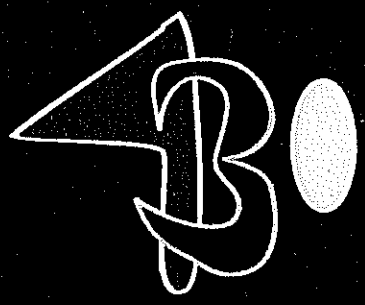
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año XI - Núm. 247 - 1ª Quincena de diciembre, 1998

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 4
SENTENCIAS 10

CARTA A UN COMPAÑERO EN MATERIA DE CADUCIDAD DE ANOTACIONES JUDICIALES PRORROGADAS, por Fernando Canals Brage 12

INTRODUCCIÓN AL EURO, por Eduardo. M.-Piñeiro 21

FIRMAS Y AUTORIZACIÓN (Tema 21 Derecho Notarial), por Ricardo Egea .. 25

EL RECURSO GUBERNATIVO (Tema 24 de Hipotecario), por Constancio Villaplana 31

HUMOR *CORRAL JR.* 35

RESEÑA LEGISLATIVA..... 36

TEXTO ÍNTEGRO DE LA LEY DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES (Ley 42/98, de 15 diciembre, BOE de 16).

Felicidades

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
Cristina Carbonell Llorens
Inmaculada Gosálvez Simbor
Mercedes Tormo Santonja
Mercedes Ríos Peset

CONSEJEROS HONORARIOS:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

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

*

Depósito legal: V-1212-1988

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

casos prácticos

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN SIN ALTERAR CUOTAS.

En un edificio ya dividido horizontalmente, el propietario de los tres apartamentos A, B, C integrantes de una planta, pretende vincular el de en medio B a los otros dos por mitad. Las cuotas de la propiedad horizontal no se modifican, de modo que cuando se venda a un 3º el apartamento A o C, se vende con la vinculación del 50% del apartamento B, y se crea una copropiedad sobre dicho apartamento entre los dueños de los apartamentos A y C. Los estatutos no prevén la facultad de segregar, dividir y agrupar. Se trata de una modificación del régimen de Propiedad Horizontal y será necesario el consentimiento de la Junta.

PROPIEDAD HORIZONTAL. CONSTRUCCIÓN POR FASES.

Sobre un solar se concede licencia para construir 7 viviendas. Ahora, se declara la construcción de 7 viviendas, que son la 1ª fase de un total de 1;, se dividen horizontalmente las 7 viviendas declaradas, se asignan cuotas por un total de 49%, y del resto del solar no ocupado no se dice nada. Es necesario que el 51% se asigne, siendo lo más práctico que se atribuya al resto del solar, configurado como un elemento independiente más, y constituyendo sobre él un derecho de vuelo para construir 7 viviendas más, con los requisitos exigidos en la ley.

VENTA JUDICIAL. PRESENTACIÓN DE LOS TESTIMONIOS.

Se presenta una escritura de venta judicial, en la que se relacionan los siguientes hechos: practicada una anotación de embargo en favor de A, se adjudica al acreedor, pero presentada demanda contra el acreedor adjudicatario por los copropietarios en ejercicio de retracto, recae sentencia a favor de los demandantes, que son declarados por otra sentencia subrogados en la posición del acreedor adjudicatario. Y ahora el Juez de oficio otorga la venta en favor de los copropietarios. No es necesario que se presenten los testimonios de los autos en el procedimiento por retracto, porque es el procedimiento que desemboca en la actuación judicial de oficio, pero sí ha de presentarse el testimonio del auto de adjudicación derivado de la anotación de embargo, pues es un

procedimiento distinto y previo, no siendo suficiente que se relacione en la escritura presentada.

EXPROPIACIÓN ANULADA. FINCAS GRAVADAS CON ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Sobre fincas expropiadas por el Ayuntamiento, se practica anotación de embargo, al ser bienes patrimoniales del Ayuntamiento. El acreedor embargante inicia contencioso para conseguir la anulación de la expropiación y ahora recae sentencia anulándola. El problema se plantea sobre las fincas expropiadas gravadas con la anotación de embargo, a favor del que inició el procedimiento contencioso, pues las otras, bien no están gravadas, con lo que se inscribirá la anulación, o bien se han transmitido a terceros, que al no haber sido citados en el procedimiento, no les afectará. Respecto a las fincas gravadas, haremos constar la anulación de la expropiación practicada, pero la anotación de embargo no se cancelará hasta que no se ordene judicialmente.

SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

El plazo de 15 días concedidos por la ley al Banco primero para enervar la subrogación ha de respetarse siempre, a menos que el Banco comparezca para recibir el dinero. La certificación realizada por el Banco subrogado ha de constar en la Escritura, pues si lo que consta es una transferencia sin certificación, es necesario haber realizado depósito, y sin sujección a plazo.

HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDAS DISTINTAS DE VARIOS DEUDORES.

En garantía de determinadas deudas con Hacienda pertenecientes a varios deudores, una sociedad, integrada por dichos deudores, constituye una sola hipoteca en garantía del monto total y por el plazo siguiente: hasta que se resuelva el recurso ante el Tribunal Económico, y en todo caso, hasta 8 años, contados desde el día del otorgamiento de la escritura. Se plantea si hay novación, o si por ser diferentes deudas y deudores deberían constituirse tantas hipotecas como deudas de rango simultáneo. Si bien no hubo unanimidad, la postura práctica fue entender que podría admitirse, pues caso de que un deudor pagara su deuda, Hacienda reclamaría el resto únicamente. En cuanto al plazo, es de caducidad.

Inmaculada Gosálvez Simbor

Citas y consejos

RUSOS EN LA COSTA.- Houston, Houston, tenemos un problema: que he venido a la Costa del Sol trayendo en la bolsa del ordenador la maquinilla de los tópicos estivales, marchando una de Gunila y que sean dos de sienes plateadas de Pedro Román, y la maquinilla me da fuera de cobertura. Llegas a Marbella y no sabes si estás en la Costa del Sol o en una novela de Tolstoi, de tanto ruso como hay. Primero fueron los americanos, luego los árabes y ahora los rusos. Con tanto ruso en el restorán donde Toni Dalli te canta la pizza napolitana, y en la última copa de La Notte, este año llegas a coger un cierto complejo de voluntario de la División Azul. No sabes si estás bañándote en la piscina del Don Pepe o en uno de aquellos balnearios de Ucrania donde Sánchez Montero mangaba veraneo en plan parque sindical.

Antes era muy fácil. Veías en Puerto Banús un Rolls blanco tapizado de cuero rojo, oliendo a hortera, y sabías que era de un árabe. Nos habíamos aprendido la lección que Beni de Cádiz nos enseñara en la marisquería de Santiago: <<Moros son los que vienen desde Bélgica en

(pasa a la página 9)

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G) y
Mercedes RIOS PESET (M.R.P.)

R. 23 OCTUBRE 1998 (BOE 9DICIEMBRE)

MERCANTIL. GRAL.

RECURSO GUBERNATIVO. LA INDETERMINACIÓN DE LOS ESPECÍFICOS OBSTÁCULOS QUE IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN OBLIGAN A LA REVOCACIÓN DE LA NOTA DEL REGISTRADOR.

La DG entiende que "la lectura detenida de dicha nota y de los concretos defectos impugnados, pone de manifiesto la clara indeterminación de los específicos obstáculos que impiden la inscripción pretendida" ... por lo que acuerda "declarar la improcedencia de los defectos impugnados revocando el acuerdo y la nota del Registrador en cuanto a dichos defectos".

R. 28 OCTUBRE 1998 (BOE 1 DICIEMBRE)

MERCANTIL. GRAL.

MUTUA DE SEGUROS A PRIMA FIJA. LA ELEVACIÓN A PÚBLICOS DE ACUERDOS DE LA JG CORRESPONDE OTORGARLA A LOS ADMINISTRADORES, LOS APODERADOS O A QUIEN TENGA LA FACULTAD DE CERTIFICAR (SECRETARIO DEL CA), SEGÚN EL ART. 108 RRM.

Por carecer de tales facultades certificantes el representante de la Mutua que otorga la elevación a públicos de ciertos acuerdos de JJGG (un Director Gerente con facultades de asistir a los

Consejos de Administración y levantar actas), la DG desestima el recurso y confirma la decisión y nota del RM.

R. 3 NOVIEMBRE 1998 (BOE 8 DICIEMBRE)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. PRÓRROGA: COMPROBADA LA EXISTENCIA DE UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO Y SU VIGENCIA AL TIEMPO DE LA PRESENTACIÓN DEL MANDAMIENTO DE PRÓRROGA, PROCEDE REVOCAR LA NOTA QUE DENIEGA DICHA PRÓRROGA POR NO CONSTAR PRACTICADA LA ANOTACIÓN DE EMBARGO.

El 10 de abril de 1991 se toma anotación de embargo sobre la mitad indivisa de una finca, y mediante mandamiento de fecha 28 de febrero de 1995 se solicita la prórroga de la anotación.

Presentado el mandamiento estando vigente la anotación, se deniega la prórroga por no constar anotado el embargo.

Se interpone recurso gubernativo una vez caducada la anotación de embargo y expirado el plazo de vigencia del asiento de presentación del mandamiento de prórroga, por lo que no procede la extensión de la nota en el art. 114 del Reglamento Hipotecario.

El Presidente TSJ dictó auto revocando la nota. La Dirección General confirma el auto, al resultar comprobada la existencia de la anotación de embargo, y su vigencia al tiempo de la presentación de la prórroga sin que pueda prejuzgarse si, en virtud de nueva presentación, podría accederse a la anotación de prórroga, por las circunstancias sobrevenidas. (A.C.)

R. 4 NOVIEMBRE 1998 (BOE 2 DICIEMBRE)

DOBLE INMATRICULACIÓN. NOTA MARGINAL: CABE PRACTICAR LA NOTA EXPRESIVA DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN AL MARGEN DE LOS DIFERENTES PISOS DE UN EDIFICIO CONSTITUIDO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento ordenando que se extienda nota marginal de doble inmatriculación al margen de diferentes pisos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

El Registrador no accede a lo ordenado "por no darse los presupuestos registrales necesarios para la doble inmatriculación", al entender que la inmatriculación debe ir referida al solar y no a la inscripción separada de los pisos, por lo que la nota marginal habría de referirla a los folios de las fincas matrices.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia dictó auto revocando la nota. La Dirección General confirma el auto, ya que resulta procedente la extensión de la nota al existir doble historial para una misma realidad física conceptuada como objeto jurídico independiente. Si bien, de esta dualidad de folios registrales respecto de un piso puede resultar la doble inmatriculación del solar o la de todos los pisos del edificio, nada obliga a que el reflejo de esta situación haya de producirse respecto de todos los pisos simultáneamente. (A.C.).

R. 5 NOVIEMBRE 1998 (BOE 9 DICIEMBRE)

DESLINDE DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. ANOTACIÓN PREVENTIVA: REQUIERE LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y ASIENTOS REGISTRALES A QUE LA RECTIFICACIÓN SE CONTRAE, ALCANCE DE LA MISMA Y CITACIÓN DEL TITULAR DE DICHOS ASIENTOS. UN EXPEDIENTE INICIADO CON ANTERIORIDAD A LA LEY DE COSTAS 22/1988, Y CONCLUIDO DESPUÉS, NO PUEDE RECTIFICAR SITUACIONES REGISTRALES ACTUALES.

Se presenta en el Registro de la Propiedad la resolución aprobatoria del deslinde de una zona

del dominio público marítimo-terrestre, con oficio de la Jefatura Provincial de Costas y plano identificativo, para que tome anotación preventiva de dominio público sobre fincas inscritas a favor de terceros que, a juicio del Registrador, puedan estar incluidas en dicha zona. Hay que destacar que el expediente se inició con anterioridad a la Ley de Costas de 1988 y se aprobó estando ésta vigente.

El R deniega la anotación: 1º) por no describirse o determinarse las fincas registrales afectadas, señalando si el deslinde les afecta total o parcialmente, y en este caso, con qué extensión y 2º) no consta haberse seguido el procedimiento previsto en la LC 22/1988 siendo éste el único que puede dar lugar a una anotación preventiva de dominio público al presuponer determinadas actuaciones en orden a publicidad, coordinación con el Registro, identificación registral de fincas y titulares... que no consta se haya producido.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia dictó auto confirmando la nota en cuanto al primer defecto y revocando la calificación en cuanto al segundo. La Dirección General confirma totalmente la nota de calificación. Al tratarse de títulos dirigidos a lograr la rectificación de un pronunciamiento registral inexacto, debe especificarse en ellos tanto las fincas y asientos a que la rectificación se contrae como los concretos términos de la rectificación, así como que el titular de ese asiento inexacto ha sido debidamente citado en el expediente en términos que le hagan inequívoca la trascendencia que la resolución podrá tener en su titularidad. De ningún modo un expediente iniciado bajo el anterior régimen legal de costas y concluido después de su modificación puede rectificar situaciones registrales actuales ya que conforme a la Ley de 1969 la resolución que ponía fin al expediente dejaba expresamente a salvo las situaciones protegidas por el art. 34 de la Ley hipotecaria, y la modificación durante la tramitación del expediente, de la trascendencia jurídica de la resolución impide atribuir automáticamente a los trámites ya realizados virtualidad para sustentar los nuevos efectos que ahora se anudan a la resolución final. (A.C.)

R. 6 NOVIEMBRE 1998 (BOE 2 DICIEMBRE)

HERENCIAS. MENORES DE EDAD. LAS ADJUDICACIONES POR PARTICIPACIONES INDIVISAS EN PLENO DOMINIO, NUDA PROPIEDAD Y CORRELATIVO USUFRUCTO SATISFACE EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. NO HAY CONFLICTO DE INTERESES CUANDO SE CREA UNA COTITULARIDAD EN PROPORCIÓN A LAS CUOTAS HEREDITARIAS DE CADA ADJUDICATARIO.

Mediante escritura de manifestación y aceptación de herencia otorgada por la viuda por sí y en representación de su hija menor de edad se adjudican los bienes inventariados a la hija en cuanto a una cuarta parte en pleno dominio en concepto de derechos legitimarios y las tres cuartas partes restantes en nuda propiedad, y el correlativo usufructo de estas tres cuartas partes a la viuda. El causante falleció intestado por lo que por Acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato se declaró heredera a su hija con reserva del usufructo que el art. 331 del Código de Sucesiones mortis causa en el Derecho Civil de Cataluña, atribuye a la viuda.

Presentada en el Registro de la Propiedad se deniega la inscripción por no haberse practicado atribución concreta de bienes usufructuados y no usufructuados, lo que entraña un acto particional en el que hay intereses contrapuestos que requiere el nombramiento de defensor judicial.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia revocó la nota de calificación. La Dirección General confirma el auto presidencial. La adjudicación satisface plenamente las exigencias del principio de especialidad en cuanto a la determinación de la titularidad. No hay intereses contrapuestos ya que entre los esposos regía el régimen de separación de bienes y se hacen las adjudicaciones en proporción a las cuotas hereditarias de cada adjudicatario. La interpretación de la cuarta legitimaria en el Derecho Catalán no corresponde al Centro directivo. (A.C.)

R. 7 NOVIEMBRE 1998 (BOE 8 DICIEMBRE)

MERCANTIL.- GRAL. SUCURSAL. CONCEPTO.

El objeto del recurso es la eventual calificación de una oficia de información de una Sociedad

Norteamericana como sucursal, a los efectos del art. 259 del RRM entonces aplicable, para determinar si es sujeto inscribible en el Registro Mercantil.

Desde esta perspectiva la creación de sucursal como establecimiento permanente supone la apertura de un centro negocial secundario, dotado de representación permanente y de cierta autonomía de gestión que realice en todo o en parte las actividades propias de la sociedad y en nombre de ´Esta realice la actividad jurídica. En el presente caso aun cuando la oficina constituya un lugar fijo de operaciones lo cierto es que su actividad de recogida de información es accesoria, de lo que resulta la exclusión de la actividad empresarial propia de la sociedad por lo que no puede constituir un sujeto inscribible en los términos previstos por la legislación aplicable. (M.R.P.)

R. 10 NOVIEMBRE 1998 (BOE 2 DICIEMBRE)

HERENCIA. LEGADO. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. ESTANDO INSCRITA LA FINCA A NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE, PUEDE INSCRIBIRSE A FAVOR DEL LEGATARIO-FIDEICOMISARIO SIN NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL LEGATARIO-FIDUCIARIO

Los compradores de una finca presentan la herencia del titular registral de un finca por la que se designa legatario-fideicomisario al ahora vendedor, al que pasaría la finca cuando la legataria-fiduciaria (y heredera única) falleciera (hecho que se prueba con el certificado de su defunción).

El Registrador, además de oponer ciertos defectos basados en la Compilación catalana (en los que la DG no entra por carecer de competencia para ello), suspende la inscripción por considerar que el principio de tracto sucesivo exige la previa inscripción a favor de la legataria-fiduciaria, defecto que la DG revoca conforme a lo establecido por el art. 784 del CC.

R. 11 NOVIEMBRE 1998 (BOE 9 DICIEMBRE)

ANOTACIÓN DE DEMANDA EN RECLAMACIÓN DE CANTIDAD: NO PROCEDE AL NO ESTAR COMPRENDIDA ENTRE LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 42-1º LH. ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO PROCEDE AL NO ESTAR DEMANDADOS LOS TITULARES REGISTRALES.

En Autos de juicio de menor cuantía en reclamación de cantidad dirigido contra una determinada Junta de Compensación, se ordena anotar la demanda y una prohibición de disponer ya decretada, sobre fincas resultantes del Proyecto de Compensación, algunas de las cuales tienen la afección real al pago de los gastos de urbanización.

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad, el Registrador deniega la práctica de la anotación de la demanda por no estar comprendida en el art. 42-1º LH. En cuanto a la anotación de prohibición de disponer no procede por estar las fincas inscritas a favor de personas distintas, si bien en cuanto a las fincas adjudicadas a los propietarios el defecto puede subsanarse si se dirige la demanda contra cada uno de los titulares registrales y se acuerda, a su vez la prohibición de disponer de su respectiva finca. En cuanto a determinadas fincas adjudicadas al Ayuntamiento no cabe la subsanación al no estar sujetas al pago de los gastos de urbanización y por la prohibición del art. 154-2 de la Ley de Haciendas Locales de exigir cauciones a las Entidades Locales, a parte de la analogía con la prohibición de embargar que también establece, y por lo que respecta a otras fincas por ser de dominio público y, por tanto, inalienables.

Interpuesto recurso, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota de calificación. La Dirección General no entra a discutir si en virtud de la afección real de las fincas al pago de los gastos de urbanización procede practicar las anotaciones acordadas pero manifiesta que en cualquier caso los titulares registrales deben ser parte con carácter personal y directo en el procedimiento sin que quepa invocar el carácter fiduciario de la Junta de Compensación ya que éste cesa en el momento en que por la aprobación definitiva del Proyecto se produce el efecto subrogatorio del art. 167 b) de la Ley del Suelo.

