Fondos de Capital Riesgo.

Dos. Se considerarán Sociedades de Capital Riesgo (SCR) aquellas cuyo objeto social principal sea la promoción, mediante la toma de participaciones temporales en su capital, de empresas no financieras que no cotizan en el primer mercado de las Bolsas de Valores ni en ningún mercado secundario organizado y que no estén participadas en más de un 25 por 100 por empresas que cotizan en dichos mercados o que tengan la consideración de entidad financiera.

Para el desarrollo de su objeto principal, las Sociedades de Capital Riesgo podrán facilitar Préstamos Participativos u otras formas de financiación a las sociedades participadas. Asimismo, podrán realizar actividades de asesoramiento.

Tres. Los Fondos de Capital Riesgo (FCR) son patrimonios administrados por una sociedad gestora, que tendrán el mismo objeto principal que el definido en el apartado anterior.»

Artículo 18. *Modificación del Real Decreto-ley 1/1986, de 14 de marzo, de Medidas Administrativas, Financieras, Fiscales y Laborales.*

Se modifica el artículo 14, que queda redactado de la siguiente forma:

«Uno Las Sociedades y Fondos de Capital Riesgo adecuarán su política de inversiones a los criterios expresamente establecidos en sus Estatutos o Reglamentos de Gestión, respectivamente.

Dos. En todo caso, deberán mantener, como mínimo, el 60 por 100 de su activo en acciones y participaciones en el capital de las empresas que sean objeto de su actividad. Dentro de este porcentaje, podrán dedicar hasta 15 puntos porcentuales de su activo a cualquier fórmula de financiación a medio y largo plazo de las empresas participadas.

El resto de su activo deberá mantenerse en:

a) Valores de renta fija negociados en mercados secundarios organizados.

b) Hasta el 10 por 100 de su activo en participaciones en el capital de empresas que no cumplan los requisitos exigidos en el artículo 12, apartado dos del Real Decreto-Ley 1/1986, de 14 de marzo.

c) Efectivo o valores a corto plazo de fácil realización.

d) En el caso de Sociedades de Capital Riesgo, hasta el 10 por 100 de su capital social en elementos de inmovilizado necesarios para el desarrollo de su actividad.

Tres. Con independencia de lo anterior, las Entidades de Capital Riesgo no podrán invertir más del 15 por 100 de su activo en una misma empresa, ni más del 35 por 100 en empresas pertenecientes al mismo grupo, entendiéndose por grupo de sociedades el definido en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Cuatro. Las Sociedades de Capital Riesgo no podrán invertir en empresas pertenecientes a su grupo, tal y como se define en el artículo 4 antes citado de la Ley 24/1988.

Cinco. Los porcentajes de los apartados dos y cuatro anteriores deberán alcanzarse por la Entidad de Capital Riesgo en el plazo de dos años desde su constitución o, en el caso de incumplimiento temporal de los coeficientes con ocasión de una desinversión, en el plazo de doce meses.

Seis. Reglamentariamente podrán establecerse limitaciones a la inversión en determinados tipos de activos, así como un coeficiente máximo de liquidez a mantener por estas entidades.

Siete. A los efectos de los porcentajes previstos en este artículo se habilita al Ministerio de Economía y Hacienda para determinar los conceptos que integran el activo de las Entidades de Capital Riesgo.»

Artículo 19. *Modificación de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto de Sociedades.*

Se modifica el punto 1 del artículo 69, que queda redactado de la siguiente forma:

«Las Sociedades y Fondos de Capital Riesgo, reguladas en el Real Decreto-ley 1/1986, de 14 de marzo, disfrutarán de exención parcial por las rentas que obtengan en la transmisión de acciones y participaciones en el capital de las empresas a que se refiere el artículo 12 del citado Real Decreto-Ley en que participen, según el año de transmisión computado desde el momento de la adquisición. Dicha exención será del 99 por 100 a partir del tercer año y hasta el décimo incluido.

En los dos primeros años y a partir del undécimo no se aplicará exención.»

Artículo 20. *Préstamos participativos.*

Uno. Se considerarán préstamos participativos aquéllos que tengan las siguientes características:

a) La entidad prestamista percibirá un interés variable que se determinará en función de la evolución de la actividad de la empresa prestataria. El criterio para determinar dicha evolución podrá ser: el beneficio neto, el volumen de negocio, el patrimonio total o cualquier otro que libremente acuerden las partes contratantes. Además, podrán acordar un interés fijo con independencia de la evolución de la actividad.

b) Las partes contratantes podrán acordar una cláusula penalizadora para el caso de amortización anticipada. En todo caso, el prestatario sólo podrá amortizar anticipadamente el préstamo participativo si dicha amortización se compensa con una ampliación de igual cuantía de sus fondos propios y siempre que éste no provenga de la actualización de activos.

c) Los préstamos participativos en orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes.

d) Los préstamos participativos tendrán la consideración de fondos propios a los efectos de la legislación mercantil.

Dos. Los intereses devengados tanto fijos como variables de un préstamo participativo se considerarán partida deducible a efectos de la base imponible del Impuesto de Sociedades del prestatario.

Artículo 21. *Modificación de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, de normas reguladoras de las Instituciones de Inversión Colectiva.*

Se da nueva redacción al segundo inciso del artículo 10.2 de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, quedando el artículo como sigue:

«El Reglamento de esta Ley establecerá en relación con las Sociedades de Capital Fijo y Variable, Fondos de Inversión Mobiliaria y Fondos de Inversión en Activos de Mercado Monetario, los coeficientes de liquidez que deban mantener, así como su cobertura. En todo caso, el activo no sujeto al coeficiente establecido en esta Ley estará invertido en bienes, valores o derechos adecuados al cumplimiento del fin propio de estas instituciones, que podrá comprender valores no cotizados, en las condiciones que se establezcan reglamentariamente, y siempre que figure en los Estatutos y o en los Reglamentos y en el folleto informativo de la institución.»

Por otro lado, se añade el siguiente párrafo en el artículo 10.2:

«El Ministro de Economía y Hacienda, previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores establecerá los casos y condiciones en que las SIMCAV, los FIM y los FIAMM podrán utilizar instrumentos financieros derivados u otras técnicas para conseguir una adecuada cobertura de los distintos riesgos que afectan a los valores que integren su patrimonio.»