Confirma la nota en cuanto a la anotación de la demanda. En cuanto a la anotación de prohibi-

ción de disponer confirma la nota pero manifiesta que no procede distinguir según los bienes estén inscritos a favor de particulares o del Ayuntamiento, siempre que éste, como titular registral, aparezca como demandado. Teniendo en cuenta que sólo se recurre la nota en cuanto a los bienes patrimoniales del Ayuntamiento, no en lo referente a los de dominio público, la DG manifiesta que la titularidad municipal de las fincas no excluye la posibilidad de que un particular pueda vencer en juicio y que le sea reconocido algún derecho real sobre las fincas y puesto que los bienes son enajenables tanto la demanda como la prohibición de disponer pueden anotarse para evi-tar que sus bienes pasen a un tercero protegido. (A.C.)

R. 12 NOVIEMBRE 1998 (BOE 10 DICIEMBRE)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CANCELACIÓN DE ASIENTOS ANTERIORES EN VIRTUD DE MANDAMIENTO DERIVADO DEL JUZGADO DE LO SOCIAL: CARECE DE VIRTUALIDAD CANCELATORIA DE ANOTACIONES DE FECHA ANTERIOR AL EMBARGO OBJETO DEL PROCEDIMIENTO PARA EL COBRO DE CRÉDITOS PREFERENTES DEL ART. 32.3 DEL ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES, AUNQUE EL TITULAR HAYA SIDO NOTIFICADO.

Según ya declaró la DG en R de 18 de julio 1998 (y no de 5 de mayo 1998 como dicen los FFDD y Vistos que también trastocan la fecha de la primera de las RR invocadas, que es de 29 y no de 23 de abril), la preferencia entre créditos debe ventilarse a través del juicio de tercería correspondiente; y la colisión entre embargos debe resolverse por el criterio del "prior tempore", al ser el embargo una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado "erga omnes" al proceso en el que se decreta y no al crédito que lo motiva.

R. 13 NOVIEMBRE 1998 (BOE 9 DICIEMBRE)

HERENCIA. PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR: LOS BIENES DEBEN VALORARSE INDIVIDUALMENTE Y ADJUDICARSE CON ESTRICTA IGUALDAD A SUS HABERES. DEBE IDENTIFICARSE PLENAMENTE A LOS BENEFICIARIOS Y SI HAY ALGÚN MENOR O INCAPAZ DEBE ESPECIFICARSE ESTA CIRCUNSTANCIA, LA IDENTIDAD DE SU REPRESENTANTE LEGAL Y, EN SU CASO, DEL DEFENSOR JUDICIAL E INDICARSE NOMINALMENTE QUIÉNES HAN SIDO CITADOS Y EN QUÉ CONCEPTO.

En escritura de 1987 se realiza la partición de las herencias de don Luis y su esposa, por los albaceas contadores partidores designados en los testamentos y por dos de los tres herederos, manifestándose que se formalizan de forma prioritaria por los albaceas que han dado cumplimiento a lo dispuesto en el último párrafo del art. 1057 Cc. y se forman tres lotes cuyos valores son iguales a las cuotas sucesorias de cada uno de los tres hijos. En 1988 se otorga nueva escritura por los mismos albaceas y los dos herederos por la que se rectifica la anterior diciendo que por error involuntario se omitió una participación indivisa de una finca, a la cual no se da valor individual independiente y añadido a los ya inventariados y que se adjudica a los dos herederos comparecientes. Debe tenerse en cuenta que en los testamentos de ambos causantes se nombra organismo tutelar para el hijo no compareciente en las escrituras al ser incapaz.

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad se deniega la inscripción, entre otros defectos, por los siguientes que fueron objeto de recurso: 1) no valorarse individualmente la finca, utilizándose expresiones que no pueden ser admitidas, como que el valor de dicha finca se computó al inventariar el caudal relicto en la primera escritura; 2) deducirse la existencia de un hijo subnormal sin que se acredite si ha sido judicialmente incapacitado y en su caso el nombramiento de tutor; y 3) no haber dado cumplimiento al último apartado del art. 1057 C.c. en lo referente a la citación de coherederos toda vez que estando interesado un incapaz habría de haberse citado a su representante legal.

El Presidente del TSJconfirmó la nota en cuanto al último de los defectos sin entrar a valorar el resto por su carácter formal. La DGconfirma el auto presidencial. La valoración individualizada de cada uno de los bienes que integran el caudal es una de las operaciones inherentes al cometido del albacea-contador-partidor de la que no puede prescindirse. Ante la omisión de algún bien en la partición debe realizarse su adición pero, realizándose aquella con estricta igualdad, el nuevo bien deberá partirse con la misma igualdad.

En la partición realizada por contador-partidor debe identificarse plenamente los beneficiarios y si uno de los herederos fuera incapaz debe especificarse esta circunstancia, la identidad de su legal resprentante y en su caso del defensor judicial nombrado al efecto y si del testamento resulta que uno de los herederos está incurso en causa de incapacidad deberá desvirtuarse esta circunstancia afirmando la plena capacidad o expresar los datos antes señalados. Cuando entre los herederos hay algún menor de edad o incapacitado debe indicarse nominalmente quiénes han sido citados y en qué concepto sin que baste la mera afirmación genérica de que se ha cumplido el trámite del párrafo 3º del art. 1057 C.c. (A.C.)

R. 14 NOVIEMBRE 1998 (BOE 10 DICIEMBRE)

HIPOTECA. UNILATERAL. LA ACEPTACIÓN DE LA CONSTITUIDA A FAVOR DE LA HACIENDA PUEDE CONSTAR EN DOCUMENTO ADMINISTRATIVO (ART. 36.2 DEL REGLAMENTO DE RECAUDACIÓN DE 1995)

Eso, que resultaba incuestionable tanto en la Instrucción General de Recaudación de 1969 como en el vigente Reglamento de Recaudación de 1995, no se expresaba literalmente en el Reglamento General de Recaudación de 1990, por lo que el Registrador suspende la nota marginal de la aceptación acordada vigente el mismo (el 11 de enero de 1995).

El Presidente del TSJ revoca la nota del Registrador dado que la "postura de éste hoy no tiene sentido", pero la DG revoca el auto presidencial "SIN PREJUZGAR CUAL DEBA SER LA CALIFICACIÓN SI SE PRESENTA NUEVAMENTE LA ACEPTACIÓN".

(viene de la página 3)

un Peugeot de segunda mano, con siete mil niños, una suegra gorda con chilaba, y dos colchones y una escalera de cocina en la baca, y te adelantan en raya continua cuando vas a Estepona, y tú te cagas en tós los muertos de los moros. Y árabes son los que están en Puerto Banús con su yatecito, y que tienen el chalé más grande del mundo por la parte de Benahavis, y que cuando dan una fiestecita no se conforman con llevar al Beni para que le haga sus cantecitos, que estos tíos son tan ricos que las bulerías se las tiene que cantar por lo menos el Orfeón. *(ANTONIO BURGOS).*

—¡Ay de mí! —dijo en esto uno— que no tuve día sosegado en la otra vida ni comí ni vestí, por hacer mayorazgo, y, después de hecho, por aumentarle; y en haciéndole me moría sin médico por no gastar dinero amontonado; y apenas expiré cuando mi hijo enjugó las lágrimas con ellos; y cierto de que estaba en el infierno por lo que vio que había ahorrado, viendo que no había menester misas, no me las dijo, ni cumplió manda mía; y permite Dios que aquí para más pena, le vea desperdiciar lo que yo afané, y le oigo decir: <<Ya se condenó mi padre: ¿por qué no tomó más sobre su ánima y se condenó por cosas de más importancia?>>. *(Sueño del Infierno).*

Mª Emilia ADÁN GARCÍA

SENTENCIAS

STS 2 JULIO 1998

EJECUCIÓN DE SENTENCIA. SUSTITUCIÓN DE LA CONDENA A REALIZAR UNAS OBRAS POR UNA SANCIÓN ECONÓMICA. DERECHO DE PROPIEDAD. Artículos citados: 24.1 y 33 de la Constitución Española. 18.2 LOPJ.

La cuestión debatida es si en trámite de ejecución de sentencia es posible sustituir la realización de unas obras de coste desproporcionado, por una indemnización económica.

El Tribunal Supremo lo estima factible, por entender que el artículo 24.1 de la Constitución Española que establece el derecho a una tutela judicial efectiva, permite la transformación de una condena por su equivalente pecuniario, pues tan constitucional es la ejecución de la sentencia en los mismos términos que el fallo, como la ejecución en que, en circunstancia atendibles, la condena se sustituya por su equivalente pecuniario. (STC de 17 de octubre de 1991).

El art. 33 de la CE contiene una doble garantía del derecho de propiedad, ya que se reconoce el mismo desde una vertiente institucional, y desde una vertiente individual, esto es como un derecho subjetivo debilitado, el cual cede para convertirse en un equivalente económico cuando el bien de la comunidad, por la referencia a los conceptos de interés social o utilidad pública, legitima su expropiación. (STS 2 de diciembre de 1983). En este mismo sentido la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado que el derecho de propiedad no está en la sección primera del capítulo segundo del Título primero de la Constitución, ni por tanto en el ámbito especial del proceso preferente y sumario reservado para los derecho fundamentales. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos entiende que una medida privativa de la propiedad debe encontrar un justo equilibrio entre las exigencias del interés general de la comunidad y los imperativos de la salvaguardia de los derechos fundamentales del individuo y es necesario para lograrlo atender a la indemnización.

El artículo 18.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, admite excepciones al principio de que las sentencias han de ejecutarse en sus términos. Estas excepciones son la imposibilidad, o la causa de interés social o utilidad pública declarada por el Gobierno.

En el caso objeto de la sentencia, la ejecución resulta extremadamente costosa y laboriosa de cumplir, por lo que debe sustituirse, por una indemnización económica.

STS 19 JUNIO 1998

CARGAS DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES TRAS SU DISOLUCIÓN. Artículos citados: 1396 y 1398 del Código Civil.

HECHOS.-Acordada la liquidación de la sociedad de gananciales, no se incluyó partida ninguna en el pasivo, sólo se inventarió el activo, dejando las demás operaciones particionales para el trámite de ejecución de sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Entre otros motivos desestimados por suponer cuestiones nuevas en casación, la recurrente alega infracción de los artículos 1396 y 1398.2 del Código Civil, por entender que las mejoras realizadas en la vivienda que constituyó el domicilio conyugal, hechas por la recurrente deben computarse en el pasivo de la sociedad.

El Tribunal Supremo desestima el motivo, ya que resulta probado que las obras se realizaron después de la separación conyugal, por lo que la sociedad de gananciales ya estaba disuelta en ese momento, y no puede imputarse a la sociedad de gananciales. Los bienes integrantes de la sociedad conyugal, mientras se procede a su liquidación y adjudicación de los bienes a los cónyuges, se someten al régimen de comunidad de bienes (art. 392 y ss del Código Civil), por lo que a estos artículos habrá de acudirse para ejercitar frente al comunero los derechos de que se crea asistida.

En ningún caso pueden reputarse estos gastos como carga de la sociedad de gananciales, ya disuelta o extinguida.

STS 17 JUNIO 1998

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. LIMITACIONES AL DOMINIO DE LOS

COPARTÍCIPES. Artículos citados: 392 y ss del Código Civil. 5, 7 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal.

HECHOS.- El 27 de diciembre de 1974, se reunieron los propietarios del conjunto residencial X, en Asamblea general extraordinaria de constitución, donde se acordó constituirse en comunidad civil regida por el Código Civil. Se estableció que el conjunto lo formaban treinta parcelas para ser utilizadas con fines residenciales, aportándose un plano. En esta Asamblea no estaba D. AAA, y en el acta no se acompañó el plano.

D. AAA adquirió por herencia de su padre dos fincas registrales segregadas de la finca sobre la que se constituyó la urbanización. En escritura pública de fecha 16 de junio de 1989 las agrupó, y posteriormente segregó tres porciones, vendiendo dos de ellas, que suman dos mil treinta y siete metros, a D. BBB en contratos de fecha 16 de junio de 1989, y 26 de julio de 1990. Estos contratos se han impugnado por la Comunidad por considerarlos nulos.

El 26 de junio de 1991, se reunió la Comunidad en Junta General Ordinaria y se acordó que no se podía construir más de una vivienda por parcela.

Este acuerdo fue declarado nulo en sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1997, por entender que afectaba a las facultades dominicales de los titulares de las fincas, y que no podía imponérsele sin su consentimiento, máxime si el Ayuntamiento permitía la edificabilidad en una unidad parcelaria de mil metros cuadrados, mientras que los propietarios hablan de parcela cualquiera que sea su superficie.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda de nulidad interpuesta por la Comunidad X. La Audiencia Provincial revocó la sentencia y estimó la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Los dos recursos de casación se fundamentan en los siguientes motivos:

1.- La infracción del artículo 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 8.4, del mismo cuerpo legal, por entender que no existe título constitutivo de la propiedad horizontal.

2.- Infracción del artículo 1271 del Código Civil, objeto cierto de contrato sobre el que no pesa el límite de inalienabilidad.

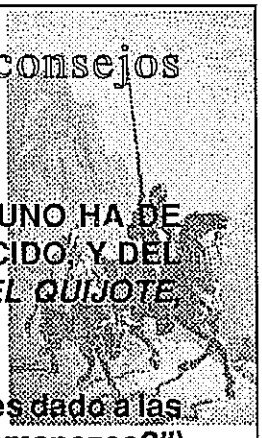
3.- Aplicación incorrecta del artículo 396 del Código Civil.

4.- Infracción del artículo 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

5.- Infracción del artículo 348 del Código Civil ya que no puede limitarse por la Comunidad el derecho de propiedad.

Los motivos son estimados, ya que en el caso debatido no se constituyó una propiedad horizontal, por lo que no cabe aplicar los artículos 7 y 8 de la LPH que impiden a un propietario dividir el objeto sobre el que recae su derecho individual, ni cabe que la Junta de Propiedad limite el derecho de propiedad de un tercero. Además, no puede estimarse la indivisibilidad de las parcelas acordada por una Asamblea de copropietarios, cuyas decisiones afectan exclusivamente a los que las tomaron, pues la Comunidad ordinaria del 392 del Código Civil, no puede acordar limitaciones al derecho de propiedad de terceros.

Citas y consejos



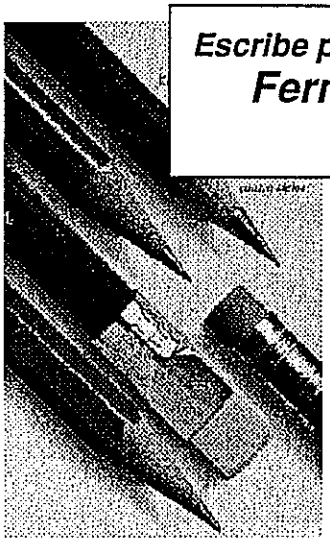
... PUES, POR FUERZA, EN LOS QUE SE COMPARAN UNO HA DE SER EL MEJOR, Y DEL QUE ABATIERES SERÁS ABORRECIDO, Y DEL QUE LEVANTARES, EN NINGUNA MANERA PREMIADO. (*EL QUIJOTE, PARTE II, CAP. XLIII*)

DESAFÍO.- Y el Maestro dijo: "El silencio únicamente le es dado a las personas activas". *(A. de Mello, "¿Quién puede hacer que amanezca?")*

Ponte siempre al teléfono antes de que la persona a quien hayas llamado se ponga al aparato. *(D. Brown, "Guía para madurar...", Cap. XIV)*

Trata a tu huésped como a huésped los dos primeros días; al tercero ponlo a trabajar. *(PROVERBIO SUAHILI)*

PRUDENCI JURIS



Escribe para Lunes:
Fernando Canals Brage
Registrador de la Propiedad

Carta a un compañero en materia de
Caducidad de anotaciones judiciales prorrogadas

"ANOTACIÓN DE EMBARGO. Cancelación. De las prorrogadas: es preciso fijar un plazo a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho plazo sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. El plazo que se considera más adecuado es el de seis meses del art. 157 de la LH. R. 29 mayo 1998".

Logroño 30 de noviembre de 1998

A Enrique Colomer Sancho,

Querido compañero:

Días atrás buscando alguna Resolución olvidada en el Tocho de Lunes 4'30 correspondiente a las de enero-junio de 1998, me topé con el siguiente extracto:

"ANOTACIÓN DE EMBARGO. Cancelación. De las prorrogadas: es preciso fijar un plazo a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho plazo sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. El plazo que se considera más adecuado es el de seis meses del art. 157 de la LH. R. 29 mayo 1998".

Me acordaba bastante bien de la existencia de la resolución resumida—o, para ser más exactos, del estupor que su lectura me había causado en los comienzos del verano—, y cuyo cabal entendimiento y observancia había relegado al indeseado momento de tener sobre la mesa un asunto similar. Sin embargo, quizá no recordara demasiado bien su contenido, porque la rotundidad de la declaración del "extractador" me sorprendió sobremanera, sin que aliviara la tensión la sonrisa que se me escapó al apreciar su esfuerzo eufemístico para transformar la simple no presentación de un documento en el Registro, en una "acreditación suficiente" de casi cuatro líneas. (Después como se verá habría de pedir disculpas al "extractador" que se ha limitado a reproducir casi literalmente el correspondiente contenido de la Resolución; en ésta, el esfuerzo estilístico ya no me parece de

eufonía, sino de autojustificación por la traición que estaba cometiendo contra el "**litigante favorecido**").

Pocos días después nuestro compañero, más compañero mío si cabe pues compartimos un mismo espacio físico, Antonio Fernández del Barrio, excelente profesional de recto criterio, y criterio apegado a la realidad, al que no alcanzo a calificar de excelentísimo por su incómoda manía de meter horas por un tubo en la oficina y su tendencia casi paranoica a la condonación de honorarios, me comentó que tenía sobre la mesa un mandamiento solicitando la prórroga de una anotación ya prorrogada, de modo que la condición que nos habíamos impuesto para el estudio de aquella Resolución había quedado irremediable y lamentablemente cumplida.

Volví por tanto de nuevo al Tocho de Lunes 4'30 —lo que no resultó difícil, pues esta revistilla está tan siempre presente que solo se me ocurren para explicarlo blasfemas comparaciones con los tradicionales libros de mesilla de noche—, y ahora sí, pillé en un descuido al "extractador" que no se había percatado de que la susodicha Resolución había sido rectificada por otra posterior de 9 de julio de 1998 publicada en el BOE el 25 de los mismos. Rectificación de errores a la que de costumbre no habría de hacerse demasiada mención, si no fuera porque la palabra corregida en este caso es "estimar" que pasa a ser "desestimar". Te acompaño fotocopia de la página del BOE con la misma manifestación de perplejidad que en su momento no fui capaz de contener.

(Podría comentarte aquí el asombro que causa que un recurso se pueda estimar y después desestimar, sin alterar los fundamentos, sin que ello cause asombro. El problema resulta de la práctica de acumular argumentos en favor de una u otra de las posturas enfrentadas. La conclusión se puede basar en unos u otros de tales argumentos, y si las conjunciones adversativas no se manejan bien el fallo es reversible. Ello es más grave en supuestos como el presente porque si la "estimación de un recurso en los términos de los anteriores considerandos" se puede asumir como normal y lógica cuando la inscripción que al final admite la Dirección no coincide en su integridad con la pretendida por el recurrente, la "desestimación de un recurso en los términos de los anteriores considerandos", o es una obviedad innecesaria, o es una fuente de confusión cuando los términos sean dispares).

Pero no es ésta la razón por la que te escribo esta carta. Hay otras. Quizás ando tan apretado de tiempo que de esta manera ahorro al refundir lo que deberían ser amistosa carta y trabajo. Quizá trato avariciosa y desesperadamente de asegurarme un lector. Quizá la mesura de una correspondencia epistolar entre compañeros sea el tono adecuado para intercambiar pareceres sobre la doctrina de la Dirección General. Porque esta Resolución no es solo muy ilustrativa, sino que además ejemplifica, como algunas otras decisiones del mismo Centro, una más que honesta vocación de brillantez y de servicio, pero ejercida con tanta pasión que me preocupa llegue a rayar con la iluminación.

Verdaderamente en los últimos años, al compás que nuestra profesión se sobrecargaba de nostalgia de tanto afirmar que ya no es lo que era, las cosas se han vuelto bastante complicadas. Una de las muchas razones que lo ha causado es el desconcierto sobre el valor de las anotaciones preventivas de embargo, en las que ni los cimientos han dejado de revisarse. Ahora bien de las pocas cosas que en esta materia nos quedaban incólumes era que las anotaciones preventivas una vez prorrogadas no se cancelaban, ergo seguían existiendo, en tanto el Juez que había ordenado su práctica no ordenara su cancelación. Yo era consciente de negarme a pensar si esto era justo o injusto, me bastaba la claridad de las reglas del juego y mi propensión, quizá fascistoide, a entender que la claridad es una forma de justicia.

Lo había dicho el oráculo LA RICA, responsable y comentador de la norma (art. 199 RH, reforma de 1959): "El nuevo precepto es suficientemente claro. Las anotaciones judiciales no

caducarán, y por tanto, no se cancelarán hasta que haya terminado definitivamente, por resolución firme, el procedimiento judicial en que se hubieren decretado. Pero para ello será necesario que si el procedimiento dura más de cuatro años se haya obtenido la prórroga por otros cuatro de la primera anotación. Inscrita la prórroga, ya la anotación permanece sin limitación del plazo hasta que el procedimiento se ultime y la Autoridad judicial decrete la cancelación".

(Te repito que hasta el presente yo no había razonado sobre la norma, bastándome, quizá inadecuadamente, una interpretación cómoda y sin fisuras. Si ahora estuviera obligado a ello recordaría sin duda el devenir histórico. Hasta la reforma legislativa de 1944, las anotaciones preventivas judiciales no estaban sometidas a caducidad. Entonces, se pusieron de manifiesto las dificultades que para su cancelación se encontraban pues con el tiempo los autos judiciales se archivaban para no ser encontrados. De aquí que aquella reforma estableciera la caducidad de tales anotaciones, y la admisión de una prórroga también sujeta a caducidad (art. 86 LH). El movimiento pendular cambió el sentido del daño, y ahora llegó a ocurrir que los ocho años resultaran insuficientes para cubrir algunos largos litigios —como hizo notar la R.D.G. de 7 de marzo de 1957—, por lo que la reforma del Reglamento hipotecario de 1959 (art. 199), a impulsos de tal Resolución, retornó a la situación anterior, bien que sólo respecto de aquellas anotaciones que hubieren obtenido la prórroga que la Ley autorizaba. Claro es que el Reglamento venía de alguna manera a contradecir a la Ley, lo que se trató de disimular con una redacción de compromiso que, perdido el sentido histórico, se revela hoy desafortunada).

(No es baladí que una anotación preventiva judicial esté sujeta a caducidad. De alguna manera se independiza el valor de la anotación respecto del embargo que la provoca. La caducidad implica la pérdida de la prioridad, y todos somos conscientes de las consecuencias que ello comporta. Podríamos plantearnos si el carácter provisional que dogmáticamente se atribuye a las anotaciones preventivas, puede justificar que la publicidad de una medida real, como es el embargo, pueda decaer antes que la propia medida. Quizá no tenga mucho sentido, pero si lo tiene la conclusión es la pérdida, por inoponibilidad, de la eficacia real del embargo.

Porque es fácil caer en la tentación de la megalomanía de la fe pública registral, y concluir el razonamiento afirmando que si la caducidad de la anotación preventiva no implica la desaparición del embargo, el tercero posterior a la misma es consciente de la posible pervivencia de tal embargo, y en tal sentido carente de buena fe, que si bien el Registrador no puede apreciar por estar obligado a aplicar automáticamente las consecuencias de la caducidad, puede ser objeto de revisión en el oportuno proceso declarativo. Así, en nuestro caso, el recurrente (titular de la anotación caducada) tendría abierta la puerta para impugnar la buena fe del adquirente posterior (en base a una anotación preventiva prorrogada), habida cuenta de la no constancia en el Registro de la extinción del embargo que la anotación caducada publicaba. Pobre papel el del Registro de la Propiedad.

Por ello, y por otros muchos supuestos que en la práctica se presentan, es por lo que pienso que no se deben dar fotocopias de los folios registrales, que se convierten así en cajas de Pandora de sorpresas enervantes de la fe pública, sino que corresponde al Registrador la seguridad del tráfico dando publicidad estricta de las cargas que constan en el Registro, entre las que ciertamente no cabe incluir las anotaciones caducadas.

Desconozco si en el planteamiento reciente de la Dirección General sobre publicidad formal esta apreciación venía también contemplada. No lo creo, porque en otras Resoluciones del Centro Directivo es perceptible la fascinación hipnótica de la fe pública, pero en todo caso forma parte del tono epistolar preguntarse cómo es posible que algo tan importante para los consumidores y tan sacrificado e ingrato para nosotros se haya podido vender tan mal al público).

Para no cansarte —como dice mi madre cuando los meandros de su conversación la han hecho pantanosa—, nuestro compañero del recurso se topa a la vez con los dos documentos causados por sendos procedimientos. Ninguna vacilación siente en la aplicación de la doctrina "tradicional". Tan es así que despacha en primer lugar el documento posterior que se amparaba en la anotación prorrogada, y deniega la inscripción del anterior, cuya anotación correspondiente había caducado, extendiendo en el mismo una de esas impresentables notas de calificación que ponemos —y me temo que marcho yo también por esta senda inconstitucional— cuando el asunto es de una evidencia tal que el interesado deja de ser automáticamente merecedor de explicación alguna. Tan solo esa rotunda precisión de que el titular registral era ahora **"tercera y distinta persona de la parte demandada"**.

No se amilana por ello la entonces potencial recurrente que se tenía bien conocida la historia de su asunto, pero desconocía o no le interesaba la historia del art. 199 RH. Casi cuarenta años no pasan en balde. De modo que recoge el tenor literal del texto reglamentario, y arguye inapelablemente con el mismo que si las anotaciones preventivas prorrogadas caducan al recaer "resolución definitiva firme", es más que evidente que lo estaba la que había amparado al documento posterior inscrito indebidamente, pues para llegar a la fase de adjudicación en el procedimiento ejecutivo hace falta necesariamente una previa sentencia firme. (Y probablemente cabría añadir toda una serie de decisiones intermedias, no por ello menos judiciales, salvo en todo caso las provenientes del secretario, ni menos firmes). Tampoco se amilana la ya recurrente por el rechazo en la Presidencia del correspondiente Tribunal Superior de Justicia y el asunto llega pues a la Dirección General.

Y llega bastante cómodo para acoger una solución de compromiso (especialmente si a la postre se va desestimar). No desde luego porque recurriera al hecho de haberse practicado ya un asiento encomendado a la salvaguardia de los tribunales, lo que implicaría dar la razón de fondo a la recurrente. Tampoco, porque aplicara automáticamente la tesis tradicional, si no se quería participar de ella. Pero sí desde luego porque el planteamiento de la recurrente había sido abordado por la R.D.G. de 25 de mayo de 1990 citada especialmente por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia (curiosamente la resolución cita la del día anterior de idéntico contenido), y bastaba con la reproducción de sus fundamentos. Parece pues que la Dirección General se halla especialmente deseosa de decir lo que dice.

Con los Vistos de los Fundamentos de Derecho me vas a permitir que haga trampa y que no saque a colación las RR.D.G. recogidas (7 marzo 1957, 24 mayo y 30 julio 1990 y 11 abril 1991) hasta que a mí me convenga; en cuanto a las normas citadas están los inevitables 86 LH y 199 RH, pero además el sorprendente e incomprensible art. 12 del Código civil, que se ocupa de la determinación de las normas de conflicto en Derecho internacional privado, y que quizá hubiera merecido ser incluido en la corrección de errores.

Lo primero que hace la Resolución para resolver el problema es crearlo: **"se plantea la siempre difícil cuestión de la conciliación de los artículos 86 de la Ley hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario, esto es, de la determinación de la vigencia de una anotación ordenada por la autoridad judicial prorrogada por cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley hipotecaria, una vez agotado el plazo de esa prórroga..."**. (Tal parece que doctrina y jurisprudencia estuvieran enzarzadas en un contencioso debate sobre esa conciliación. De ser así confieso que me resulta por completo desconocido. Yo diría que al contrario, una vez asumida desde su nacimiento la extralimitación reglamentaria, el entendimiento y la práctica de las normas han seguido unánimemente los pasos que La Rica había marcado). **"Cuestión que se presenta ahora con nuevos y más delicados perfiles toda vez que no se ha de decidir si esa anotación mantiene su vigencia una vez que (sic) agotada la prórroga pero estando aún en tramitación el procedimiento que refleja**

sino, en el interregno entre la terminación del procedimiento y la constancia en el Registro de esa conclusión".

Quizá no sea exacto decir que esa disociación hace supuesto de la cuestión, pero es cierto que la lectura tradicional del art. 199 RH, según la cual la prórroga no agota su vigencia porque la anotación ya no incurre en caducidad, es obviada sin merecer el más mínimo comentario. La Resolución parte de la idea de que transcurridos los cuatro años la prórroga se ha agotado, y contempla dos supuestos:

—que en tal momento el procedimiento no haya concluido (**"estando aún en tramitación el procedimiento que refleja"**); sobre la pervivencia de la anotación, en este caso "que no se ha de decidir", se reserva su opinión.

Sin embargo un poco más adelante arroja al respecto un "obiter dicta" que me sume en el más profundo desconcierto, cuando no en la desolación: **"no bastará con destacar la no exclusión legal de las sucesivas prórrogas de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial si la prolongación del pleito así lo justificara, pues, en base al artículo 199 del Reglamento hipotecario se ha generalizado la opinión de la indefinida duración de la anotación prorrogada una vez extendida, lo que ha generado una práctica casi unánime de no solicitud de la segunda o posterior prórroga, práctica que no sería ahora prudente desconocer".**

Con toda la mesura que me he impuesto para esta correspondencia creo que este párrafo no se debía haber escrito. No puedo evitar que me recuerde al soldado que insistía al capitán en que toda la compañía llevaba el paso cambiado. Si a pesar de todo la Dirección General entiende que la "**práctica casi unánime**" es errónea y se muestra dispuesta a desconocerla en un futuro, ya que al menos no ahora, debería haber explicado por qué entiende no haber "**exclusión legal de las sucesivas prórrogas**" en la dicción del art. 86 LH que limita la prórroga a"un plazo de cuatro años", y en qué erraba la anterior Resolución de la misma Dirección de 7 de marzo de 1957 cuando al entender que "dados los términos en que se halla redactado el artículo 86 de la Ley hipotecaria no son admisibles nuevas ampliaciones de plazo", conminaba al legislador a la revisión del precepto para atender a las circunstancias excepcionales en que quedaran desamparados intereses dignos de protección, cosa que hizo al aprobar dos años más tarde la reforma del art. 199 RH, con el que se pretendía pues atender a los problemas que la única prórroga planteaba.

Por otra parte tampoco es cierto que la Dirección se pliegue por criterios de prudencia a la práctica casi unánime. Porque esa práctica se apoya, como aquella misma reconoce, en la generalizada opinión de la indefinida duración de la anotación practicada y prorrogada. Y esta opinión sí que va a ser desconocida sin argumentación alguna, dando por supuesto que la penosa redacción literal del art. 199 RH, no la necesita,. Lo vemos en el segundo supuesto.

—si la anotación mantiene su vigencia, una vez agotada la prórroga, **"en el interregno entre la terminación del procedimiento y la constancia en el Registro de esa conclusión".**

Y concluye: **"el artículo 199.2 del Reglamento hipotecario ... ordena la no cancelación por caducidad de una anotación decretada por la autoridad judicial pese al vencimiento de la prórroga, hasta que no haya recaído resolución firme que ponga fin al procedimiento en que aquélla se acordó; pero dados los términos en que se produce, resultaría que en el mismo día en que esa resolución ganase firmeza, la anotación sería ya susceptible de cancelación sin que se establezca un plazo adicional que cubriera el inevitable margen temporal entre dicha resolución y su presentación en el Registro".**

Esta lectura del precepto reglamentario que parece literal, pero sólo lo es aparentemente, también había sido sugerida por la doctrina. Así puedes hojear la última edición del ROCA SASTRE, ésta en que definitivamente es MUNCUNILL, donde se plantea si tal texto quería que la anotación prorrogada caducara, al margen del Registro, el día en que quedara firme la resolución que pusiera

fin al procedimiento, conclusión que califica de "absurda" y por "disparatada" de "inadmisible". En efecto, ¿cómo puede pensarse que el Reglamento quisiera establecer que una carga registral caducara fuera del Registro, y que además jamás estuviera vigente cuando el documento que quería salvaguardar accediera al mismo?

Parece sin embargo la Dirección asumir con normalidad tal planteamiento, quizá porque le sedujera encontrar una solución al problema que ella sola había creado.

Y lo encuentra; primero, haciendo supuesto de la cuestión: **"Es cierto que la anotación prorrogada no puede subsistir indefinidamente una vez terminado el procedimiento reflejado"** (aunque a continuación afirma, como hemos visto, que lo contrario es la opinión generalizada); después, lamentándose en aquel obiter dicta de no poder imponer **"ahora"** su particular opinión sobre la pluralidad de prórrogas, y por último, Dios me perdone, como una mancha saca otra mancha, cayendo en otro absurdo, o cuanto menos en la debilidad de sentirse legislador: **"Se hace preciso, por tanto, articular una plazo razonable a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación ordenada en él y oportunamente prorrogada, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del trascurso de dicho margen temporal sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral que así se le brindaba mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. Es ésta, por otra parte, la solución que el legislador adopta en supuestos análogos (cfr. artículos 17 (!) , 1.141 (!) , 157 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Hipotecario), y de entre ellos el plazo de seis meses del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, es el mas adecuado habida cuenta de las eventuales dilaciones en la expedición del testimonio de la resolución judicial que ponga fin al procedimiento, resolución que en el caso debatido no es otra que el auto aprobatorio del remate, una vez que haya sido consignado el precio correspondiente por el adjudicatario (cfr. artículos 1509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil)".**

Tú, que entre muchas virtudes escondes una paradójica amalgama de vehemencia y sensatez desbordantes, comprenderás a lo que creo el estado de confusión en que me hallo. Palabras e ideas se me atropellan en el cerebro en su pugna por una salida coherente, pero al final, cuando lo han conseguido, se han reducido a tres: "No entiendo nada".

(Querido Enrique: ¡Cómo echo de menos a Juan! Él, primero habría diagnosticado un caso agudo de crescendo rossiniano:

"E il cervello, poverello,
già stordito, sbalordito,
non ragiona, si confonde
si reduce ad impazzar".

y después, habría encontrado la palabra justa, el remedio adecuado).

No entiendo nada. Sólo puedo tratar de descifrar esta omniincomprensión:

—No entiendo que un asiento caducado pueda seguir vigente. Hasta ahora la caducidad era siempre una cuestión de tiempo y por tanto se producía automáticamente en el Registro, con independencia del momento de su apreciación por el Registrador; ahora, es una cuestión aleatoria -que se dicte resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento- y no opera automáticamente, sino que dispone de un plazo de gracia. (¿Analogía acaso con una postjubilación cada vez más cercana?).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

—No entiendo la razón de tal aparente lectura literal del art. 199 RH., sin criterio interpretativo alguno que evite el absurdo, sin preocupación alguna por su razón histórica, como si la monotonía de la unanimidad de la doctrina tradicional hubiera de restar brillantez a los fundamentos de derecho.

Por otra parte, tampoco entiendo que exista literalidad en la lectura. Puede no darse demasiada importancia a la coma que en el precepto figura a continuación de "caducidad", y que no permite en absoluto conectar el "hasta que" inmediato con dicha palabra precedente —quizá con "se cancelará"—; ello, aunque no quiera pensarse en que el uso de tal palabra "caducidad" obedezca a una necesidad de aparentar conciliación con el artículo de la Ley hipotecaria que se iba a contradecir, ni que las comas puedan implicar adversación, ruptura de idea: "sino hasta que...". Sin embargo, lo que es absolutamente obvio es que en ninguna parte del texto literal que se ha querido seguir hasta el absurdo se dice que la "resolución judicial firme", que debe dictarse para la cancelación (malamente por caducidad) de la anotación prorrogada, "ponga fin al procedimiento", como por dos veces se encuentra en la Resolución. Desde esta perspectiva es más ajustada al Reglamento la lectura que hace la recurrente que contempla como tal "resolución" la sentencia firme, aunque en este caso es aún mas presto al absurdo el texto reglamentario si se piensa en cualesquiera otras posibles resoluciones judiciales firmes.

Con todo, aún admitiendo ese punto de partida, ¿cuál es la resolución judicial firme que pone fin al procedimiento? La Dirección afirma, sin razonamiento alguno, que "**en el caso debatido no es otra que el auto aprobatorio del remate**". Supongo que por caso debatido debe entenderse todo supuesto de anotación preventiva de embargo, no tan solo el concreto asunto que motivó el recurso. Como la Dirección no da razón alguna, no sabemos por qué ha rechazado, sin consideración, como punto final al testimonio del auto de adjudicación que la Jurisprudencia conceptúa como consumación del acto transmisivo, en tanto que el auto sería su perfeccionamiento (p. ej. S.T.S. 1 de septiembre de 1987, que me aparece por casualidad al fichar las Revistas críticas atrasadas), y que marcaría el punto final de los deberes judiciales y el comienzo de los del litigante para impedir que la ya producida caducidad de la anotación se haga efectiva. (Acaso porque no es propiamente una resolución judicial, pero, por otra parte, quizá el procedimiento no pueda verse acabado sin el mismo).

Tratándose de anotaciones preventivas de demanda, habría de encontrarse pues el momento del punto final del procedimiento; escoger entre la sentencia firme (o su testimonio), el auto o las diligencias aprobatorias de su ejecución (o su testimonio) o incluso el momento de la formalización documental que ésta pudiera exigir (u otras variantes procesales que mis escasos conocimientos no permiten pergeñar). Es posible que pueda verse con claridad cuál de ellos es la resolución judicial oportuna, posible incluso y deseable que no se plantee problema alguno, pero no es de descartar que haya n pareceres distintos —p. ej. sobre si la sentencia firme era directamente inscribible o necesitaba de un mandamiento cancelatorio de asientos dictados en ejecución de la misma— que posibiliten distintos cómputos de la fecha de caducidad.

Lo único que parece pues totalmente claro en este punto es que la presente Resolución no considera que la anotación preventiva forme parte del procedimiento. De otra manera únicamente con su extinción podrían entenderse concluido el mismo y cumplido el precepto reglamentario. (Con ello no se atendería a la fecha del mandamiento concelatorio para fijar la caducidad de la anotación, pendiente de su efectividad por el transcurso del nuevo plazo de seis meses, sino a que el "procedimiento" no puede considerarse concluido en tanto la anotación no esté cancelada, y ésta no se puede cancelar sino cuando el Juez expresamente lo ordene). Es posible que sea como la Dirección quiere, pero resulta un poco triste que no se haya siquiera contemplado otra posibilidad. Valorar quizá que la norma impone como principio básico e ineludible que la anotación ordenada por el Juez quede en manos del Juez hasta su extinción (art. 83 LH); de modo que toda otra forma de cancelación es intrínsecamente anómala y por ende excepcional. Plantearse tal vez por qué para la L.E.c. no basta el testimonio del auto aprobatorio del remate para cancelar la anotación preventiva de embargo en

tal procedimiento, sino que requiere mandamiento al respecto. (art. 1518). Cavilar aunque sea de lege ferenda sobre la interrelación obligada de Registro y Proceso. Cualquier cosa menos el silencio cómplice de su recíproco desentendimiento.

—No entiendo en suma qué analogía puede ver la Dirección entre el art. 199 RH y otros supuestos como: el **art. 17 LH.** que recoge el principio de prioridad y el plazo de vigencia normal del asiento de presentación, el **art. 1141 LH.** que es evidentemente inexistente y para el que no se aprovecha tampoco la corrección de errores, el **art. 157 LH.** relativo a la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, o por último el **art. 177 RH.** relativo al pacto de retro. A salvo quizá la analogía en cuanto a estos dos últimos preceptos, siempre que se entienda haber identidad de razón entre cosas tan dispares como la caducidad de un asiento y la extinción de un derecho, que obligue a la consideración de un similar plazo para su constatación registral.

La Dirección no tiene mas remedio que apreciarla para salir del absurdo en que voluntariamente ha caído, y escoge arbitrariamente el plazo de seis meses del art. 157 LH. (probablemente por la única razón de que el plazo de ocho días del art. 177 RH. le parezca demasiado breve). (No he podido evitar el morbo de comprobar las fechas de los respectivos procedimientos. El documento correspondiente a la anotación prorrogada entró en el Registro dentro del plazo de seis meses decidido por la Dirección —lo cual quiere decir que la Dirección sabía de antemano que tenía el recurso ganado, no obstante lo que iba a establecer—. Curiosamente en cuanto a la anotación de la recurrente, entre la fecha del Auto aprobatorio del remate (que hubiera causado, en la tesis de la Dirección, la caducidad de la anotación en el caso de estar prorrogada) y la presentación del correspondiente documento en el Registro habían pasado tres años, ocho meses y varios días; bien es verdad que tal documento era una escritura notarial, pero también entre ésta y aquel auto aprobatorio había un lapso superior a los seis meses, concretamente un año y seis meses. ¿Hubiera sido la misma la solución de la Dirección General si las fechas hubieran sido las inversas?).

La arbitrariedad de la elección de plazo (**"es el más adecuado"**, por todo argumento), nos permite hoy dudar, tras la reforma del Reglamento hipotecario, de si la elección debe ser la misma, habida cuenta además de que seis meses también pueden ser escasos según se ha visto en el párrafo anterior. Hoy disponemos de un plazo general de cancelación de asientos de derechos extinguidos —y ésta parece ser la nueva conceptuación de la caducidad de la anotación preventiva: extinción del derecho del litigante favorecido—, que puede ser mas adecuado: cinco años a contar desde su vencimiento (art. 177 RH.; no me digas que el texto de este artículo no se ajusta en absoluto, porque a estas alturas ésto es un problema menor).

Y para concluir no entiendo el porqué de esta (y otras recientes) Resoluciones. La pretensión parece clara, porque ella misma lo expresa: evitar el daño que el litigante favorecido pueda causar manteniendo indefinida una situación registral que no se corresponde con un procedimiento judicial concluido. Pero, ¿esta legítima y justa pretensión, legitima y justifica una pretensión de brillantez que remueve unos cimientos cuanto menos claros? ¿Cuando además ni el daño que se pretende remediar se estaba produciendo en el supuesto, ni por ende la solución ha sido distinta de la que los removidos cimientos hubieran soportado? Y en suma, ¿corresponde a nuestra Dirección General tal papel de redentor?

Parece como si la Dirección General hubiera querido en esta Resolución llegar a la conclusión que llega como cuestión de fe, por encima de cualesquiera obstáculos que se hubieran podido levantar. Sin embargo cuando el desfacer entuertos se hace cuestión de fe, puede perderse la fuerza, incluso la cordura. Es muy significativa la cita que de decisiones precedentes se hace en los Vistos. Todas ellas son contrarias a la solución que se adopta, pero ésta no se molesta en explicar el cambio

de criterio. La cita no tiene otro objeto que dejar sentado que la decisión final es consciente y deliberada.

La **R.D.G. de 7 de marzo de 1957** ha sido citada antes reiteradas veces; es aquélla que sugirió la reforma reglamentaria al no admitir nuevas ampliaciones de prórroga a tenor del art. 86 LH. Quizá hubiera sido el ejemplo a seguir.

La **R.D.G. de 24 de mayo de 1990**, recaída en supuesto idéntico al presente, mantuvo la tesis tradicional, lo que es más importante que las concretas palabras que empleó: "el art. 199 RH. exige para la cancelación de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial, una vez transcurridos ocho años desde su extensión, la justificación de la terminación del proceso en que se decretaron...".

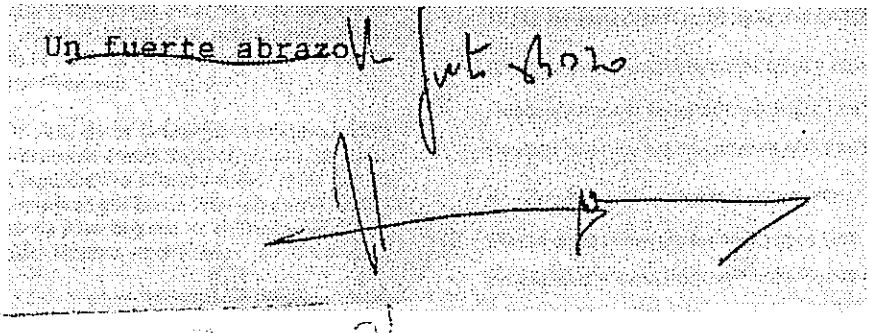
La **R.D.G. de 30 de julio de 1990**, (que te advierto para tu comodidad que en el libro de AMOROS-MADERO se encuentra entre las del Registro Mercantil, por haber recaído en un asunto de hipoteca mobiliaria), versaba sobre la constancia en el Registro del ejercicio del derecho de opción de compra realizado dentro del plazo concedido al efecto, y la situación de los derechos inscritos en el interregno. Es un caso, dice la Dirección, en que estos derechos posteriores quedan sometidos "por tiempo indefinido a vicisitudes no inscritas" —por cuanto no fijaba entonces el Reglamento hipotecario plazo para la constancia de tal ejercicio del que dependía su decaimiento—, y cita como ejemplo expreso de esa pervivencia por tiempo indefinido a la "anotación preventiva de demanda prorrogada —en que no se produce caducidad del asiento—".

Y la **R.D.G. de 11 de abril de 1991** también rechazó la caducidad, expresando que "una vez prorrogada debe subsistir la anotación en tanto el pleito no concluya, ya que en otro caso quedaría lesionado el derecho del interesado y frustrado el propio fin de la anotación".

¿Y ahora qué hacemos? ¿Salimos por calles y plazas con trompetas apocalípticas anunciando a los litigantes que las anotaciones que ellos creían eternas tienen sus días contados? ¿O reservamos tal deceso para las prórrogas futuras, arguyendo con la irretroactividad de las normas, naturaleza a la que la presente Resolución le es difícil escapar? ¿O aprovechamos que entre "los términos de los anteriores considerandos", frase en que se fundamenta definitivamente la desestimación del recurso, se halla la prudencia de no desconocer la generalizada opinión de la duración indefinida de la anotación prorrogada, para dejar las cosas como están, que ya son suficientemente complicadas?

De momento nuestro compañero Antonio ha denegado la segunda prórroga por no estar admitida por el art. 86 LH, y porque conforme al art. 199 RH la anotación prorrogada no caducará hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación y su prórroga hubieren sido decretadas. Creo que también reza porque el día de mañana el litigante favorecido no se retrase en traer el documento de adjudicación al Registro.

Compañero Enrique, amigo (porque si has llegado hasta aquí, tu categoría no puede ser otra), no sé si mi pretensión de mesura ha quedado respetada. En otro caso pido disculpas. Conozco porque la padezco hasta el arrepentimiento, la tentación de la originalidad, pero yo no tengo autoridad ninguna.



Eduardo M.-Piñeiro

INTRODUCCIÓN DEL EURO.

Con finalidad únicamente informativa-anticipativa damos a conocer los aspectos más interesantes, desde el punto de vista notarial-registral, del Proyecto de Ley de introducción del euro aprobado por la Comisión de Economía, Comercio y Hacienda con competencia legislativa plena y que publica el B.O.E. Cortes-Congreso del 28 de octubre de 1998 (Serie A, nº 137-9).

1) Sustitución de la peseta por el euro. Desde el 1 de enero de 1999, inclusive, la moneda del sistema monetario nacional es el euro (artº. 3.Uno).

2) Pervivencia transitoria de la peseta como unidad de cuenta y medio de pago. La peseta podrá ser utilizada como unidad de cuenta del sistema monetario en todo instrumento jurídico, en cuanto subdivisión del euro, con arreglo al tipo de conversión, hasta el 31 de diciembre del año 2001 (artº. 4.Uno, pág. 1º).

Todo funcionario público que tuviere conocimiento por razón de su profesión de un nuevo instrumento jurídico en el que los importes exigibles se quisieran denominar en pesetas —a excepción de aquellos en que el contenido del instrumento se refiera precisamente a billetes o monedas denominadas en pesetas como objeto directo del mismo—, advertirá de esta circunstancia (artº. 4.Uno, pág. 2º).

Los billetes y monedas denominadas en pesetas continuarán siendo válidos como medio de pago de curso legal con pleno poder liberatorio hasta el 30 de junio del año 2002, salvo que se disponga legalmente un plazo inferior. A partir de dicho momento, tales billetes y monedas sólo conservarán un mero valor de canje (artº. 4.Dos).

3) Redondeo. Por exceso o por defecto al céntimo más próximo (euros) o a la peseta más próxima (pesetas). En caso de que al aplicar el tipo de conversión se obtenga una cantidad cuya última cifra sea exactamente la mitad de un céntimo o de una peseta, el redondeo se efectuará a la cifra superior (artº. 10.Uno).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

4) Período transitorio. El que medie entre el 1 de enero de 1999 y el 31 de diciembre del año 2001, ambos inclusive. Durante este período coexisten el euro y la peseta como unidades de cuenta y medios de pago (artº. 11).

5) Principio de dualidad en el uso de unidades de cuenta. Durante el período transitorio, los nuevos instrumentos jurídicos que expresen importes monetarios de conformidad con el sistema monetario nacional, podrán expresarse tanto en la unidad de cuenta peseta como en la unidad de cuenta euro siempre que, en este último caso, en las relaciones de derecho privado exista acuerdo de las partes, o, en las relaciones con las Administraciones Públicas, exista la posibilidad de utilizar la unidad de cuenta euro y el interesado opte por emplearla (artº.12).

6) Principio de ejecución según la unidad de cuenta empleada. Los importes monetarios expresados en unidad de cuenta peseta se ejecutarán en pesetas. Los expresados en euros, en euros (artº. 3.Uno).

No obstante lo dicho, todo importe denominado en euro o pesetas, pagadero dentro del territorio nacional mediante abono en cuenta del acreedor, podrá ser abonado por el deudor tanto en la unidad euro como en la unidad peseta. Si el deudor de una cantidad cierta en pesetas quisiere pagar en euros, deberá aportar una cantidad en euros tal que, aplicada el tipo de conversión y redondeada, arroje la cantidad debida en pesetas. Recíprocamente, el deudor en euros deberá aportar la cantidad en pesetas (artº. 13.Dos).

Las conversiones que realicen las entidades de crédito serán gratuitas (artº. 13.Tres).

7) Redenominación de cuentas bancarias. Durante el período transitorio, previo acuerdo entre las partes, las entidades de crédito redenominarán en euros las cuentas de efectivo en pesetas que los particulares y las Administraciones Públicas mantengan abiertas en la respectiva entidad (artº. 14.Uno).

La redenominación será gratuita (artº. 14.Dos).

8) Régimen de la Deuda del Estado. A partir del 1 de enero de 1999, las emisiones de Deuda que realicen el Estado o sus Organismos Autónomos en la unidad de cuenta del sistema monetario nacional se realizarán en euros (artº. 15.Uno).

A partir de esa misma fecha, la unidad de cuenta del mercado de Deuda Pública en Anotaciones será la unidad euro (artº. 15.Dos).

La Deuda del Estado denominada en pesetas, representada mediante anotaciones en cuenta que, habiendo sido emitida con anterioridad al 1 de enero de 1999, se encuentre en circulación al citado día, y cuyo registro contable se lleve en la Central de Anotaciones, se redenominará a euros entre la fecha de entrada en vigor de esta Ley y el primer día hábil para el Mercado de Deuda Pública en Anotaciones del año 1999 (artº. 15.Tres).

9) Redenominación de las emisiones de valores de renta fija distintos de la Deuda del Estado. Se podrán redenominar en euros a partir del 1 de enero de 1999. Podrá realizarse por simple acuerdo del emisor, sin necesidad de acuerdo del sindicato de obligacionistas, en su caso, salvo que el contrato de emisión excluya expresamente esta posibilidad hasta el 31 de diciembre del 2001 y durante dicho período. Cuando sea procedente, la acreditación ante el Registro Mercantil se hará mediante certificación del acuerdo adoptado por el órgano de administración o de gobierno, en su caso, del ente emisor, con las firmas legitimadas. En el Registro se hará constar por nota al margen del asiento correspondiente a la emisión y no devengará derechos arancelarios notariales ni registrales y estarán exentas de publicación en el BORME (artº. 16.Uno y Cuatro).

10) Redenominación de la cifra del capital social. La redenominación de la cifra de capital social de las sociedades mercantiles se realizará mediante la aplicación a dicha cifra del tipo de conversión, redondeado como ya expusimos en el apartado 3. Realizada esta operación, el valor nominal de las acciones o participaciones se hallará mediante la división de la cifra resultante en euros por un número que exprese la parte alícuota del capital social que el valor nominal de dicha acción o participación representase respecto de la cifra original expresada en pesetas. El valor nominal resultante en euros de las acciones o participaciones no se redondeará, si bien podrá reducirse el número de decimales por razones prácticas hasta un número no superior a seis. Esta última operación no alterará en modo alguno la proporción de la acción o participación con respecto a la cifra de capital social a todos los efectos legales y estatutarios (artº. 20.Uno).

Esta redenominación podrá realizarse a partir del 1 de enero de 1999 y no requerirá sino certificación del acuerdo adoptado por el órgano de administración, con las firmas legitimadas, donde conste fehacientemente que la redenominación se ha llevado a cabo de acuerdo con lo dispuesto en este artículo. Su constancia registral se realizará mediante nota marginal practicada en la última inscripción relativa a la cifra de capital social y del valor nominal de las acciones o participaciones. Estas operaciones no devengarán derechos arancelarios, notariales ni registrales, incluso si se formalizan mediante escritura pública. Estarán, además, eximidas de publicación en el BORME y no devengarán tributo alguno (artº. 20.Dos).

Estas reglas son de aplicación a la redenominación de la cifra del capital y aportaciones de las sociedades cooperativas y a supuestos que presenten analogía con los aquí regulados (artº. 20.Tres).

11) Utilización exclusiva de la unidad de cuenta euro. A partir del 1 de enero del año 2002, el sistema monetario empleará exclusivamente el euro como unidad de cuenta. Todos los nuevos instrumentos jurídicos que expresen importes monetarios en la unidad de cuenta del sistema monetario emplearán la unidad de cuenta euro (artº. 22).

12) Canje. Desde el 1 de enero hasta el 30 de junio del año 2002 —o fecha anterior si se reduce este plazo legalmente— se efectuará el canje de billetes y monedas en pesetas por billetes y monedas en euros con arreglo al tipo de conversión (artº. 23.Uno).

El canje se realizará por el Banco de España, Bancos, Cajas de Ahorros y Cooperativas de Crédito (artº. 23.Dos).

Sólo se podrán entregar billetes y monedas denominados en euros contra la entrega de billetes y monedas denominados en pesetas, sin que se puedan admitir canjes inversos (artº. 23.Tres).

El canje es gratuito, quedando prohibido el cobro de cualquier tipo de gasto, suplido, comisión, precio o concepto análogo (artº. 23.Cuatro).

A partir del 1 de julio del 2002, o fecha anticipada, los billetes y monedas denominadas en pesetas sólo conservarán un valor, que lo será de canje, por billetes y monedas denominados en euros al tipo de conversión y en la forma y modo que determine el Ministerio de Economía y Hacienda. Este canje se llevar´a cabo, exclusivamente, por el Banco de España (artº. 24).

13) Actuaciones de profesionales oficiales. A partir del 1 de enero de 1999, los Notarios, de oficio, harán constar en los documentos que autoricen y que estén expresados en la unidad de cuenta peseta, el importe equivalente en la unidad de cuenta euro, mediante la aplicación del tipo de conversión y aplicando el correspondiente redondeo. La expresión del importe equivalente en la unidad de cuenta euro se realizará a continuación de la expresada en pesetas y no alterará por ello la unidad de cuenta en la que el documento se extienda autorizado (artº. 30.Uno, párrafo 1º).

En el caso de que las partes hayan hecho constar voluntariamente en el documento el importe equivalente en euros, el Notario se limitará a comprobar la correcta aplicación del tipo de conversión y las reglas de redondeo (artº. 30.Uno, párrafo 2º).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

A partir del 1 de enero del año 2002 no podrá autorizarse documento alguno cuyos importes monetarios se expresen en la unidad de cuenta pesetas (artº. 30.Uno, párrafo 3º).

A partir del 1 de enero de 1999 los Registradores de la Propiedad y Mercantiles admitirán la expresión de la unidad de cuenta euro en los documentos de toda clase que se presenten al Registro. De igual modo, harán constar de oficio en los asientos que practiquen a partir de dicha fecha, respecto de los documentos que contengan referencias a la unidad de cuenta pesetas, además de dicha cifra, la correspondiente en euros. Idéntica obligación tendrán respecto a las notas y certificaciones que expidan en las que se contengan expresiones en la unidad de cuenta peseta (artº. 30.Dos, párrafo 1º).

Si un documento que se presentare en el Registro contuviere discordancias entre la unidad de cuenta expresada en pesetas y la presentada como equivalente en euros, sin observancia de aplicación del tipo de conversión y las reglas de redondeo, suspenderán la práctica del asiento hasta la subsanación de dicha discordancia /artº. 30.Dos, párrafo 2º).

No obstante lo dispuesto en el apartado Uno anterior y en el párrafo primero del apartado Dos anterior, no se realizará tal actuación cuando el importe que se haga figurar en el documento o en el Registro, expresado en la unidad de cuenta peseta, sea el resultado de adicionar importes monetarios individualizados. En particular, no se redenominará el importe de la emisión de obligaciones salvo que conste la suma agregada de los valores o, en su caso, saldos, redenominados a euros de conformidad con lo dispuesto en esta Ley en relación con la redenominación de valores de renta fija privada, en cuyo caso será esta cifra la que se haga constr como equivalente en euros a la expresa en pesetas. Tampoco se redenominará el valor nominal de las acciones, participaciones o cuotas salvo que conste su determinación de conformidad con las reglas establecidas en esta Ley para la redenominación del capital social (artº. 30.Tres).

14) MIBOR. El tipo de interés del mercado interbancario a un año (MIBOR) a que se refiere la Circular 8/1990 del Banco de España, para aplicar a los préstamos hipotecarios vigentes al 1 de enero de 1999, se seguirá calculando y publicando mientras concurran los requisitos técnicos necesarios para su elaboración (artº. 31.Uno).

Si no fuese posible su elaboración el Ministerio de Economía y Hacienda quedará facultado para establecer un nuevo tipo o índice de referencia equivalente que sustituirá a aquél por ministerio de la Ley. Si no fuese posible establecer un nuevo tipo o índice de referencia equivalente, se procurará que guarde la mayor analogía posible con aquél. En el supuesto que lo previsto en este número resultare de aplicación, la ley no concederá acción para reclamar la aplicación de cualquier tipo sustitutivo, subsidiario o convencionalmente aplicable en defecto del inicialmente pactado por las partes, ni la modificación o alteración unilateral del préstamo o su extinción, como consecuencia de la aplicación de lo aquí dispuesto (artº. 31.Dos).

15) Entrada en vigor. Está previsto que la Ley que en definitiva se apruebe entre en vigor el 1 de enero de 1999 (Disp. final Tercera).

E.M. Piñeiro.

Ricardo Egea Ibañez
Registrador y Notario

Firmas y autorización

FIRMA DE LAS PARTES U OTORGANTES. CONCEPTO Y VALOR DE LAS FIRMAS EN EL DOCUMENTO NOTARIAL. CONSENTIMIENTO DE LOS SORDOS, MUDOS Y CIEGOS. OTORGAMIENTOS Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO.

I.- La Doctrina del Derecho Notarial, así como los textos reglamentarios, no han hecho una distinción clara entre otorgamiento y autorización. El Reglamento Notarial (R.N), f). **Otorgamiento y autorización. Art. 193-196.** Pero para la exposición de este tema parece necesario para mayor claridad separar ambos conceptos. El del otorgamiento. Art. 193 del R.N. y la Autorización. Art. 196-2 del R.N.

Otorgamiento. Se comprende como otorgamiento dentro del instrumento público, lo siguiente. 1.- Lectura del instrumento público. Art. 193-1 del R.N. Lectura a las partes, a los testigos

(*) NOTA (AUTOR). - No se hace una exposición en este tema del Art. 150 del Reglamento Notarial, respecto a los extranjeros que no entiendan el idioma español. Y a los otorgados en territorio español donde se hable lengua o dialecto particular. Art. 149 del R.N. En este último caso, la existencia del castellano como lengua oficial del Estado y demás lenguas oficiales de las Comunidades Autónomas. Art. 3 CE. Los Estatutos de Autonomía. Las Leyes de Normalización Lingüística y la S.T.C., hace que esta cuestión, por su extensión, se exponga en tema aparte.

NOTA REDACCIÓN: El tema 21 de Derecho Notarial del Programa de Notarías (Res. DGRN de 31 ene 1996), dice: "La firma de los interesados: Especialidades de quienes no saben o no pueden firmar. Consentimiento de los sordos, mudos, ciegos y extranjeros. La autorización: Concepto y requisitos.".

instrumentales y advertencias del derecho a leer por sí dicho instrumento público. 2.- Después de la lectura, prestación del consentimiento por las partes u otorgantes. Art. 193-2-3 R.N. 3.- Reservas y advertencias legales que el Notario hace de palabra o por escrito en el instrumento público. Art. 194 R.N. 4.- Firma por las partes u otorgantes. Art. 195 del R.N.

Firma de las partes u otorgantes en el instrumento público. La escritura pública ha de estar firmada por los otorgantes. Art. 17 L.N. Y es nulo el instrumento público en el que no aparezcan las firmas de las partes. Art. 27-3 L.N.

Art. 17-2 del L.N. Es escritura matriz la original que el Notario ha de redactar sobre el acto o contrato sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales o de conocimiento en su caso, y firmada y signada por el mismo Notario. Como consecuencia de esto el Art. 27-3 de la L.N. dice, que serán nulos los instrumentos públicos en los cuales el Notario no de fe del conocimiento de los otorgantes o no supla esta diligencia en la forma establecida en el Art. 23 de esta Ley, o el que no aparezcan las firmas de las partes o testigos, cuando deban hacerlo, y la firma, rúbrica y signo del Notario.

El Reglamento Notarial regula las firmas de la siguiente forma.

—PARTES Y OTORGANTES. Art. 195 R.N. Se firmarán las escrituras matrices con arreglo al párrafo 2º del Art. 17 de la Ley, y con la presencia del número de testigos que señala para actos intervivos el art. 20 de la misma, en los casos en que conforme al art. 180 sea necesaria su intervención, y salvo que por leyes especiales se exija otro número. Pero si los otorgantes o alguno de ellos no supiese o no pudiese firmar, lo expresará así el Notario y firmará por el que no lo haga, la persona que él designe para ello, o un testigo, sin necesidad de que escriba en la antefirma que lo hace por sí y como testigo, o por el otorgante u otorgantes que no sepan o no puedan verificarlo, siendo el Notario quien cuidará de expresar estos conceptos en el mismo instrumento.

El Art. 196-1 R.N. determina que los que suscriban un instrumento público en cualquier concepto, lo harán firmando en la forma que habitualmente empleen. Y el art. 191 del R.N. dice que siempre que el Notario no conozca a cualquiera de los otorgantes y cuando aún conociéndolos éstos no sepan o no puedan firmar, podrá exigir que pongan en el documento la impresión digital, preferentemente de uno de los dos índices, antes de la firma de los testigos, haciendo constar el Notario en el mismo documento las circunstancias del caso.

—TESTIGOS INSTRUMENTALES Y DE CONOCIMIENTO. La regulación de la firma respecto a esta clase de testigos es la siguiente:

Los instrumentos públicos deberán ir firmados en su caso por los testigos instrumentales y de conocimiento. Art. 17-2 L.N. El Art. 180 del R.N. dice que en la autorización de las escrituras públicas no será necesaria la intervención de los testigos instrumentales, salvo cuando lo reclame el Notario autorizante o cualquiera de las partes, o cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer o escribir. Se exceptúa de esta disposición los testamentos, que se regirán por lo establecido en la legislación civil.

Son testigos instrumentales los que presencian el acto de la lectura, consentimiento, firma y autorización de una escritura pública. Los testigos instrumentales pueden ser a la vez, incluso en el testamento, testigos de conocimiento. No será necesario en los testamentos que los testigos tengan vecindad o domicilio en el lugar del otorgamiento, cuando aseguren que conocen al testador y el Notario conozca a éste y aquellos.

Se completa esta normativa con el Art. 186 del R.N. —Por regla general, todos los testigos deberán firmar el instrumento. Si alguno de los testigos instrumentales no supiere o no pudiere, firmará el otro por sí y a nombre del que por tal causa no lo hiciese; y si, por último, ninguno de estos testigos supiere o pudiere firmar, bastará la firma de los otorgantes y la autorización del Notario, expresando éste que los testigos no firman por no poder o no saber hacerlo. Cuando concurriesen,

además, testigos de conocimiento, con arreglo al artículo 23 de la Ley, uno cuando menos deberá saber firmar, y firmará por sí y por el que no sepa, expresándose en ambos casos las circunstancias que prescribe el artículo 24 de la Ley respecto de los testigos. En ningún caso será preciso que el testigo que firme escriba del propio puño la antefirma; la cualidad con que lo haga la expresará claramente el Notario en el instrumento mismo—.

Este artículo se completa con el Art. 185 del R.N. que dice, que cuando los testigos instrumentales conozcan al otorgante y otorgantes, que no conociese el Notario, podrán ser a su vez testigos de conocimiento, en cuyo caso uno cuando menos deberá saber firmar y firmará. El Notario deberá dar fe de que conoce a los testigos de conocimiento.

—VALOR DE LA FIRMA DE LAS PARTES U OTORGANTES EN RELACIÓN CON UN INSTRUMENTO PÚBLICO QUE ESTÁ AUTORIZADO Y POR LO TANTO FIRMADO, RUBRICADO, SIGNADO Y SELLADO POR EL NOTARIO.

Firma y documento privado. La firma aparece en los documentos privados en los artículos 1225 y 1226 del C.c. La Doctrina entiende, GUIDI, que el autor del documento privado es aquella persona que lo ha firmado. Se presume que quien firma un documento privado lo ha leído y lo encuentra conforme con su voluntad. Se trata de una presunción del derecho común y que ha sido recibida por la Doctrina moderna. La firma supone que aquella persona que firme un documento privado, se manifiesta autor del documento y asume su paternidad. Esta era la Doctrina, como hemos dicho, del Derecho común. MENOCHIO dice, —tota vis approbationis in subscriptione—.

Este doble contexto de firma y documento, aparece en la L.E.C. El Art. 512 de la L.E.C. dice, que si fuera privado el documento, se tendrá por válido y eficaz, cuando la parte a quien perjudique lo reconozca como legítimo. Se tendrá por hecho este reconocimiento, si no lo impugna expresamente y deja pasar seis días sin evacuar traslado. Cuando no reconozca la firma o impugne la legitimidad del documento se procederá al cotejo de letras en la forma prevenida en los Art. 606 y ss. Igualmente aparece el concepto de firma y documento en el Art. 1431-3 de la L.E.C. Como se ve en ambos preceptos. se necesita el reconocimiento, no sólo de la firma sino también de la legitimidad del documento.

Firma e instrumento público. Como hemos indicado en el instrumento público es necesario que esté firmado por las partes u otorgantes, bajo pena de nulidad. Art. 17 y 27 de la L.N. El problema se plantea en cuál es el valor que tiene la firma de las partes u otorgantes en el documento público autorizado por Notario.

G. CASU estima que hay una doctrina que considera que la firma de las partes u otorgantes en el instrumento público, no tiene la misma función que la firma en el documento privado, y que esta firma en el instrumento público representa un requisito de forma para la existencia de forma de dicho instrumento público, que tiene que ser autorizado por Notario. La Doctrina del Derecho Notarial Italiano, indica que las firmas de las partes no es un requisito esencial en el instrumento público, por que es un acto no creado por las partes sino creado por el Notario. La firma de las partes u otorgantes, supone una —adhesión— al contenido del instrumento público en todas sus partes. Y es una constatación de la que las partes u otorgantes han consentido en todo aquello que el Notario les ha leído y han prestado su consentimiento.

Sin embargo hay que tener en cuenta el Art. 1223 del C.c. que dice, que cuando la escritura fuese defectuosa por incompetencia del Notario o por otra falta en la forma, tendrá el concepto de documento privado si estuviese firmada por los otorgantes.

Otra cuestión relativa a la firma es cuando las partes u otorgantes no firman por no poder o no saber, conforme dice el Art. 195 del R.N. El art. 195 dice, que si los otorgantes no supiesen o no pudiesen firmar, lo expresará así el Notario. Firma por él la persona que designe o un testigo, siendo el Notario quien cuidará de expresar estos conceptos en el mismo instrumento.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

El R.N. parte del supuesto de que las partes u otorgantes declaran ante Notario que no saben o no pueden firmar. El R.N. identifica ambos conceptos, no saber o no poder firmar y les da el mismo tratamiento jurídico. El problema que puede plantearse es cuando uno de los otorgantes comete falsedad y dice que no puede firmar o bien que no sabe firmar, cuando en realidad sí sabe firmar. En este caso, si el Notario ha expresado esta causa en el instrumento público, haciendo constar expresamente la declaración de las partes u otorgantes que no saben o no pueden firmar, y el Notario ha cumplido todos los requisitos que determina el R.N. para este supuesto, el instrumento público es válido aunque el otorgante haya cometido falsedad. G. CASU entiende que la mención del Notario que hace en la escritura de que una de las partes ha declarado ante él que no sabe o no puede firmar y la firma posterior del Notario en la autorización del instrumento público equivale a una subrogación de la firma de las partes u otorgantes que han cometido falsedad.

II.- CONSENTIMIENTO DE LOS CIEGOS, SORDOS Y MUDOS.

El art. 193-2-3 del R.N. dice, que después de la lectura los otorgantes deberán hacer constar su consentimiento al contenido de la escritura. Si alguno de los otorgantes fuese completamente sordo, deberá leerla por sí, si fuese ciego, será suficiente que preste su conformidad a la lectura hecha por el Notario.

El R.N. plantea el problema del consentimiento de las personas ciegas y sordas y también de los sordomudos que no sepan leer ni escribir. La exposición de este tema requiere lo siguiente.

Consentimiento. El C.c. art. 1263-2 en su redacción originaria, decía que no pueden prestar consentimiento los locos o dementes y los sordomudos que no sepan escribir. Posteriormente la ley del 14/1975, de 2 de mayo, determinó que no se podía prestar consentimiento por los locos o dementes y los sordomudos que no sepan escribir. Coincidiendo la Ley de 1975 con la redacción originaria del C.c. Posteriormente la Ley Orgánica 1/1996, 15 enero, modifica nuevamente el Art. 1263-2 del C.c. y dice, que no pueden prestar consentimiento —los incapacitados—.

El C.c. actual precisa que no pueden prestar consentimiento los incapacitados. El art. 200 del C.c. determina que son causas de incapacitación las enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o síquico que impidan a la persona gobernarse por sí sola. Como consecuencia de esto el art. 199 del C.c. dice, que nadie puede ser declarado incapaz salvo por sentencia judicial en virtud de las causas establecidas en la Ley. Y según el Art. 210 del C.c., la sentencia que declare la incapacitación determinará la extensión y límites de ésta, así como el régimen de tutela o guarda a que haya de quedar sometido el incapacitado. El C.c. habla de los incapacitados, mientras el R.N. se refiere a los sordos y a los ciegos, en el Art. 193-2-3 del R.N., a los cuales hay que añadirles también los sordomudos que no saben leer ni escribir.

Persona sorda. Art. 193 del R.N. Si sabe leer deberá leer por sí mismo la escritura íntegra y de esta forma prestar su consentimiento.

Pero el problema se plantea en las personas sordas que no saben leer ni escribir, cuestión que motivó la R.D.G.R. del 18 de octubre de 1974. La resolución determina que el sordo que no sabe leer ni escribir no está incapacitado. El sordo puede expresar ante el Notario su voluntad. En el supuesto de que el sordo no sepa leer, puede subsanar esta falta para expresar su consentimiento, por medio de comunicación entre el Notario y la persona sorda, por personas peritas en el lenguaje de los sordomudos, provisto de títulos o diplomas que acrediten los conocimientos a modo de interprete y por analogía con el Art. 150 del R.N.

En el caso del sordomudo que no sabe leer ni escribir, que durante mucho tiempo fue declarado incapaz por el C.c., se plantea si en este caso puede prestar su consentimiento ante Notario. Puede prestar su consentimiento y esta fue la Resolución del 31 de agosto de 1987, que estima, a consulta

de un Notario, que el sordomudo que no sabe leer ni escribir, no está incapacitado y cabe su comparecencia y prestación de consentimiento por medio de personas peritas, con títulos o diplomas que lo acrediten en las técnicas de comunicación entre sordomudos y el Notario, aplicando por analogía la R.D.G.R. de 18 de octubre de 1974, ya citada.

Persona ciega. En el art. 192-3 del R.N. dice, que si alguno de los otorgantes fuese ciego será suficiente que preste su conformidad a la lectura hecha por el Notario.

III.- AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO.

El art. 196-2-3 del R.N. recoge el concepto de autorización de la siguiente forma. El Notario a continuación de la firmas de los otorgantes y testigos, autorizará la escritura y en general los instrumentos públicos, signando, firmando y rubricando. Deberá estampar al lado del signo el sello oficial de su Notaría. A ningún Notario se le concederá autorización para signar o firmar con estampilla.

La distinción entre otorgamiento y autorización, no está definida como hemos dicho, ni en la Doctrina ni en el Reglamento Notarial. El R.N. regula bajo supuestos distintos la comparecencia y capacidad. Exposición. Estipulaciones. Testigos. Fe de conocimiento. Para regular en el apartado f) Art. 193-196 el otorgamiento y autorización.

La Doctrina del Derecho Notarial ha seguido dos orientaciones. ESCOBAR considera que otorgamiento y autorización son dos elementos de la escritura pública tan vinculados el uno al otro que es difícil la separación entre ellos. Por otra parte, NUÑEZ LAGOS y LÓPEZ PALOP consideran que el otorgamiento y autorización son cosas distintas. El otorgamiento corresponde a las partes u otorgantes y la autorización es obra del Notario. NÚÑEZ LAGOS considera que la autorización es la asunción de la paternidad del documento por el Notario. La autorización crea el instrumento público. El art. 1216 del C.c. dice, que son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley.

Esta cuestión nos lleva a considerar quién es el autor del instrumento público. CÁMARA señala que en el instrumento público existen tres autorías perfectamente diferenciadas. La autoría de la redacción, que puede ser hecha por el Notario, o bien hecha por el otorgante, por medio de minuta. Art. 147 del R.N. La autoría de la declaración del instrumento público, que corresponde a las partes u otorgantes que las hacen. Y la autoría de la autorización, que corresponde al Notario, conforme el Art. 196-2-3 del R.N.

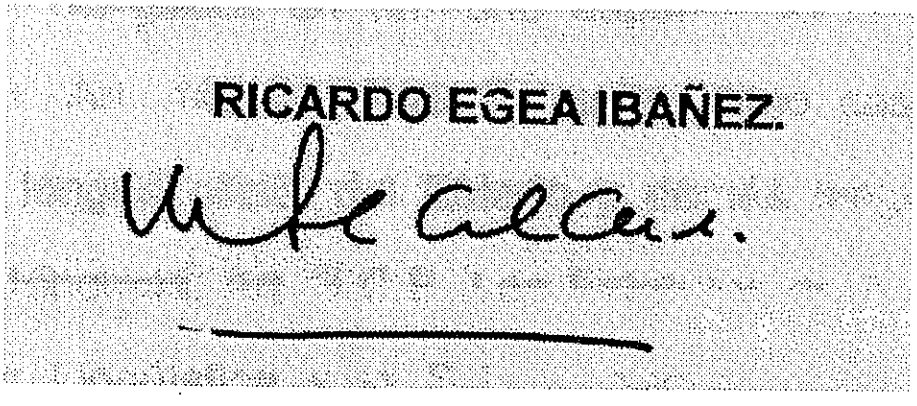
Pero tampoco esta autoría de la creación del documento Notarial es aceptada por todos. NÚÑEZ LAGOS señala, como Autores clásicos que son, ACURSIO, MARSILIO, que en el instrumento público se requiere para que exista, que el autor sea persona pública y que se guarden los requisitos que señala la Ley. Como consecuencia de ello, autor del instrumento público es el Notario que lo ha autorizado.

La autorización consiste en la firma, rúbrica, signo notarial y sello de la Notaría. GÓNZALO DE LAS CASAS, define el signo notarial como el emblema de la fe pública, que usan los Notarios en testimonio de verdad. El requisito del signo Notarial se exigió en el Fuero Real. Ley 3. T-8, Libro 4. Y también en Las Partidas. Ley 54. Título I. Partida III. La obligación del signo notarial está contenida en el Art. 17, art. 19 y art. 27-3 del R.N. Este artículo declara nudo el instrumento público, cuando no aparezca el signo del Notario.

Sello del Notario. El sello del Notario está regulado en el art. 66 del R.N. que dice, que el sello notarial tendrá en lo sucesivo carácter obligatorio y llevará en el centro un libro con el lema —nihil prius fide— orlado con el nombre y apellidos del Notario y la designación de su residencia.

El Notario puede firmar con media firma en los supuestos que son admitidos en el Reglamento Notarial. Que son las notas, art. 244 del R.N., las cédulas de notificación. Art. 202 del R.N. y los asientos del libro indicador. Art. 283 del R.N.

El Notario hará constar la numeración de folios, art. 154 del R.N. y la dación de fe, según el art. 188 del R.N. que dice, lo siguiente: No es preciso que el Notario dé fe en cada cláusula de las estipulaciones o circunstancias que, según las leyes, necesiten este requisito. Bastará que yo consigne al final de la escritura la siguiente o parecida fórmula: —Y yo, el Notario, doy fe de conocer a los otorgantes (o a los testigos de conocimiento, en su caso, etcétera) y de todo lo contenido en este instrumento público—. Con ésta o parecida fórmula final se entenderá dada fe en el instrumento de todas las cláusulas, condiciones, estipulaciones y demás circunstancias que exijan este requisito según las leyes.



BIBLIOGRAFÍA.

TAMAYO CLARES. Temas D. Notarial. Granada 1998.
GOMÁ. D. Notarial. Madrid. 1992.
SANAHUJA. Tratado de D. Notarial. I. Barcelona 1945.
GIMÉNEZ ARNAU. D. Notarial. Madrid. 1996.
G. CASÚ. L'atto Notarile. Milán. 1996.
NAVARRO AZPEITIA. Legislación Notarial. Madrid. 1930.
GUIDI. Teoría Guiridica del documento. Milán. 1950.
S. PATTI. Prova documentale. C. Codice Civile. Scialoja-Branca. Art. 2699-2720.
M. DE LA CÁMARA. El Notariado Latino y su Función. R.D. Notarial. nº 76.
CARNELUTTI. Studi sulla Sottoscrizione. R.D. Commerciale y D.G. Obligazione. 1929-1.
NÚÑEZ-LAGOS. Concepto y clases de documentos. Estudios de Derecho Notarial. Madrid. 1986.

Constancio Villaplana García
Registrador de la Propiedad

Interposición del Recurso Gubernativo. Tramitación. (Tras la reforma del RD 1867/98)

NOTA AL TEMA 24 DE HIPOTECARIO DE REGISTROS.

INTERPOSICIÓN DEL RECURSO.

Conforme al art. 113 RH, el recurso gubernativo se promoverá en el plazo de **tres meses** a contar de la fecha de la nota, por medio de escrito (extendido en papel común, art. 129) dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia en cuya demarcación se encuentre el Registro. Dicho escrito se presentará en el propio Registro, y en él se expresarán sucintamente los hechos y fundamentos de Derecho, se determinarán con precisión y claridad los extremos de la nota que son objeto de reclamación, y se indicará un domicilio en territorio de dicho Tribunal en donde deban notificarse las providencias que recaigan. Al escrito se acompañarán los documentos calificados por el Registrador, o testimonio bastante de los mismos.

La fijación de un plazo para la interposición no supone que éste sea preclusivo, pues, transcurrido el mismo sin que se haya recurrido, cabe presentar nuevamente el documento para, una vez calificado, recurrir dentro de otro plazo igual (R. 5 may. 1998).

En cuanto a las personas que pueden interponerlo, dispone el art. 112 RH que el recurso podrá ser entablado por:

1) La persona, individual o jurídica, a cuyo favor se hubiere de practicar la inscripción; quien tenga interés conocido en asegurar sus efectos, como transferente o por otro concepto; y quien ostente notoriamente, o acredite en forma auténtica, la representación legal o voluntaria de unos u otros para tal objeto.

La DG se ha manifestado en diversas ocasiones en relación con este precepto. Así, en la R. 9 jul. 1991 rechazó la legitimación de unos particulares que trataban de recurrir contra la calificación

denegatoria de una certificación administrativa de dominio expedida por un Ayuntamiento. Y en la de 31 oct. 93 declaró que la simple circunstancia de ser presentador del título no confiere legitimación para interponer el recurso como representante del legitimado; y en la de 31 ene. 1996 entendió que la persona en quien concurre la doble condición de presentante del documento y de abogado de aquél a cuyo favor se ha de practicar la inscripción no tiene por estos solos hechos legitimación para recurrir.

2) El Fiscal del TSJ de la Comunidad Autónoma correspondiente, cuando se trate de documentos expedidos por las Autoridades judiciales; pero solamente en los asuntos civiles o criminales en los cuales deba ser parte con arreglo a las Leyes (e independientemente del derecho de los interesados, conforme a lo señalado en el apartado anterior).

3) El Notario autorizante del título está legitimado en todo caso; si se resolviese que el título es inscribible, el interesado obtendrá la inscripción sin necesidad de promover nuevo recurso, siempre que no mediaren obstáculos de distinta naturaleza. En caso de sustitución, estará legitimado el autorizante sustituto y no el notario sustituido, aunque el título esté incorporado a su protocolo (Res. 20 oct. 91).

Termina el art. 112 RH diciendo que podrá el notario autorizante recurrir a efectos exclusivamente doctrinales, aun cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota por el Registrador. Igualmente podrá mantener el recurso a efectos doctrinales si el interesado en el recurso desistiera de su tramitación. Según la R. 17 sept 1996, aun cuando la escritura haya sido dejada sin efecto por las partes (conocedoras del criterio desfavorable del Registrador), sigue el Notario ostentando legitimación, entendiéndose que el recurso se interpone a efectos meramente doctrinales.

TRAMITACIÓN.

Los trámites a seguir en la sustanción del recurso vienen recogidos en los arts. 114 a 135 RH, de cuyo estudio pasamos a ocuparnos (teniendo en cuenta que en todo caso dicha tramitación ha de estar presidida por el principio de sencillez, según RR. de 31 ene. y 20 feb. 1996):

A) En el mismo día de entrada del escrito de interposición del recurso (art. 114) el Registrador extenderá las correspondientes notas marginales, a los efectos del art. 66 de la Ley, siempre que no hubiesen caducado los asientos respectivos.

Interpuesto el recurso dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, o, en su caso, del de la anotación preventiva por defecto subsanable, quedarán dichos plazos en suspenso hasta que recayere la resolución definitiva. Quedarán igualmente en suspenso los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos, haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos afectados.

Ha de tenerse en cuenta que si el documento calificado hubiese sido expedido por la autoridad judicial, es necesario un trámite preparatorio, conforme al cual (arts. 133 y 134) al devolver el Registrador uno de los dos ejemplares del mandamiento, el mismo se unirá a los autos del que dimanare; y el Juez o Tribunal dará traslado al Ministerio Fiscal, si fuese parte, y a los demás interesados, para que puedan subsanar los defectos observados o promover, el recurso correspondiente.

B) **El Registrador** ante quien se hubiera interpuesto el recurso, sea o no el que hizo la calificación recurrida, **podrá mantenerla o rectificarla** en todo o en parte (art. 115):

—Si estuviera totalmente conforme con el recurrente, practicará los asientos correspondientes y devolverá el título, despachado, al presentante.

—En caso de mantener en todo o en parte su calificación suspensiva o denegatoria, elevará el expediente al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, junto con informe en defensa de su calificación, en el plazo de quince días desde la interposición del recurso, haciendo constar si se han practicado las notas marginales previstas en el art. 66 de la Ley, o las causas que lo hayan impedido.

C) El Presidente del TSJ, una vez recibido el expediente, deberá pedir informes (art. 116):

—al Notario autorizante no recurrente, cuando la nota impugnada atribuyese al instrumento defectos de redacción o autorización.

—y, en su caso, al Juez, Tribunal o funcionario que conociere del procedimiento o expediente en que se hubiese acordado el asiento suspendido o denegado.

Dichos informes se remitirán en el plazo de quince días siguientes al en que hayan recibido el expediente.

Conforme al art. 124, podrá el Presidente acordar, para mejor proveer, que se unan al expediente los informes y los documentos que contribuyan al mejor esclarecimiento de las peticiones formuladas y cuya presentación en el Registro no fuese necesaria para la inscripción denegada o suspendida. También podrá pedir informes, si lo estimara conveniente, al Colegio de Registradores, al Consejo General del Notariado o a los Colegios Notariales, y, en su caso, al Centro Directivo que tenga atribuida la asistencia jurídica a la Administración Pública autora del documento calificado.

Podrá incluso designar una comisión integrada paritariamente por Notarios y Registradores, así como, si lo estima conveniente, por Magistrados de lo civil, para que le asistan en la resolución de los expedientes.

Pero, en cualquier caso, concluye el precepto, la interpretación y aplicación de las normas jurídicas corresponderá siempre al órgano decisor, sin que los dictámenes sean vinculantes.

La resolución del **Presidente del TSJ** se dictará en el término de treinta días, a contar desde el día en que se hayan unido al expediente los documentos en que hubiere de fundar su decisión (art. 120); y adoptará la forma de **auto** en expediente de jurisdicción voluntaria (art. 118). Dicha resolución habrá de ser clara precisa y congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento; ordenará, denegará o suspenderá la inscripción, y, cuando, procediere, impondrá las cotas al recurrente o al Registrador con arreglo al art. 130 (es decir, en el caso de que hubiere actuado con ignorancia inexcusable). Será notificada al recurrente y al Registrador en el término de ocho días (art. 125).

Conforme al art. 119, cuando el Registrador, sin entrar en el fondo del asunto, hubiese alegado falta de personalidad del recurrente, u otra causa que impidiere tramitar el recurso, puede ocurrir:

—que el Presidente del TSJ no estime la excepción, en cuyo caso acordará que el Registrador emita dictamen sobre las cuestiones que hubieren motivado el recurso.

—que el Presidente aprecie la falta de personalidad, en cuyo caso limitará a este punto su resolución, cualesquiera que hubieren sido las peticiones formuladas en el expediente.

D) Contra el auto presidencial podrán **apelar ante la Dirección General de los Registros tanto el Registrador** como el recurrente. La apelación deberá interponerse dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se hubiese notificado la resolución, y por medio de escrito dirigido al Presidente del TSJ que hubiese dictado el auto, cursándolo directamente o bien por conducto del Juez de 1ª Instancia. En dicho escrito se expresará con claridad, los extremos del auto contra los cuales se dirija la impugnación (art. 121.1).

Hay que tener en cuenta que es inapelable el auto, según vimos, cuando la materia objeto del recurso sea de Derecho Civil foral, especial o propio de la Comunidad Autónoma a la que pertenezca el Registro (art. 121.2).

Interpuesta la apelación, el Presidente, sin sustanciación alguna, la admitirá a ambos efectos, y remitirá el expediente a la DG dentro de los seis días siguientes. Contra la negativa del Presidente

a admitir la apelación, el interesado podrá recurrir en queja ante la DG, salvo en el supuesto del art. 121.2 (art. 122).

E) La DG podrá pedir, para mejor proveer, documentos e informes en los mismos términos antes estudiados respecto del Presidente del TSJ (art. 124), y dictará su **resolución** en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente o desde la recepción de los antedichos documentos (art. 123). El plazo será de un año si el recurso se hubiese interpuesto a efectos doctrinales (art. 128).

La resolución será notificada tanto al recurrente como al Registrador en el término de ocho días (art. 125). Se publicará en el BOE y será comunicada al Presidente del TSJ, con devolución del expediente. A su vez, el Presidente devolverá al Registrador los documentos calificados (si la resolución considerase procedente su inscripción, en todo o en parte), o al recurrente en caso contrario (art. 123).

F) Los **efectos de la Resolución** vienen recogidos en el art. 126, conforme al cual:

a) Si se declara insubsanable el defecto, se cancelarán de oficio las anotaciones preventivas o notas marginales extendidas y se hará constar la Resolución recaída por nota al margen del asiento de presentación.

b) Si se declara subsanable, podrá ser subsanado en el plazo de 15 días contado desde que se reciba en el Registro el traslado de la Resolución, salvo si fuere mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva, en su caso. Si en el término indicado no se verificase la subsanación, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o las notas marginales y extenderá nota al margen del asiento de presentación, expresiva de la Resolución recaída y de la cancelación del asiento por haber expirado dicho plazo.

c) Si se declara que el título es inscribible, se extenderá el asiento solicitado si se presentan los documentos en el plazo de 15 días. En otro caso, se extenderá de oficio las cancelaciones y la nota antes expresada.

Ha de tenerse en cuenta que aun declarada procedente la práctica de la inscripción, el Registrador podrá alegar nuevos defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto deberá ser corregido disciplinariamente, si procediese, según las circunstancias del caso (art. 127 in fine RH).

Según dijimos, la Resolución de la DG será recurrible ante la jurisdicción civil en el plazo de tres meses siguientes a su notificación (art. 131.3).

G) Conforme al art. 131.1, cabe la posibilidad de que, durante la sustanciación del expediente, y mientras no recaiga resolución definitiva, el recurrente o el interesado en cuyo interés se recurrió **desistan** de él mediante solicitud dirigida al Presidente del TSJ o a la DG, según la instancia que tuviere en su poder el expediente. Si el recurrente hubiere sido el Notario y desistiere la pesona en que cuyo interés se hubiese recurrido, el desistimiento se comunicará a aquél, para que en el plazo de cinco días manifieste si quiere mantener el recurso a efectos doctrinales.

H) Y (art. 131.2) en tanto no se resuelva definitivamente el recurso o en su caso se desista de él, el Registrador no podrá calificar los documentos complementarios presentados con la finalidad de subsanar otros cuya calificación ha sido recurrida, prorrogándose los correspondientes asientos de presentación. Se exceptúa el caso de que la subsanación sea presentada por un interesado no recurrente, y, practicada la inscripción, el Registrador lo comunicará al órgano correspondiente, a los efectos que procedan.

I) En fin, los **gastos y costas** del recursos deberán ser satisfechos por los interesados que lo hubieren promovido, y excepcionalmente por el Notario recurrente o por el Registrador que extendió la nota o sostuvo su procedencia, si el acuerdo definitivo estimase que uno u otro habían procedido con ignorancia inexcusable (art. 130). ■

CORRAL

JULIO CESAR, DESPERDICIANDO LA OCASIÓN DE PRONUNCIAR UNA FRASE HISTÓRICA

RESEÑA LEGISLATIVA

* Los epígrafes en negrita y con recuadro 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.

RESEÑA LEGISLATIVA
(Hasta BOE/DOGV 16 XII 98)

FUERZAS ARMADAS - REGIMEN DISCIPLINARIO
Ley O. 8/98 de 2 dic (BOE 3): Régimen disciplinario de las Fuerzas Armadas.

*IMPUESTO SOBRE LA RENTA - LEY
Ley 40/98 de 9 dic (BOE 10), del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias. Consta de 90 arts., distribuídos en un Título Preliminar, que trata de la naturaleza, objeto y ámbito de aplicación (arts. 1-5) y 11 títulos, que tratan por su parte de la sujeción al impuesto: aspectos materiales, personales y temporales (6-14), de la determinación de la capacidad económica sometida a gravamen (15-48), del cálculo del impuesto (49-57), del gravamen autonómico o complementario (58-64), de la cuota diferencial (65-67), de la tributación familiar (68-70), de los regímenes especiales (71-76), de las instituciones de inversión colectiva (77-78), de la gestión del impuesto (79-87), de la responsabilidad patrimonial y el régimen sancionador (88-89) y del orden jurisdiccional (90); seguidos de 22 disposiciones adicionales, entre las que pueden destacarse la 3ª (Agencia Estatal de Administración Tributaria), la 5ª (captación de datos), la 15ª (nueva redacción del ART. 113.1 DE LA LEY GENERAL TRIBUTARIA) y la 20ª (consultas vinculantes durante el primer semestre de 1999); 13 disposiciones transitorias; una derogatoria; y 7 finales, entre las que resulta obligado destacar la 1ª (Modif. del ART. 3 DE LA LEY DEL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES), la 2ª (Modificación de los arts. 3, 15, 23, 28, 36 bis, 37, 38, 81, 101, 102 y 109 de la LEY DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES) y 5ª (Habilitación para la Ley de Presupuestos Generales del estado, conforme a la previsión del art. 134.7 de la Constitución, en orden a modificar la escala y los tipos del impuesto y las deducciones en la cuota y los demás límites cuantitativos y porcentajes fijos establecidos en esta ley).

Se transcriben las Exposiciones de Motivos de las Leyes del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, así como el texto íntegro de la requeteanunciada Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES
Ley 41/98 de 9 dic (BOE 10), de la renta de no residentes y normas tributarias.

GESTORES ADMINISTRATIVOS
RDto. 2532/98 de 27 nov (BOE 12 dic): Modificación del estatuto orgánico de la profesión de gestor administrativo.

APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES
Ley 42/98 de 15 dic (BOE 16), sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

PARTIDOS POLITICOS - RESTITUCION DE BIENES
Ley 43/98 de 15 dic (BOE 16), de restitución o compensación a los partidos políticos de bienes y derechos incautados en aplicación de la normativa sobre reponsabilidades políticas del período 1936-1939.

JURISDICCION MILITAR
Ley 44/98 de 15 dic (BOE 16), de planta y organización territorial de la jurisdicción militar.

Disposiciones autonómicas

VALENCIA - FUNDACIONES
Ley valenciana 8/98 de 9 dic (DOGV 11): Fundaciones de la Comunidad Valenciana.

JEFATURA DEL ESTADO

28472 *LEY 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española, en su artículo 31.1, establece que: «Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo, inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio».

Como ha señalado el Tribunal Constitucional, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas constituye uno de los pilares estructurales de nuestro sistema tributario. Se trata de un tributo en el que el principio de capacidad económica y su correlato, el de igualdad y progresividad tributaria, encuentran su más adecuada proyección. Es por ello que este impuesto es el instrumento más idóneo para alcanzar los objetivos de redistribución de la renta y de solidaridad que la Constitución propugna y que dotan de contenido al Estado social y democrático de Derecho, dada su generalidad, como demuestra el hecho de que en sus declaraciones anuales resultan afectados 31 millones de españoles, y su capacidad recaudatoria.

El modelo actual del impuesto que se implantó en España con la reforma tributaria iniciada en 1977 ha sufrido múltiples modificaciones a lo largo de su historia, pues ningún tributo, y menos de la importancia de éste, puede permanecer al margen de los cambios sociales, económicos, incluso tecnológicos, en los que se inscribe.

En particular, la última modificación legislativa importante del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se produjo con la Ley 18/1991, de 6 de junio, que pretendió dar respuesta a los problemas planteados por la sentencia del Tribunal Constitucional 45/1989, de 20 de febrero adaptando el impuesto a las exigencias constitucionales.

Ahora bien, el tiempo transcurrido desde la modificación realizada en 1991 ha agravado los problemas que presentaba la anterior regulación. La excesiva complejidad del impuesto con los costes indirectos de gestión que ello entraña; la dispersión, su poca coherencia y la falta de sistematización de su normativa, debida, en parte, a los repetidos ajustes, cambios y modificaciones que el impuesto ha sufrido desde su entrada en vigor; su inusitada carga gestora, que lo ha convertido en un tributo centrado en las devoluciones y pagos anticipados y, en suma, las deficiencias funcionales que dificultan la lucha contra el fraude fiscal, han ocasionado una significativa pérdida de su elasticidad recaudatoria.

En los momentos actuales, resulta imprescindible la adaptación del impuesto al modelo vigente en los países de nuestro entorno y, en especial, a determinadas figuras consustanciales al mismo, como el establecimiento de un mínimo personal y familiar exento de tributación. España se mueve en el contexto de un mercado único en el que las decisiones de política fiscal pueden determinar consecuencias no deseables si se alejan de los criterios seguidos por el resto de los países occidentales en esta materia de política fiscal. En tal marco de actuación, el impuesto ha de ser un instrumento eficaz para la creación de empleo, de fomento del ahorro y, en suma, del crecimiento económico que exige el cumplimiento del Pacto de Estabilidad y Empleo y la Unión Económica y Monetaria Europea.

Por último, el cumplimiento del compromiso político del Gobierno de introducir mayor equidad en el reparto de los tributos, y mejorar el tratamiento fiscal de las rentas del trabajo y de las personas con mayores cargas familiares, hace de todo punto necesaria la reforma del Impuesto.

II

Al comienzo de esta legislatura, el Gobierno inició inmediatamente las modificaciones precisas para impulsar la actividad económica, favorecer la neutralidad del impuesto e impulsar el ahorro, por medio del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, que sometió a gravamen las ganancias de capital, que con arreglo a la Ley del año 1991 quedaban exentas de tributación si el capital se inmovilizaba en un período de tiempo determinado, lo que menoscababa el principio de justicia tributaria y entorpecía al mismo tiempo el crecimiento económico. Posteriormente, se estableció un nuevo régimen de tributación para las pequeñas y medianas empresas, las cuales constituyen el núcleo de nuestra actividad económica y de empleo. A la vez, se realizaron reformas parciales en aspectos decisivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como la tarifa, cuyos parámetros se alejaban claramente de los correspondientes a un impuesto moderno; también se adoptaron medidas de apoyo a las familias, con un incremento sustancial de las deducciones familiares, y se potenció la gestión del impuesto.

Desde otro punto de vista, el desarrollo del Estado de las Autonomías se ha visto consolidado con el nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas aprobado en el año 1996, que se fundamenta en el principio de corresponsabilidad fiscal. Para hacer efectivo este principio, se introdujo en la estructura del impuesto un gravamen complementario, cuyo producto se destina a la financiación de las Comunidades Autónomas y que puede ser modificado por las mismas.

Sin embargo, todas estas modificaciones eran un paso previo al proyecto de revisión global del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que es el que incorpora la presente Ley.

III

La reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en un contexto de globalización económica, y tras el éxito logrado por la sociedad española con nuestro ingreso en la tercera fase de la Unión Económica y Monetaria, requería un estudio detallado de sus consecuencias económicas y sociales. Asimismo, la incidencia del impuesto y su generalidad necesitan de un apoyo social indudable; de ahí que en su reforma se deba implicar el mayor número posible de interlocutores sociales.

Por ello, la elaboración de esta Ley ha sido objeto de un proceso de reflexión y estudio amplio, iniciado desde el comienzo de la legislatura, que tiene su manifestación más importante en la creación por Resolución del Secretario de Estado de Hacienda de 17 de febrero de 1997, de la «Comisión para el estudio y propuesta de medidas para la reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas».

Los trabajos de esta Comisión, presentados el 13 de febrero de 1998, supusieron un refrendo a la necesidad de la reforma del impuesto, a la vez que aportan sólidos argumentos en favor de la misma, y se señalan sus objetivos y características generales. En este sentido, la alta calidad técnica de los trabajos de la Comisión se ha visto favorecida tanto por el perfil técnico de sus componentes (procedentes de la Administración pública, Universidad, expertos en Hacienda Pública, Catedráticos de Derecho Financiero y Tributario, etc.) como por las valiosas opiniones externas, realizadas desde distintos ámbitos y recibidas durante sus sesiones de trabajo.

Los resultados de este laborioso proceso de información pública, los estudios económicos llevados a cabo a lo largo del mismo, los informes y análisis recibidos y las opiniones contrastadas se condensan en la Ley, en la cual el Gobierno ha tenido también en cuenta las corrientes de opinión de distintos ámbitos sociales ante los trabajos de la Comisión, así como los informes elaborados por otros órganos, y del Consejo Económico y Social.

IV

La Ley está estructurada en un Título preliminar, once Títulos y 90 artículos, junto con las correspondientes disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

En el Título preliminar se define como objeto del impuesto la renta disponible y considera como tal la renta que puede utilizar el contribuyente tras atender a sus necesidades y las de los sujetos que de él dependen. Para plasmar este principio se declara la exención de un mínimo de renta que varía según las circunstancias personales y familiares del contribuyente: es éste uno de los aspectos más importantes de la reforma.

Debe destacarse que la Ley sólo regula el supuesto de obligación personal de contribuir. La regulación de la tributación de los no residentes se remite a una ley posterior.

La estructura general del impuesto se diseña a partir del Título I, con el análisis del hecho imponible y de las rentas exentas, considerando como contribuyente a la persona física, tal y como exige la doctrina del Tribunal Constitucional. Sin embargo, la ley tiene muy en cuenta que el contribuyente forma parte de una familia cuya protección merece un tratamiento fiscal favorable para lo que, además de la configuración del mínimo familiar antes referido, se articulan otras medidas tendentes a este fin (declaración conjunta, exención de pensiones por alimentos, deducción por inversión en la vivienda habitual, tributación favorable de las pensiones en favor de los hijos). Igualmente, el legislador ha tenido en cuenta los gastos de enfermedad y los de cuidado o atención que puedan afectar al contribuyente, a cuyo efecto se establece un mínimo personal y familiar especial para aquellas personas que se encuentran afectadas por una discapacidad de grado elevado o un estado carencial que implique la ayuda de terceras personas.

La Ley define las rentas gravables y su forma de integración y compensación.

El tratamiento de los rendimientos del trabajo mejora en grado sumo respecto a la situación anterior mediante la fijación de nuevas reducciones y, en particular, con la creación de una reducción específica para estos rendimientos que hace perder peso a la aportación de los asalariados respecto a las demás fuentes de renta.

En los rendimientos del capital inmobiliario, se suprime el rendimiento estimado de la vivienda habitual. En los rendimientos del capital mobiliario, se introduce una notable mejora en la tributación del ahorro, procurando un tratamiento neutral de las distintas formas de ahorro: se aclara la fiscalidad de los sistemas alternativos a los planes de pensiones, se mejora su regulación actual al servicio de la neutralidad y se da un tratamiento sencillo y unitario, favorable al ahorro a largo plazo, a los rendimientos derivados de contratos de seguros. En este terreno se ha optado por un esquema de máxima simplicidad en la calificación, evitando las injustificadas discriminaciones actuales entre las diferentes modalidades de contratación.

La determinación del rendimiento de las actividades económicas mantiene las reglas incorporadas al impuesto en 1998, en cuya capacidad impulsora de la inversión y el empleo tiene puesta su confianza este Gobierno.

En el capítulo de ganancias y pérdidas patrimoniales se producen algunas modificaciones respecto de la normativa vigente. Destaca en este sentido la incorporación a tal concepto de las derivadas de elementos afectos a actividades económicas, con la finalidad de no introducir diferenciaciones con el resto de personas físicas.

Por su parte, la tarifa del impuesto incorpora dos novedades dignas de ser subrayadas: la minoración de la carga tributaria, con una rebaja general de los tipos, incluidos el mínimo y el máximo, y la reducción y redefinición de los tramos, quedando perfectamente homologada con las que rigen en la mayoría de los países europeos, que se inclinan por la simplificación también en este terreno.

Junto a ello y respecto a las deducciones de la cuota, se mantienen e incluso se mejoran aquellas que, o bien responden a un mandato constitucional, como es el caso de la adquisición de vivienda habitual, o bien favorecen el interés general, supuesto de los donativos, o resultan necesarias por razones de equilibrio territorial, como ocurre con la deducción por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla.

Dado que la reforma no pretende alterar el modelo de financiación autonómica del quinquenio 1997-2001, se mantiene la estructura del gravamen autonómico o complementario del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas diseñado en la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de Medidas Fiscales Complementarias, con lo que se garantiza la corresponsabilidad fiscal de las Comunidades Autónomas y la suficiencia de recursos.

Por último, se incorporan a la presente Ley, por razones de coordinación legislativa, las reglas sobre regímenes especiales, la mayoría regulados hasta ahora al margen de la ley del impuesto, como son los de imputación de rentas y de instituciones de inversión colectiva. Por otro lado, se modifica la normativa reguladora de la gestión del tributo; en tal línea se introducen las medidas necesarias para mejorarla y agilizarla, se reducen de manera significativa el número de declarantes, y se evita el exceso de los pagos a cuenta sobre la cuota diferencial del impuesto. Por fin, se refuerzan las exigencias del principio de reserva de ley, a cuyo fin se establecen las condiciones y los límites correspondientes a cada modalidad integrante del sistema de ingresos a cuenta.

28473 *LEY 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

La creciente internacionalización de las relaciones económicas y el papel que juega España en el proceso de integración europea, acrecentado tras nuestro histórico acceso a la tercera fase de realización de la Unión Económica y Monetaria, ponen de manifiesto la importancia de configurar una norma que regule, de forma unitaria, la tributación de los no residentes en los impuestos sobre la renta, la conocida tradicionalmente como sujeción por «obligación real de contribuir».

En otro orden de cosas, esta modalidad de sujeción a los impuestos sobre la renta posee importantes especificidades respecto de la tributación de los residentes. En primer lugar, si las rentas se obtienen sin mediación de establecimiento permanente, el gravamen recae sobre cada operación, con devengo instantáneo y sobre los ingresos brutos obtenidos por el no residente, lo cual diferencia radicalmente esta modalidad de exacción de nuestros impuestos generales sobre la renta, donde el objeto imponible suele centrarse en la renta neta obtenida, de forma unitaria, por el contribuyente. Asimismo, la renta obtenida por un no residente por mediación de un establecimiento permanente, a pesar de la personalización del mismo, posee algunas diferencias con relación al régimen general de los impuestos sobre la renta.

Estos factores, unidos a la dificultad de gestionar, controlar y recaudar una exacción que pagan contribuyentes sin un contacto permanente con el territorio español, donde se ejerce la soberanía de la Administración tributaria española, han ido configurando una modalidad de gravamen sobre las rentas obtenidas por las personas físicas y entidades no residentes muy diferenciada de la relativa a los residentes en territorio español, con rasgos propios y con una acusada singularidad en el tratamiento tributario de las rentas obtenidas, con independencia de la naturaleza, física o jurídica, del perceptor.

Sólo razones de tradición histórica e inercia normativa explican que se haya mantenido, aun diferenciándose por capítulos y Títulos autónomos, la obligación real de contribuir en el ámbito de las Leyes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades; ello a pesar de que este formulismo generaba diversos problemas interpretativos y de coordinación tributaria.

Procede, ahora, en el marco de una profunda reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dar carta de independencia jurídica a la obligación real de contribuir, lo que redundará en una mayor coordinación y seguridad jurídicas y permitirá en el futuro incorporar las novedades que una realidad, tan cambiante como es la fiscalidad internacional, merece.

2

La presente Ley, que no supone una innovación radical en el área de la tributación de los no residentes, se divide en siete capítulos y treinta y ocho artículos, así como las correspondientes disposiciones adicionales, transitoria y derogatoria, junto con tres disposiciones finales.

El capítulo preliminar establece la naturaleza directa del impuesto y su objeto: las rentas obtenidas en territorio español por los contribuyentes, personas físicas y entidades, no residentes en el mismo.

Los elementos personales se definen en el capítulo I, destacándose el papel que juegan los responsables, pagadores y depositarios, en el pago del impuesto, nueva manifestación de las particularidades, incluso en la gestión tributaria, de este impuesto.

Los aspectos vinculados al hecho imponible, así como la determinación de las rentas obtenidas en territorio español que se someten al impuesto, junto con las exenciones, aparecen integrados en el capítulo II.

Las dos formas de sujeción al impuesto, rentas obtenidas con y sin mediación de establecimiento permanente, junto con su regulación, se incorporan en los capítulos III y IV, respectivamente.

El capítulo IV incluye la especial regulación de la obligación de retener e ingresar a cuenta sobre rentas satisfechas a contribuyentes sin establecimiento permanente. Otra particularidad de los no residentes, el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, se regula en el capítulo V.

El capítulo VI incluye un elenco de disposiciones de variado tenor, necesarias para la aplicación de este impuesto, destacándose la incorporación de la Recomendación de la Comisión de la Unión Europea, de 21 de diciembre de 1993, sobre el régimen tributario de determinadas rentas obtenidas por no residentes en un Estado miembro distinto de aquél en el que se reside. Los principios de esta Recomendación se articularán reglamentariamente.

Por su parte, la disposición adicional primera permite evitar los vacíos legales que pudiera producir la sustitución de las disposiciones que sobre obligación real de contribuir hoy se contienen en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades. La disposición transitoria, asimismo, traslada a este impuesto normas de derecho transitorio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En la disposición derogatoria se derogan las disposiciones hoy vigentes y, en su segundo apartado, se prevé el mantenimiento de las normas reglamentarias vigentes, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario propio de esta Ley, previsto en la disposición final segunda.

Por último, en aplicación del artículo 134.7 de la Constitución, la disposición final primera habilita a la Ley de Presupuestos Generales del Estado para modificar anualmente diversos parámetros de esta Ley, cuya entrada en vigor se producirá el 1 de enero de 1999.

JEFATURA DEL ESTADO

28992 *LEY 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren, Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Con el término impropio de «multipropiedad» se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; por otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien. A pesar de que el 6 de julio de 1960 se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial una patente de invención de unas llamadas «pólizas de verano», que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por «períodos fijos o variables», este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente; sí pueden encontrarse en cambio fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como son, por ejemplo, el régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares, o las comunidades pro-diviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura, así como, en nuestro derecho histórico, la dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos.

Sea como fuere, desde que esta figura se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma.

Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar común la idea de que la legislación existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba cuando menos apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho.

Por otro lado, para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la «propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad», que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, «relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido». Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y de 11 de junio de 1991. También cabe citar la Resolución de 14 de septiembre de 1989, que se enmarca en el campo de las adquisiciones inmobiliarias transfronterizas.

Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable.

Las medidas concretas adoptadas por la Directiva son las siguientes:

Estableció, en favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral durante los diez días siguientes a la celebración del contrato. La Directiva, en su traducción al español, lo llama «derecho de resolución», y añade la caracterización «ad nutum» para indicar que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón. Sin embargo, precisamente porque no es necesario alegar ningún motivo, y no lo es porque no es necesario que exista, al ser una facultad que se concede al adquirente por el mero hecho de serlo y que puede ejercitar libremente sin necesidad de que concurra ninguna condición ulterior, parece más ajustado denominarlo facultad de «desistimiento», que es expresión que acentúa ese carácter unilateral e incondicionado.

Además de esta facultad de desistimiento, la Directiva impone al vendedor una obligación de información, que se desglosa en los siguientes aspectos: en primer lugar, el vendedor debe disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, de un documento informativo, en el que se recojan determinados extremos; en segundo lugar, el contrato debe contener ciertas menciones, que tienen por objeto, en definitiva, informar al adquirente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo. Para hacer plenamente eficaz este deber de información, se establece que, en el caso de que el contrato no contuviera alguna de las menciones exigidas, el adquirente tendrá el derecho a resolver unilateralmente el contrato en el plazo de tres meses, a contar desde su celebración. Esta

facultad conserva en el texto la denominación de «facultad de resolución», porque tiene una naturaleza distinta a la del desistimiento, en cuanto es necesario que exista una previa condición, como es el incumplimiento, por parte del vendedor, del deber de información que le incumbe.

Como disposición complementaria de las facultades de desistimiento y de resolución, la Directiva establece que, para el caso de que la adquisición se haya financiado con un préstamo del vendedor o de un tercero, previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor, el ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución implicará, igualmente, la resolución del préstamo.

Por último, la Directiva se ocupa de otros aspectos, como son el de la lengua en que debe ir redactado el contrato que firma el adquirente o la sujeción a determinados fueros.

La figura suscitaba dos cuestiones jurídicas: una de orden terminológico y otra de política legislativa.

El término «multipropiedad» tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública, hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador con el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, lo que lo hacen un término inadecuado por equívoco.

Otra opción era utilizar la fórmula empleada en la Directiva: «tiempo compartido». Sin embargo, esta forma de denominar a la institución resulta también poco satisfactoria. En principio, parece un término más genérico que el de «multipropiedad», pero hay que tener en cuenta que «tiempo compartido» no es más que la traducción al español de la forma inglesa «time-sharing». La expresión «tiempo compartido», aunque no parece presentar serios inconvenientes para denominar con ella la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multi-arriendo griego) o de derecho real (el derecho de habitación periódica portugués). Además, tiene el inconveniente de que parece dar a entender que, entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes. Por ello, resulta preferible la expresión «derecho de aprovechamiento por turno», en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva, y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace. Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad, o no pueda ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que se hace referencia.

La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.

La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.

No es la primera vez que un texto comunitario es origen de una regulación interna más amplia de la exigida por aquél y, más aún, tratándose de Directivas que establecen unas garantías mínimas de protección.

Todas estas cuestiones pueden encuadrarse dentro del Derecho privado civil y mercantil del Estado y, por tanto, la Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.ª, 8.ª y 14.ª de la Constitución. Lógicamente, ello se entiende sin perjuicio de las competencias que la propia Constitución reconoce en cuanto a la conservación, modificación o desarrollo de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas.

Además, la Ley contiene una expresa mención de la empresa de servicios, esencial para la vida del régimen y para el adecuado disfrute del derecho adquirido. Sin empresa de servicios, o si ésta funciona incorrectamente, el derecho no podrá ser ejercitado en la práctica y de poco le servirá al adquirente que el contenido jurídico del mismo esté en otros aspectos perfectamente determinado.

II

El texto está dividido en dos Títulos (normas civiles y mercantiles y normas tributarias) y desarrollado en veinte artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y una disposición final. El Título I se divide en tres capítulos (disposiciones generales, régimen jurídico e incumplimiento de los servicios); el capítulo II, a su vez, está dividido en dos secciones (constitución y condiciones de promoción y transmisión).

El capítulo I está dedicado a las disposiciones generales. Al definir el ámbito de aplicación, la Ley utiliza la expresión «alojamientos» para denominar los elementos sujetos al régimen. Tal expresión incluye tan sólo los elementos que sean susceptibles de ser utilizados como alojamiento. Por eso, luego se excluyen de la constitución los locales, entendiendo por tales todos los elementos que no pueden tener tal destino y por eso se exige, antes de la constitución del régimen, la obtención de las correspondientes cédulas de habitabilidad, requisito que sólo tiene sentido para elementos destinados a alojamiento.

Además, se establece que el régimen sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de éstos arquitectónicamente diferenciado para evitar que en una edificación o grupo de edificaciones el propietario de tan sólo alguno o algunos alojamientos, físicamente dispersos, constituya un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sobre los mismos. No se impide la extinción parcial del régimen siempre que se respete esa identidad física y los derechos preexistentes. Se permite, no obstante, la explotación mixta de un inmueble siempre que el tipo de explotación que tenga que convivir con un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sea otro tipo de explotación turística, pues, en este caso, las dos actividades, a efectos materiales de convivencia, son tan próximas que ningún perjuicio grave para los clientes y los titulares de los derechos puede derivarse de ello.

El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la

solución del artículo 6.4 del Código Civil, ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica.

No obstante, como ha quedado dicho, se incluyen a todos los efectos en el ámbito de la Ley los arrendamientos de temporada que tengan por objeto más de tres de ellas y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas.

Se establece una duración mínima (tres años) y máxima (cincuenta años) del régimen. Dentro de estos límites caben todas las opciones de lo que puede ser un tiempo razonable para agotar las posibilidades reales de disfrute del adquirente. Esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble. Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza necesariamente compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble, lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.

III

La formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad, con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno antes de que tanto el fedatario autorizante como el registrador controlen la legalidad del régimen y se haga público. Así, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registro para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición, con plena garantía de su adecuación a la legalidad.

Al otorgamiento de la escritura reguladora ha de concurrir la empresa que ha de prestar los servicios propios del contenido esencial del derecho de aprovechamiento por turno, salvo que el propietario o promotor manifieste expresamente que asume directamente su prestación.

En la sección dedicada a las «condiciones de promoción y transmisión» se transponen la mayoría de las normas de la Directiva de 1994. Aparte de su naturaleza restrictiva del principio de autonomía de la voluntad, en la transposición no hay problemas especiales, salvo por lo que se refiere al caso de que el contrato se celebre directamente ante notario. La intervención del fedatario público sería suficiente para considerar innecesario conceder al adquirente la facultad de desistimiento, pues su presencia impide el que la otra parte haga valer su preponderancia, pero, puesto que la Directiva no establece ninguna excepción en favor de estos contratos intervenidos, ha sido necesario conservar esa facultad de desistimiento, si bien exigiendo que el mismo se haga por acta notarial, como documento público equivalente a la escritura en la que se ha formalizado el contrato sobre un derecho de aprovechamiento por turno.

La facultad resolutoria que, salvo pacto en contrario, se reconoce al transmitente en el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno (artículo 13) está justificada por la singular naturaleza de tal derecho, donde el valor del mismo depende tanto de los servicios como de su contenido, de forma que es perfectamente lógico que el impago de aquéllos pueda implicar la resolución del derecho. Se permite, asimismo, pactar una cláusula penal que compense al propietario o promotor que opta por resolver el contrato cuando el adquirente deje de pagar las cuotas debidas al prestador de servicios.

IV

La Ley, de ámbito estrictamente civil, no impone sanciones administrativas para el caso de incumplimiento de sus normas. Pero es obvio que ello no impide que tales incumplimientos, cuando la actividad sea calificada como turística por las Comunidades Autónomas o mediante el desarrollo de la normativa autonómica en materia de protección a los consumidores y usuarios, puedan ser consideradas por la legislación de aquéllas como infracciones administrativas sancionables, sin perjuicio de los derechos que la Ley reconoce a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno. No obstante, la Ley intenta que, a través de la exigencia de unos requisitos previos muy rigurosos, cuyo cumplimiento es indispensable para constituir el régimen y cuyo control se atribuye a notarios y registradores, los incumplimientos sean aislados o, al menos, poco frecuentes, haciendo mínima la necesidad de la intervención administrativa.

V

El Título II contiene una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la presente Ley y que tienen por finalidad no discriminar en el plano fiscal a los titulares de los derechos reales de aprovechamiento por turno en relación con los titulares de otras posibles fórmulas de utilización de inmuebles a tiempo parcial.

En efecto, de no introducirse esta regulación, los citados derechos reales seguirían el régimen previsto en las diferentes leyes de los tributos para los derechos de esta naturaleza y, como consecuencia de su carácter de derechos reales de disfrute sobre bienes inmuebles, darían lugar, en algunos supuestos, a la aplicación de tipos impositivos superiores a los previstos para la transmisión o adquisición de derechos de carácter personal.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo presente el carácter particular de las normas contempladas en este Título, que no constituyen, en puridad, un régimen tributario específico, sino que contienen, únicamente, ciertas especialidades que no impiden la aplicación, en lo no previsto expresamente, de la normativa tributaria general y de las disposiciones propias del Impuesto sobre el Patrimonio, del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a los que se hace referencia en el citado Título.

En el Impuesto sobre el Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza del derecho en cuestión, se unifica el criterio para su valoración, a efectos de su integración en la base imponible de este impuesto, determinando la valoración por el precio de la adquisición.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido, se generaliza la aplicación del tipo reducido al 7 por 100 a las prestaciones de servicios consistentes en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles como en otras formas de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año, con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Finalmente, en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se establece la aplicación del tipo de gravamen del 4 por 100, propio de la transmisión de derechos de carácter personal.

En definitiva, pues, el régimen tributario contemplado en la presente Ley asimila el tratamiento en los supuestos contemplados en la misma de los derechos reales de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros de derechos de naturaleza personal distintos de los anteriores, con la finalidad ya señalada de no discriminar negativamente a los primeros.

Esta finalidad responde plenamente al objeto de la presente Ley, así como de la Directiva 94/47/CE, en cuanto que incentiva sustancialmente la adquisición de los derechos contemplados.

VI

La disposición adicional segunda está justificada por la propia Directiva, que en su artículo 9 exige a los Estados miembros adoptar las medidas necesarias para que, en cualquier caso, el adquirente no quede privado de la protección que le concede la misma. La disposición pretende precisamente eso, en cuanto se trate de derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles situados en España, soslayando la posibilidad de que el contrato se someta a la jurisdicción pactada por las partes. En definitiva, se trata de evitar los posibles fraudes de ley, los llamados «fraudes de ley internacionales», que se pueden dar amparándose en la existencia, dentro de un espacio común, de Estados donde la Directiva comunitaria no haya sido traspuesta por no haberse sentido la necesidad de hacerlo, al no comercializarse en sus territorios esta clase de derechos. Este mismo camino es el que está tratando de tomar la Unión Europea en lo que se refiere a directivas comunitarias de protección a los consumidores, para evitar precisamente que su falta de trasposición en algunos Estados sirva de medio para soslayar la aplicación de las normas dictadas por los otros para la integración en sus respectivos ordenamientos. Y así, en esta dirección apunta la iniciativa comunitaria relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores. La disposición está además apoyada, a mayor abundamiento, en los artículos 16 de los Convenios de Bruselas de 27 de septiembre de 1968 y de Lugano de 16 de septiembre de 1988, y en los artículos 3 y 4 del Convenio de Roma, sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales, de 19 de junio de 1980.

VII

En cuanto al régimen transitorio, trata de que la Ley sea aplicable, en cuanto a los regímenes existentes, a la promoción y transmisión de derechos que contienen la facultad de disfrutar de un alojamiento por un tiempo al año, estableciendo, además, para estos regímenes, en todo caso, la obligación de adaptarse en el plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se dé publicidad a éstos y a su forma de explotación, con pleno respeto de los derechos ya adquiridos. Por eso, la disposición exige solamente los requisitos del artículo 5 y no el cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley impone al que se proponga constituir un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, una vez que haya entrado en vigor y, aun aquéllos, sólo en la medida en que sean compatibles con la propia naturaleza del régimen preexistente.

TÍTULO I

Normas civiles y mercantiles

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito objetivo.*

1. Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.

3. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos. En todo caso, dentro de un régimen, los turnos han de tener todos la misma duración. Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute.

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho privado.

5. Lo dispuesto en la presente Ley se aplicará al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno.

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

7. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

Artículo 2. *Límites y consecuencias del incumplimiento.*

1. Son nulas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente Ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla.

2. Son nulas las estipulaciones de sumisión a arbitraje, salvo si estas últimas se conciertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al sistema arbitral de consumo o a un Tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse, siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores.

Artículo 3. *Duración.*

1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico

SECCIÓN 1.ª CONSTITUCIÓN

Artículo 4. *Constitución del régimen.*

1. El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble. Para poder hacerlo, deberá previamente:

a) Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.

b) Haber obtenido de las autoridades competentes las licencias necesarias para ejercer la actividad turística, las de apertura, las necesarias para la primera ocupación de los alojamientos, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino y la correspondiente cédula de habitabilidad. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

Esta última, tanto si la obra está terminada como si tan sólo iniciada, solamente será exigible en aquellas Comunidades Autónomas donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un alojamiento durante un período de tiempo al año tenga, con arreglo a su legislación, la calificación de actividad turística sometida a licencia.

c) Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, el contrato con una empresa de servicios que reúna, en aquellas Comunidades Autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a éstas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en España.

d) Haber concertado los seguros a los que se refiere el artículo 7.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución con entidad autorizada que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato en los términos previstos en el artículo 10 de la presente Ley. Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones.

Las garantías de las cantidades entregadas a cuenta se regirán, en todo aquello que les sea aplicable, por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus normas de desarrollo.

Mientras no esté inscrita el acta notarial donde conste la finalización de la obra, en ningún caso podrá quedar liberado el aval constituido, ni extinguirse el contrato de seguro.

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

A los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen, se les aplicara lo dispuesto en el artículo 1.7 de esta Ley.

4. Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo.

Artículo 5. *Escritura reguladora.*

1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1.º La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.º La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

3.º En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turno se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.

4.º Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios.

5.º En su caso, los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turno. De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

6.º La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.

7.º La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

8.º Duración del régimen.

2. Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 7. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución a los que se refiere el artículo 4.2.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario aportar las licencias a las que se refiere el artículo 4.1, letra b), y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de la obra, deberá notificar el hecho a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

Artículo 6. *Inscripción del régimen y su modificación.*

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el número 3.º del apartado 1 del artículo anterior.

Al inscribir la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato elevado a público, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario si, al constituirse la hipoteca, se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultantes de la constitución del régimen.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, y antes de restituir el título al presentante, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

3. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato, o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte el documento informativo a que se refiere el artículo 8.2, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados. El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si el documento informativo no contuviera las menciones exigidas en el artículo 8.2. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documento anteriores, siempre que esté permitida por esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, conforme a lo establecido en el artículo 15.4 de esta Ley, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 4.3.

Artículo 7. *Seguro.*

Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños causados y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

Además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como de seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos. Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario o promotor con la compañía de seguros, éste y la empresa de servicios pueden pactar que esta última se haga cargo del pago de las primas de estos seguros.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE PROMOCIÓN Y TRANSMISIÓN

Artículo 8. *Información general.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.4 de la presente Ley, está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

2. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, que se proponga iniciar la transmisión de estos derechos, deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.

b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

g) Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, el importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse por la utilización de las instalaciones y servicios comunes, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.

i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.

j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.

k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.

En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo previsto en este artículo.

3. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

Oficinas de Turismo.
Instituto Nacional del Consumo.
Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.
Oficinas Municipales de Consumo.
Registradores de la Propiedad.
Notarios.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores.

4. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá tener también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.

5. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el apartado 2 del presente artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

Artículo 9. *Contenido mínimo del contrato.*

1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

3.º Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, habrá de indicarse:

a) Fase en que se encuentra la construcción.
b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
f) Una memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.
g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 4.2.
h) Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años. También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el artículo 8.2.k) de esta Ley.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

a) Del propietario o promotor.
b) Del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.
c) Del adquirente.
d) De la empresa de servicios.
e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso. Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

10.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.
c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

12.º Lugar y firma del contrato.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida. Además, se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras

lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración, a elección del adquirente.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.

Los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores previstas en la disposición adicional primera de esta Ley y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones de los documentos que deben entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Toda la información contenida en el documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de esta obligación implica el del deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 10. *Desistimiento y resolución del contrato.*

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se celebra ante notario en el caso del artículo 14.2, el desistimiento deberá hacerse constar en acta notarial. Ésta será título hábil para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

Artículo 11. *Prohibición de anticipos.*

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

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.

Artículo 12. *Régimen de préstamos a la adquisición.*

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 10.

No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste.

Artículo 13. *Resolución por falta de pago de las cuotas.*

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

El propietario podrá ejercer esta facultad de resolución, a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente de pago al deudor en el domicilio registral o, en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato, bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas.

2. Para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

3. El propietario que ejercite la facultad resolutoria regulada en este artículo quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta.

Artículo 14. *Publicidad registral.*

1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, para lo que el contrato deberá elevarse a escritura pública y el registrador abrir folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el registrador hará constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

2. Si el contrato se celebrará ante notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 10 establece en favor del adquirente, que sólo puede hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El Notario no autorizará la escritura, ni el registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 9.

Artículo 15. *Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno.*

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

2. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley. Los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno con arreglo a esta Ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

3. En el caso del apartado anterior, si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, el adquirente o cesionario podrá solicitar la inscripción del derecho de aprovechamiento por turno a nombre del transmitente o cedente, por el procedimiento regulado en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario.

4. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares. La comunidad de titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

1.ª Los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares.

2.ª Los demás acuerdos requerirán únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.

3.ª Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.

4.ª Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

5.ª Las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.

CAPÍTULO III

Incumplimiento de los servicios

Artículo 16. *Incumplimiento de los servicios.*

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el celebrado con la primitiva empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

TÍTULO II

Normas tributarias

Artículo 17. *Ámbito de aplicación.*

Las normas tributarias contempladas en este título se aplicarán a los derechos regulados en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios internacionales que hayan pasado a integrar el ordenamiento interno.

En lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones tributarias generales.

Artículo 18. *Impuesto sobre el Patrimonio.*

Los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, se valorarán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3.b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

Artículo 19. *Impuesto sobre el Valor Añadido.*

1. Se aplicará el tipo reducido del 7 por 100 a las siguientes operaciones:

1.º Las prestaciones de servicios que consistan en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles contemplados en el artículo 1 de la presente Ley.

2.º Cualquier otra forma de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

3.º Los servicios contemplados en el artículo 91.uno.2.segundo de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, prestados por las personas físicas o jurídicas a las que se refiere el artículo 4.3 de la presente Ley.

2. A las operaciones señaladas en el apartado anterior, cuando se realicen en la Comunidad Autónoma de Canarias, les será de aplicación el tipo reducido que, conforme a su legislación, esté previsto para el Impuesto General Indirecto Canario.

Artículo 20. *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

A las transmisiones entre particulares no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto General Indirecto Canario de los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, les será aplicable el tipo de gravamen del 4 por 100 en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Disposición adicional primera. *Organizaciones de consumidores y usuarios.*

Las organizaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas tendrán derecho a recibir, a costa del propietario o promotor, copia de toda la documentación que, en cumplimiento de las normas de la presente Ley, haya elaborado el mismo, con el objeto de verificar si éstas han sido observadas.

Disposición adicional segunda. *Imperatividad de la Ley.*

Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.

Disposición adicional tercera. *Regímenes fiscales forales.*

Las normas tributarias contempladas en la presente Ley se entenderán sin perjuicio de los regímenes fiscales forales de concierto y convenio económico, en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

Disposición transitoria primera. *Promoción y transmisión.*

1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la promoción de cualquier derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, quedará sujeta a lo prescrito en ella.

2. La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble. Una vez transcurrido el período de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley. Si tal adaptación se hubiera realizado, a partir de la fecha de la misma, la transmisión se realizará de conformidad con el régimen publicado en el Registro.

3. Serán en todo caso de aplicación los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley.

Disposición transitoria segunda. *Regímenes preexistentes.*

1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito, se podrá solicitar del registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.

Disposición transitoria tercera. *Incumplimiento de la obligación de adaptación.*

El incumplimiento, por parte del propietario, de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios.

Disposición final única. *Competencia constitucional.*

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.ª, 8.ª y 14.ª de la Constitución, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

Por tanto,
Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 15 de diciembre de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana