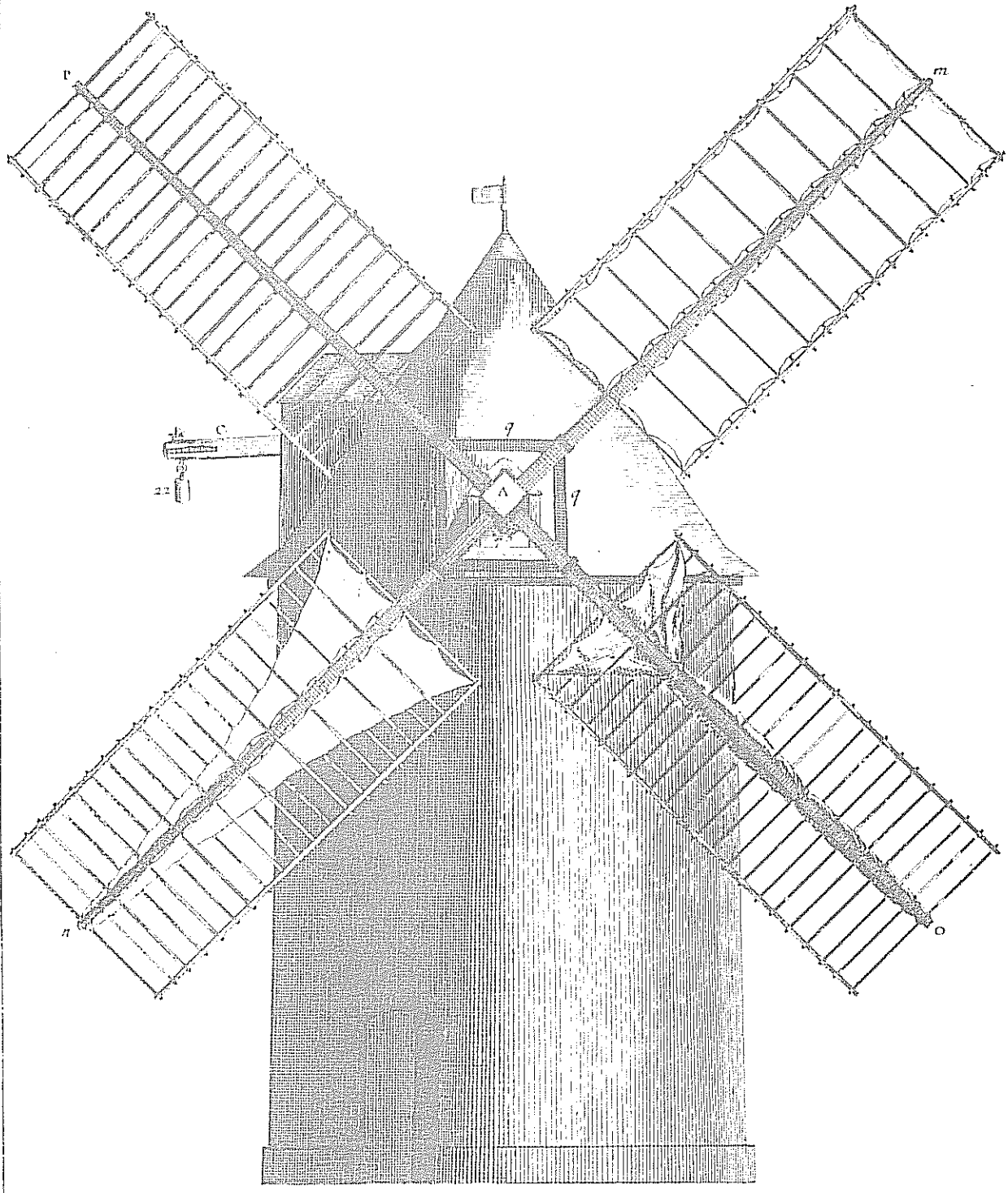
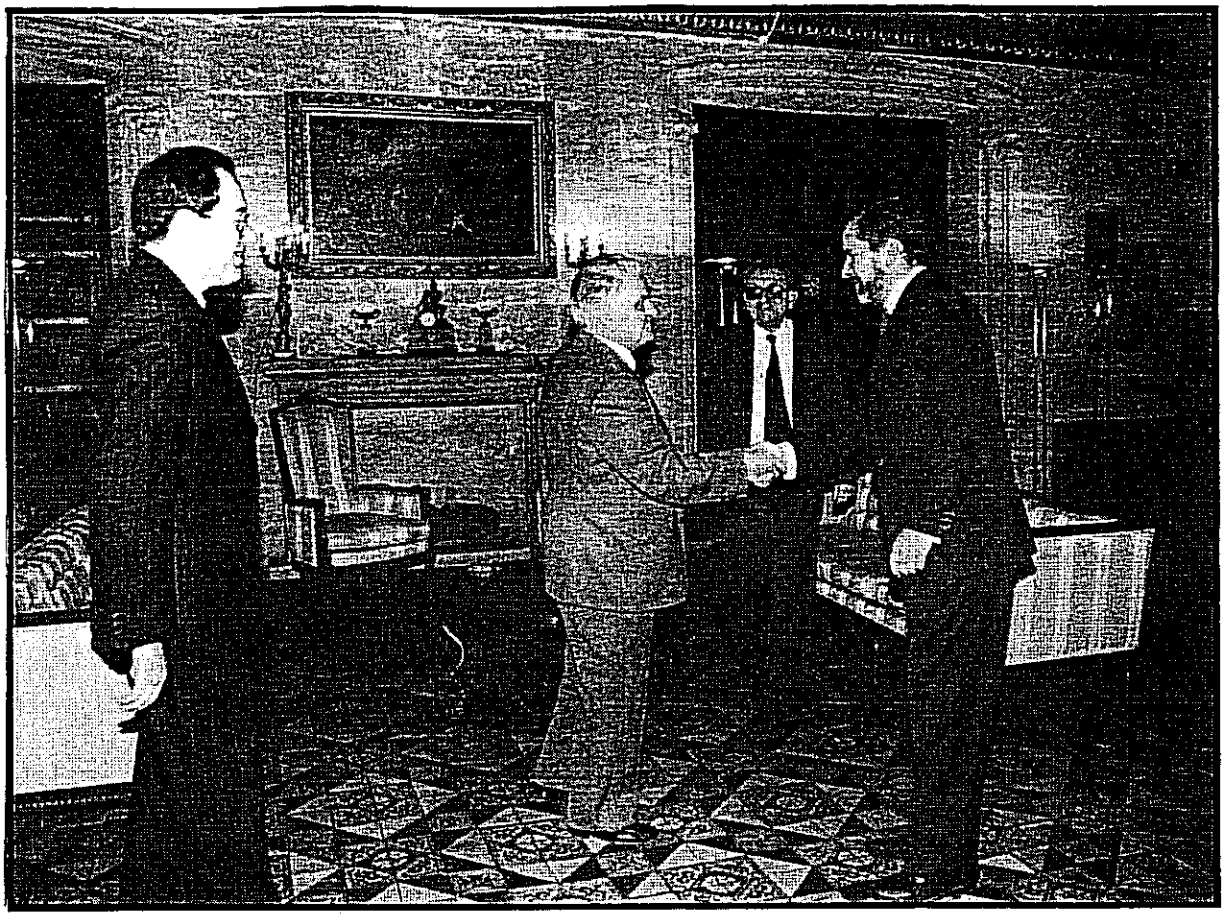
LUNES 4'30



NUMERO 28

1.ª QUINCENA - ABRIL 1989



EL MOLT HONORABLE SR. PRESIDENT DE LA GENERALITAT VALENCIANA ESTRECHA LA MANO DEL ILMO. SR. DECANO

"Generalitat Valenciana, El President saluda a D. Juan Reig Portoles, Presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad de Valencia y le es grato acompañarle las fotografías que recogen el momento de la visita celebrada el pasado día 10 de Marzo. Joan Lerma i Blasco aprofita l'ocasió per a testimoniar-li la seua consideració més distinguida. Valencia, a 4 de Abril de 1989".

Juan Reig Portoles saluda, por su parte "...al molt Honorable Sr. President de la Generalitat Valenciana y le agradece el envío de las fotografías de la audiencia que tuvo el honor de concedernos el 10 de marzo último, las que hará llegar gustosamente al Decano y Vicedecano nacionales, a los que acompañó en aquella amable entrevista"*

LUNES 4'30

DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NÚMERO VEINTIOCHO. 15 ABRIL, 1989

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal,2.
Subdirectora: Ana María Del Castillo González:Registradora de Valencia,4
Redacción en Valencia: Pintor Peyró, 12. 46010-VALENCIA.
Redacción en Alicante:
Francisco Salvador Campdera: Registrador de Alicante,3.
Juan-Carlos Rubiales Moreno: Registrador de Alicante,6
Pintor Cabrera, 22. 03003-ALICANTE.

Depósito Legal V-1212-1988

ÍNDICE:

(PAG,3) CASOS PRACTICOS
Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu, Javier Solá Palerm y María-José Gonzalvo Asensi. De la Tertulia de Alicante, por Juan-Carlos Rubiales Moreno y José Marquez Muñoz

(PAG,10) RESOLUCIONES DE LA DGRN.:
Doctrina civil: por Luis Orts Herranz, Vicente Dominguez Calatayud, Ana-María Del Castillo González y Federico Sanchez Asins. Doctrina mercantil: por Salvador Minguez Sanz, Carlos Orts Calabuig, Belén Martinez Gutierrez y Rodolfo Bada Mañó.

(PAG,12) JURISPRUDENCIA DEL TS. Y DEL TC.
por Vicente Carbonell Serrano, Rosa Navarro Diaz y Luis Calduch Alvarez.

(PAG,17) "JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN..."
por FP. Méndez González

(PAG,29) "EL PROCESO FORMATIVO DEL DERECHO COMUNITARIO DERIVADO" de A. Pau Pedrón (Recensión)

(PAG,43) EN UNA FONDA (y VI)... traduc. E. Valiño

(PAG,46) HUMOR por Corral Jr.

(PAG,47) NOS ESCRIBIÓ SISEBRUTO por Sisebruto

(PAG,48) RAPIÑANDO Y RAPIÑEIRANDO...

(PAG,49) BOE. Y LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:
por Juan-Manuel Rey Portolés

CASOS PRÁCTICOS *

RESUMEN DE LOS CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE.

PRIMER CASO

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

Marido y mujer compraron una finca por mitades indivisas en documento privado. El documento es elevado a público mediante escritura en que comparecen el vendedor y el marido, quien manifiesta que compra para su sociedad conyugal. ¿Debe de comparecer también la mujer?

Respuesta unánime: sí. La elevación de documentos privados a públicos ha de ser hecha por todas las personas que los suscribieron. Aunque no hubiesen comprado por mitades indivisas, sería así. Habiendo comprado por mitades indivisas, con más razón aún. Aunque la finca sea ganancial compre quien compre, la circunstancia de ser titular registral tiene consecuencias de orden civil e hipotecario de las que no cabe prescindir.

SEGUNDO CASO

ALIRÓN, ALIRÓN.

La Peña Madridista de X., entidad legalmente constituida conforme a la legislación de asociaciones, es propietaria de un local y lo tiene debidamente inscrito. Ahora se trata de su venta. Comparece su Presidente y presenta, para acreditar sus facultades, una certificación del acuerdo adoptado por la Junta General de la Peña. Según la misma, fue convocada la Asamblea con el consiguiente Orden del día: 1º) Lectura del acta anterior; 2º) Informe del Sr. Presidente sobre asuntos de primordial interés; 3º) Ruegos y preguntas. Se celebra la Asamblea, se aprueba el acta anterior, el señor Presidente informa sobre las vicisitudes del bingo que se pretendía instalar en el local propio de la Peña, y después de un cambio de impresiones se autoriza al Presidente para que proceda a la venta de dicho local. Se da, además, la circunstancia de que el local es su sede social.

Pregunta, con independencia de que se acredite el cargo del Presidente y las posibles facultades estatutarias que pueda tener, ¿una Junta con ese Orden del día, puede autorizar la venta de un inmueble? ¿Basta con que diga que se van a tratar asuntos de promordial interés? ¿No tendría que decir que se va a tratar de la venta de ese local?

Todos de acuerdo en que, a menos que sea Junta universal y estén todos de acuerdo en la venta, el Orden del día ha de ser más explícito. Hay que decir expresamente que se trata de la venta del local. La Jurisprudencia es, en este punto, muy rigurosa. Lo que no está claramente en el Orden del día no se puede acordar. Esto ocurre cuanto se trata de modificar estatutos de las sociedades; no basta con decir que se va a tratar de la modificación de estatutos; hay que señalar qué artículos estatutarios van a ser modificados. Lo mismo cuando se trata de otro tipo de entidades.

Se discute también si el Registrador puede controlar el que la convocatoria se haya hecho de acuerdo con las disposicio →

nes estatutarias, o debe dar por bueno el que le diga el Secretario que "la convocatoria se ha hecho en la forma que marcan los estatutos". Parece triunfar la tesis de que el Registrador puede y debe examinar los requisitos de la convocatoria, por lo menos cuando se trate de requisitos de comprobación posible, p. ej. publicación en un periódico; tendrá que conformarse con la certificación del Secretario cuando se trate de convocatorias privadas, p. ej. por medio de cartas o avisos personales.

TERCER CASO

EMBARGO DE FINCAS AGRUPADAS

Se presenta mandamiento ordenando la anotación de embargo sobre siete fincas, las cuales se han agrupado entre sí, ellas sólas, y han formado una finca nueva. La pregunta es ¿suspensión o denegación?

Todos contestan que suspensión por ser defecto subsanable, de tipo formal, ya que en definitiva lo que físicamente ha sido objeto del embargo no ha cambiado. Lo que cambia es la descripción registral de ese terreno, que antes estaba inscrito en siete folios y ahora lo está en uno sólo. El consultante no queda muy conforme y vuelve a preguntar. ¿Si me piden anotación de suspensión, en donde la tomo?. Vuelve la unanimidad a la tertulia:

- En el folio de la finca formada por agrupación, el único que tienes vigente.
- ¿Pero y si esas siete fincas se hubiesen agrupado con otras tres no embargadas?. Ahí no puede decirse que no cambia lo que físicamente fue objeto de embargo.
- Claro, pero es otro caso distinto que hay que discutir por separado.

Discutido el nuevo caso, alguno era partidario de suspender también, por si el embargo sobre las siete fincas, parte de la formada por agrupación, se convertía en embargo de la cuota indivisa equivalente al valor de esas siete fincas. La solución es discutida y rechazada por artificiosa y porque eso no evita el cambio físico en el objeto del embargo. Todos quedamos convencidos de que en este supuesto procede la denegación.

CUARTO CASO

ADMINISTRADOR DE UNA SOCIEDAD. FACULTAD PARA HIPOTECAR.

La sociedad anónima X tiene como objeto social la construcción y explotación de un camping. Su Administrador único está facultado para regir y gobernar la sociedad, realizando toda clase de actos de administración que tiendan a la consecución de su objeto social, con la única excepción de aquellos que, por Ley o por los Estatutos sociales, los tenga reservados la Junta General. En consecuencia, dicen sus Estatutos, podrá ... contraer préstamos. Y en lo omitido, añade el Notario, no hay nada que contradiga lo inserto.

El Administrador recibe un préstamo en nombre de la sociedad, sin decir que la cantidad prestada se vaya a destinar a la construcción o explotación del camping, y lo garantiza con hipoteca sobre una finca de la citada mercantil. ¿Puede hacerlo?

No hay acuerdo entre los contertulios. Desde el momento en que nada se ha dicho de que ese dinero vaya a destinarse al cumplimiento del objeto social, no hay por qué presumirlo. Por consiguiente, hay que estar a las facultades concretas que los estatutos le concedan, y como "inclusio unus, exclusio alterius", si los Estatutos le dan facultad para obtener préstamos y no dicen nada de constituir hipotecas, es porque no le conceden esta facultad. Esta es una de las opiniones.

Por el contrario, otros opinan que al Administrador no se le puede exigir que, cada vez que celebra un contrato, tenga que manifestar que lo hace para cumplir el fin social, especialmente cuando se trata de actos que normalmente pueden servir a ese fin; que la doctrina de la Dirección tiende a ampliar las facultades de los administradores sociales, en especial en relación con los llamados actos neutros; que en la actividad mercantil de las sociedades es impensable la obtención de →

préstamos de cuantía si no se garantizan debidamente; que así como los poderes han de interpretarse en sentido estricto, no ocurre lo mismo con las facultades de los administradores; y que la frase estatutaria "actos de administración" parece que se refiera a actos de administración en sentido amplio.

Nadie convenció a nadie y la partida quedó en tablas.

QUINTO CASO

RECTIFICACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN.

Dos terrenos situados en la misma partida y muy próximos se encuentran inscritos a favor de las mismas personas, una madre y sus dos hijos, por el mismo título de adquisición, en la misma proporción indivisa, y hasta en el mismo tomo del Registro, en folios también próximos. Todo ello explica el error de que se hablará.

Hace pocos años se inscribió una reparcelación de una Unidad de Actuación en esa zona. Formaba parte de ella un terreno de unos 1.500 m2, que se segregaba de una de esas dos fincas a las que antes nos referimos, a la que llamaremos finca A. No hubo problemas; se inscribió la segregación previa, se incluyó la finca segregada en la unidad de Actuación, se cerró su folio, y se inscribió la finca que se adjudicaba en pago de los derechos correspondientes a la finca aportada. Posteriormente, la madre y sus dos hijos vendieron sus derechos en la finca de reemplazo a una empresa constructora que es la actual titular.

EL COCOTERO.

Ahora se presenta una nueva reparcelación, y se incluye entre las fincas que forman parte de la misma a la misma finca A, indicando que, aunque en el Registro figura con una superficie de 6.500 m2, en realidad su superficie es de 8.000 metros cuadrados, porque la segregación de 1.500 m2 que se hizo para la reparcelación anterior estaba mal hecha, ya que debió de hacerse no de la finca A, sino de la finca B, el otro terreno próximo y de los mismos titulares de que hablamos al principio. La pregunta que se hace es la siguiente: ¿es adecuado el título de la segunda reparcelación para hacer esa rectificación en la segregación que se hizo para la primera?

Con una rapidez que hizo palidecer al consultante, le contestaron: "Ni hablar; tienen que dar su conformidad todos los interesados en la primera reparcelación". "¿Todos?", balbuceó el infeliz que veía como su reparcelación no se iba a inscribir en la vida. "Todos, y además el Ayuntamiento", le insistieron. "Todos y además el Ayuntamiento, y además la sociedad compradora del terreno que sustituyó a la finca segregada", remachó, inmisericorde, alguien a quien le daba igual que la reparcelación se inscribiera o dejara de inscribirse.

Cuando se repuso un poco, el Registrador que planteó el problema, a quien se le traslucía cierto interés en que aquéllo saliera adelante, volvió a la carga. "Pero vamos a ver, ¿para qué quereis que vuelva a intervenir el Ayuntamiento, si es él quien realiza la segunda reparcelación?". Condescendieron: "De acuerdo, la conformidad del Ayuntamiento ya consta, pero la de los demás interesados no". Él insistió, inasequible al desaliento: "¿Qué falta hace la conformidad de unos señores que ya

tienen su finca, a la que no se va a tocar para nada?. Si me apurais, ni siquiera hace falta la de los actuales titulares de la finca adjudicada a cambio de la segregada, ya que el terreno aportado en la primera segragación no cambia físicamente, y menos todavía el terreno que se adjudicó a cambio del mismo". Un buen compañero le echó un capote: "Realmente, es una rectificación puramente formal. Las fincas no cambian. Lo único que se rectifica es la afirmación, hecha por los titulares de las primitivas fincas A y B, de que el terreno de 1.500 m2, por ellos aportado a la reparcelación primera, no procedía de la finca A, sino de la finca B. Parece que puede bastar con que conste de manera fehaciente la conformidad de esos titulares, que son los únicos posibles perjudicados".

Se discutió la cuestión y, algo a regañadientes, se quedó en que bastaba esa conformidad.

Moraleja: cuendo estés seguro de que algo se puede inscribir, no consultes y no te llevarás sobresaltos.

SEXTO CASO

¿ANULACIÓN DE FINCA?

Una madre vende a su hijo una serie de fincas que la primera había inscrito a su nombre, por donación, hacía algún tiempo, al amparo del artículo 205 de la Ley. Se inscribe la venta, y ahora la madre-vendedora y el hijo-comprador otorgan escritura en la que dicen: "que los comparecientes otorgaron escritura de compraventa en tal fecha y ante tal notario; que en dicha escritura, y por error, se incluyó la siguiente finca (y la describen); que los comparecientes, de mutuo acuerdo, deciden anular la finca descrita, solicitando del señor Registrador haga constar la anulación de la finca en los libros de su digno cargo, ya que manifiestan que no la conocen, ni saben en donde está ubicada, ni tienen la posesión de la misma". Parece ser -off the record"- que la finca fué mal inmatriculada en su día, porque pertenecía a otras personas, que nunca se ha poseído, que no tienen ganas de discutir con sus poseedores y que tienen menos ganas de pagar impuestos por ella, ni de que figure a su nombre. La solución de que se anule la compraventa en cuanto a esa finca, que por alguno se considera más correcta, no sirve a los interesados porque entonces la finca quedaría inscrita a nombre de su anterior titular, la madre, lo que tampoco les conviene.

El consultante está convencido de que él no puede anular fincas, que es algo que queda fuera de la voluntad de los titulares registrales. Algún otro contertulio abunda en su opinión de que los asientos del Registro no son renunciables. En cambio, otros, más audaces, estiman que la causa de la renuncia es lícita; que responde a un interés evidente como es el de evitar litigios; que las inscripciones pueden cancelarse por escritura en que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho ésta (82 LH); y que, en el presente caso, prestan su consentimiento el hijo, titular de la inscripción 2ª, la vigente, y la madre, titular de la inscripción 1ª, la anterior, por lo que habría que cancelar ambas inscripciones, y la finca quedará fuera del Registro. Alguno, ecléctico, opina que podría inscribirse si resultase claro que la causa de la petición era la doble inmatriculación o la inexistencia física del inmueble. Otro, maquiavélico, aconseja que manifiesten que la finca se la ha llevado el río (ya se sabe la fuerza de las riadas alicantinas...). Otros hablan de la renuncia del dominio y se comienza a discutir si es admisible por sí o hace falta aceptación del Estado, como beneficiario por ley en estos casos. Al final no se llega a ningún acuerdo, pero parece que los partidarios de admitir la cancelación son más o, por lo menos, se les oye más.

SÉPTIMO CASO

DOBLE REPRESENTACIÓN. ¿AUTORIZADA?

Mr. A vende a Mr. B un apartamento. Vendedor y comprador están representados por la misma persona, Don C, en virtud de sendos poderes en los que no se autoriza la autocontratación ni la doble representación.

Planteado así el problema, todos estamos de acuerdo en que la doble representación necesita de autorización expresa por parte de los poderdantes, dada la colisión de intereses que supone, aunque no sea tan grave como la contratación a favor del mismo apoderado.

No obstante, ahondando en el caso concreto, se observan circunstancias que permiten una calificación más benévola: la fecha y lugar de otorgamiento de los poderes, y la redacción de los mismos.

En efecto, ambos poderes -el del vendedor y el del comprador- están otorgados el mismo día, ante el mismo Cónsul, y con números correlativos de protocolo. Su redacción es, además, muy parecida. El del vendedor dice que, con relación al apartamento X (y lo identifica perfectamente), se confiere poder a Don C para que lo venda a la persona que tenga por conveniente, en el precio y condiciones que considere oportunos "o para que formalice la venta realizada por el poderdante". Y el poder del comprador expresa una cosa similar, pues concede poder, con relación al apartamento X (e igualmente se identifica el mismo), para que lo compre en el precio y condiciones que considere oportunos "o para que formalice la compra realizada por el poderdante".

En definitiva, entendemos que, en el presente caso, el apoderado está únicamente documentando una compraventa ya convenida por los propios interesados, y tácitamente está autorizado para asumir la representación de ambos.

Pregunta alguien si esto supone entender que para la autocontratación o doble representación no hace falta autorización expresa, que basta la autorización tácita. La contestación unánime es que la regla general es la necesidad de autorización expresa, pero hay supuestos muy concretos en que se ve con claridad que, en la mente del poderdante, está prevista la autocontratación. Se pone como ejemplo un caso que se da con frecuencia en la práctica: un heredero concede poder a su hermano para intervenir en herencias, especialmente en la de su padre". Es claro que, en este caso, el poderdante sabe que el apoderado está también interesado en la herencia de su padre, y parece que no hay que exigir que se autorice expresamente la autocontratación.

PORTA VIOLON.

OCTAVO CASO

TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA EN ANÓNIMA.

Hay ocasiones en que los notarios son más duros que los registradores al calificar. Una sociedad de responsabilidad limitada se transforma en anónima, cambiando el órgano de administración. Antes de inscribirse la transformación, el nuevo Administrador, que tiene facultades estatutarias, compra un inmueble y el notario advierte que es necesario que la compra sea aprobada por la Junta General.

El presentante del caso entiende que no es necesaria tal cosa. El artículo 7 de la

Ley de Sociedades Anónimas no es aplicable, puesto que la personalidad de la sociedad preexistente no se extinguió al transformarse en anónima. Hay que exigir que se inscriba la transformación y el nombramiento del nuevo Administrador y, una vez practicada tal inscripción en el Registro Mercantil, puede inscribirse la compra en el de la Propiedad.

¿Pero y que pasa con el artículo 32? Al fin y al cabo se trata de una adquisición onerosa hecha en el primer año de vida de la sociedad anónima. Alguno añade; aunque seguramente no era esa la finalidad del artículo, es lo cierto que el caso entra dentro de su dicción literal y habría que dar la razón al Notario, exigiendo la aprobación de la Junta o la justificación de que el precio no llega al diez por ciento del capital. Hay que tener en cuenta que esa norma no existe en la Ley de Limitadas, luego como no se pudo cumplir al fundarla, habrá que cumplirla ahora. Alguien dice que tenemos que ser juristas y no leguleyos y que, si la finalidad de la norma es evitar aportaciones no dinerarias encubiertas dentro del primer año de vida de la sociedad, lo que hay que hacer es ver si ha transcurrido el año desde que se creó la sociedad, desde que tiene personalidad jurídica, y no desde que se ha transformado en anónima.

Ante el temor de que les vuelvan a llamar leguleyos, los discrepantes se aquietan y terminan por dar la razón a los que entendían que no hacía falta aprobación de la Junta General, ya que, en el momento de la transformación, la sociedad limitada ya tenía más de un año de vida.

NOVENO CASO

PARTICIPACIONES INDIVISAS CON DERECHO AL USO.

Una finca, sobre la que se encuentra declarada la obra de unos cuantos bungalows, está inscrita a favor de una empresa constructora. Desde hace algún tiempo, la constructrora vende partes indivisas de tal finca "con derecho al uso exclusivo del bungalow número tal del complejo". La inscripción de esas compras se ha realizado sin obstáculo registral alguno, abriendo folio a las partes indivisas y haciendo constar esa vinculación de uso a cada parte indivisa de un bungalow concreto y determinado. El Registrador actual, al que le llega una nueva escritura en las mismas condiciones, pregunta ¿qué hago? ¿no tengo otra solución que hacer lo mismo?

La respuesta es unánime. En el presente caso no hay más remedio que seguir despachando en la misma forma que se hizo anteriormente; pero, si se presentara otro supuesto análogo, habría que rechazar esa vinculación de cosas concretas a partes indivisas. El artículo 68 del Reglamento, que lo permite para plazas de garaje, contiene una norma singular que debe interpretarse de forma restrictiva dado su carácter excepcional. No cabe aplicarlo a otros supuestos que los expresamente admitidos en la norma. (A pesar de la unanimidad inicial, alguno dice "soto voce": "sí, sí, esa es la interpretación correcta, pero como yo tenga una finca dividida en treinta, cuarenta o más porciones indivisas, ya veremos si abro o no abro folio independiente a cada cuota; menudo lío cuando cada una se haya transmitido dos o tres veces y haya embargos u otras cargas").

DÉCIMO CASO

EMBARGO CON PREFERENCIA

Se presenta en el Registro mandamiento para que se tome anotación preventiva del embargo trabado sobre determinada finca del deudor, que ya tiene numerosas anotaciones preventivas de embargo, para garantizar determinada cantidad por principal y otra cantidad, también determinada, por costas, "haciéndose constar la preferencia del crédito de los actores en cuanto a la cantidad de... que recoge el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, en su condición de especialmente privilegiados".

Todos están de acuerdo en que ese no es el procedimiento para que la anotación de

un crédito especialmente privilegiado alcance prioridad registral frente a otras anotaciones. En lo que no hay acuerdo es en la forma concreta de proceder el Registrador frente a este mandamiento.

Hay partidarios de copiar literalmente la providencia, como antecedente de la anotación que se está practicando, pero en el acta de anotación decir que queda tomada anotación del embargo para garantizar tales cantidades y no decir nada de la preferencia. El que el crédito tenga un privilegio legal según el Magistrado que conoce de su reclamación, y expresarlo en la anotación, no quiere decir que ésta tenga prioridad formal frente a otras. Se arguye en contra que, al hacer constar esa preferencia en el cuerpo de la anotación, parece que se está prejuzgando también la prioridad registral. También se objeta que el Juez va a creerse que ya consta en el Registro el carácter privilegiado del crédito con todas sus consecuencias.

Hay quien habla de practicar la anotación de embargo lisa y llanamente sin decir nada de ese carácter de "especialmente privilegiado" que la providencia atribuye al crédito. En la nota al pie del mandamiento lo único que se dirá es que se practicó la anotación. Tampoco contenta esto a todos los concurrentes porque no resuelve todas las peticiones del Juez, y porque éste, como en la solución anterior, va a creerse que el Registro recoge el carácter privilegiado del crédito a todos los efectos. Los partidarios de esta solución ceden un tanto y alguno entiende que: 1) no debe expresarse en la anotación ese privilegio que la providencia predica del crédito, ya que no hay por qué expresarlo (en ningún artículo se dice que se copien las providencias en los asientos registrales, ¿y, además, si no va surtir efectos registrales para qué se va a poner? ¿para confundir?); 2) debe ponerse en la nota al pie del documento que la preferencia del crédito no ha quedado recogida en la anotación: "Practicada la anotación sin hacer constar el carácter privilegiado de dicho crédito en el Tomo..."

Por último, hay quien opina que debe recogerse el tenor literal de la providencia en el cuerpo de la anotación, pero luego buscar una fórmula en el acta para que quede constancia que, hasta que se ejercite la preferencia en el procedimiento adecuado, la anotación no tiene otra prioridad formal que la que le de su sitio dentro del folio registral. Esto mismo hacerlo constar en la nota al pie del mandamiento. Por ejemplo: "Esta anotación no prejuzga las preferncias legales", o "esta anotación se toma sin perjuicio de las preferencias legales". Otros creen que todo eso sobra, porque las anotaciones nunca prejuzgan las preferencias legales.

Como suele ocurrir, cada uno defiende su postura con nuevos argumentos, o con los mismos expresados con otras palabras, y el consultante se va con las mismas dudas que tenía al principio.

EL TABALER.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL *

R 9 MARZO 1989 (BOE 3 ABRIL)

RESERVA LINEAL. CANCELACIÓN DE LA EXPRESIÓN REGISTRAL DE LA CUALIDAD DE RESERVABLE DE UNA FINCA EN VIRTUD DE RENUNCIA.

En escritura otorgada el 13 de diciembre de 1985, D. Eleuterio L. y su hija, Dª Rosalía L., formalizaron las operaciones particionales de las herencias intestadas de su esposa y madre, Dª Mª Luisa G., y de su hija y hermana, Dª Mª del Carmen L., adjudicándose a D. Eleuterio, en pago de sus derechos sucesorios en la herencia de su hija, Dª Mª del Carmen, una cuarta parte indivisa de una casa, (que dicha hija había adquirido por herencia de su madre, Dª Mª Luisa), con el carácter de reservable conforme al art. 811 CC, y con este carácter fué inscrita en el Registro de la Propiedad.

Posteriormente, en escritura de 8 de noviembre de 1986, Dª Rosalía L., como única eventual reservataria, renunció a cualquier derecho, titularidad ó facultad que pudiera detentar sobre la referida cuarta parte indivisa de finca, ya al amparo del art. 811 CC, ya por razón del segundo matrimonio de su padre, y, al amparo del art. 970 del citado cuerpo legal, se solicitó la cancelación de la constancia en el Registro de la Propiedad de la cualidad de reservable de dicho bien.

Presentada esta última escritura en el Registro en unión de certificaciones del Registro Civil acreditativas de ser la renunciante la única reservataria en tal momento, fué denegada la cancelación pretendida, señalando el Registrador en su nota que si bien Dª Rosalía L., como reservataria eventual, puede renunciar a su derecho a la reserva, esa renuncia aislada, al no acreditarse el fallecimiento del reservista, no puede provocar la cancelación del carácter de reservable que, conforme al art. 811 CC, consta en los libros registrales.

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo alegando, fundamentalmente, el sentido propio, espíritu y finalidad del art. 970 C.C. que es el de permitir a los reservatarios, cuando fueren mayores de edad, y por un acto de voluntad, remover la reserva, extinguirla para lo sucesivo; y señalando, asimismo, que el art. 970 CC es aplicable a la reserva lineal, ya que la regulación contenida en los arts. 968 y ss. integra la regulación de ésta del art. 811, según entiende, con carácter general, la doctrina y la jurisprudencia.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador fundándose en que no se facilita prueba sobre la falta de otros interesados con mejor derecho a los bienes reservables dentro del tercer grado de parentesco; y esta indeterminación en cuanto a quienes sean las personas favorecidas por la reserva, junto con la anotación registral de la misma, impide dar a la renuncia el alcance que se pretende, ya que con ello se podría perjudicar a otros eventuales reservatarios.

El Notario apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadiendo que dicho auto contraviene lo prevenido en el art. 118-2 RH, ya que el mismo modifica sustancialmente la calificación contenida en la nota recurrida.

La DG, en primer lugar, considera infundada la apreciación del recurrente de que el auto modifica la calificación contenida en la nota, porque el auto, en su fallo,

se limita a confirmar la nota del Registrador y porque ni siquiera en los razonamientos hay incongruencia con las cuestiones que plantea la nota y que planteó el propio Notario en su recurso inicial.

Y, por otra parte, desestima el recurso, señalando que no puede tener virtualidad cancelatoria la escritura de renuncia de los derechos de la reserva a que se refiere el art. 811, otorgada por uno de los posibles reservatarios y aún en el caso de que quien otorga la renuncia sea hoy la interesada con mejor derecho a los bienes reservables, dentro del tercer grado de parentesco, y ello porque la que hoy es interesada de mejor derecho no es la única interesada en la reserva, y puede ocurrir que por premorir la renunciante al reservista resulten ser otros los llamados como reservatarios efectivos, y estos no pueden ser afectados por tal renuncia. (F.S.A.)

EL VELLUTERO.

RESEÑA

El pasado día 10 de marzo, en el Salón de Actos del Ilustre Colegio de Gestores Administrativos de Valencia, sito en la calle Poeta Quintana de esta Ciudad, dentro del ciclo de conferencias que se ha venido desarrollando en el mismo, nuestros jóvenes y siempre emprendedores compañeros del Consejo de Redacción de LUNES 4'30, Carlos-Javier Orts Calabuig y Rodolfo Bada Mañó, titulares del Registro Mercantil de Valencia y su provincia y miembros de la Comisión de la Zona Este del Seminario Nacional de Registradores Mercantiles de España - prestigiosos juristas, en suma-, disertaron brillantemente sobre la adaptación de nuestro Derecho de Sociedades al Derecho comunitario europeo.

A dicho acto -que suscitó natural expectación- acudieron prestigiosos invitados, entre los cuales cabe destacar al Ilmo. Sr. Don Antonio Melero, Delegado de Hacienda de Valencia y Don Alfonso Piñón Pallarés, profesor de Derecho mercantil de la Universidad de Valencia

Terminado el acto - en cuyo transcurso los conferenciantes fueron vitoreados por el sector femenino-, se celebró una cena en un conocido restaurante de esta Ciudad.

LUNES 4'30 espera con impaciencia unas "conclusiones" de dicha conferencia, prometidas por nuestros audaces conferenciantes. (A-M. O-C. G.) ✱

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO *

S. 31 OCTUBRE 1988 (TS, Sala 1ª)

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHO DE RETRACTO Y TRADICIÓN.

Un arrendatario de finca rústica entabló demanda de retracto contra vendedor y comprador. En apelación, la Sala absolvió a las entidades demandadas desestimando "provisionalmente" el retracto en base a la falta de consumación del negocio de compraventa que no fue seguido de la entrega de la finca. El recurso de casación interpuesto por la compradora prospera, pero no ocurre lo mismo con el que formula el arrendatario al pretender subrogarse en condiciones distintas de las pactadas en el contrato.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1º La sentencia de la Sala al absolver a las entidades demandadas, vendedora y compradora de la rústica objeto de retracto, por entender que la acción entablada no había nacido en el momento en el que el demandante la desencadenó, ya que al contrato de compraventa documentado privadamente el 8 de enero de 1984, no había seguido la entrega, ni material ni instrumental, de la finca vendida, sin que consiguientemente, se hubiese producido la consumación del negocio "ni lesionado en realidad el derecho de preferencia que asiste a aquel (arrendatario)" deja sin resolver el problema de fondo objeto de las pretensiones de los litigantes y se abstiene de pronunciarse definitivamente en seguimiento de una doctrina, que exige la consumación de la venta, implicada en la posesión del inmueble, para el nacimiento del derecho de retracto, criterio restrictivo este, que "no sólo pugna con la amplitud con que el Capítulo IX del Título I de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos establece las modalidades de acceso a la propiedad de los arrendatarios de fincas rústicas -derechos de tanteo, retracto y de adquisición preferente-, alguno de los cuales queda obviamente lejos de la transmisión previa del inmueble y respecto de todos los cuales el artículo 90 del texto legal, da por supuesto normal el otorgamiento de la escritura -tradición instrumental- después del "ejercicio de forma legal de cualquiera de los derechos -sin excluir el de retracto- establecidos en los artículos anteriores", para puntualizar que el pago se acomodará a las condiciones "estipuladas en el contrato de transmisión" sino que, definiendose el retracto legal por el artículo 1521 del Código Civil como "el derecho de subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato en lugar del que adquiere una cosa por compra ó dación en pago" es oportuno plantear si, legalmente, la subrogación tiene lugar en la mera posición contractual del tercero, tema qué, si adquiere un particular relieve en el caso de aportación de finca rústica arrendada a un ente social, merece ser traído también aquí para concluir, -al hilo de cuanto va dicho y con el criterio interpretativo que sienta el art. 3 del Código Civil de atender fundamentalmente al espíritu y finalidad de la norma-, que el ejercicio del derecho de retracto rústico ha de admitirse en toda enajenación onerosa en que la subrogación sea posible, sin que su ejercicio pueda ser tachado de prematuro desde el momento en que, en el negocio inter vivos, la sustitución del comprador por el retrayente pueda producirse sin obstáculos insalvables.

2º El ejercicio del derecho de retracto en los términos contenidos en la demanda no puede prosperar, puesto que reconocido en

ella haber tenido el actor conocimiento del contrato y de las condiciones de la transmisión, así como del precio, del cual se entregó en el acto una parte y otra se aplazó, debe consignar la totalidad del precio, y no sólo la pagada al contado, como así ocurrió, omisión que trata de justificar el arrendatario con el argumento de que el plazo que a la compradora se le concedió en el documento privado de compraventa, le es aplicable computandose a partir de la fecha en que conoció con todo detalle el contrato, y ello como medio para prevenir el fraude, tesis inadmisible al hilo de los textos legales inequívocos en este punto, al decir -artículo 90 de la Ley de Arrendamientos Rústicos- que el pago del precio se realizará en las mismas condiciones "estipuladas en el contrato de transmisión", definir el artículo 1521 del Código Civil el retracto legal como el derecho de subrogarse "con las mismas condiciones estipuladas en el contrato" en lugar del adquirente y por último, exigir el artículo 1518,2º para que se dé curso a las demandas de retracto la consignación del precio sí es conocido, rigor legal constantemente reiterado por este Tribunal cuyas sentencias, con notoriedad que hace innecesaria su cita concreta, insisten en que la consignación del precio pagado ha de verificarse con la demanda y en todo caso dentro del plazo de que se disponga para ejercitar el retracto y que el defecto o la consignación por cantidad inferior al precio conocido -dijo ya la sentencia de 7 de julio de 1948- es nula y, por tanto, equivalente a no haber sido efectuada. (R.N.D.)

S. 2 NOVIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

PRESUNCIONES: SU IMPUGNACIÓN EN CASACIÓN.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. El primer motivo, amparado en el nº 4 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia literalmente "error de derecho en el concepto de violación por interpretación errónea del art. 1253 del Código Civil", afirmando la parte recurrente que la prueba de presunciones judiciales tiene un carácter supletorio que sólo debe utilizarse cuando el hecho dudoso no tenga demostración por los demás medios de prueba del art. 1215 del Código Civil. El motivo debe ser rechazado por las siguientes razones:

A) En primer lugar, porque para destruir la concluión judicial presuntiva hay que demostrar que el Juez ha seguido, al establecer dicho nexo o relación, una vía o camino erróneo, no razonable o contrario a las reglas de la sana lógica y buen criterio (sentencias de esta Sala de 5 de noviembre de 1981, 26 de marzo de 1982, 25 de febrero de 1983 y 11 de febrero de 1984). Y la determinación del referido nexo lógico y directo constituye un juicio de valor que está reservado al Juez y que hay que respetar en tanto no se acredite su irracionalidad

B) En segundo lugar, para impugnar en casación la aplicación judicial de las presunciones, ha de seguirse una doble vía: si se ataca el hecho base de la presunción hay que citar el art. 1249 y demostrar que el Juez cometió error de hecho, probándolo mediante documento literosuficiente, por la vía del nº 4 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y si se impugna la incorrecta deducción o nexo lógico, hay que citar citar el art. 1253, con amparo en el nº 5 del propio precepto procesal.

C) Si bien es cierto que no hay necesidad de acudir a las presunciones si hay pruebas directas, también es doctrina reiterada de la Sala que no existe norma que prohiba tener por demostrado un hecho por presunciones, aunque no exista otra prueba (sentencias, por ejemplo, de 12 de diciembre de 1976 y 12 de julio de 1983).

D) Por último, no puede ignorarse que en el caso que nos ocupa estamos en presencia de una sentencia que declara la nulidad absoluta de una compraventa a la que →

desprové de toda eficacia jurídica por adolecer aquélla de simulación absoluta. Conclusión a la que llega el Juez de Primera Instancia en una minuciosa y acertada sentencia en cuyos extensos Considerandos o razonamientos jurídicos se justifica plena y razonablemente el concluyente Fallo, salvando con rigor las grandes dificultades que encierra la prueba plena de la simulación de los contratos por el natural empeño que ponen los contratantes en hacer desaparecer todos los vestigios de la simulación y aparentar que el contrato es cierto y efectivo reflejo de la realidad y "lo que obliga en la totalidad de los casos -como dice la sentencia de 13 de octubre de 1987- a deducir la simulación de la prueba indirecta de las presunciones", sin olvidar recientes declaraciones de esta Sala que abundan en la repetida declaración de nulidad de contratos formalizados en escritura pública cuando una de las partes "presta un consentimiento gravemente viciado que anula los contratos formalmente suscritos", tras ponderar, como en caso de autos se ha hecho, datos y comportamientos suficientemente expresivos y significativos (sentencia de 15 de julio de 1987). (R.N.D.)

LA RIFERA.

S. 4 NOVIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: UNIDAD PATRIMONIAL CON VIDA PROPIA.

Demanda de G.P.R. (arrendatario) contra Lorenzo M.C. (propietario) sobre calificación del arriendo y reclamación de cantidad; en reconvención se solicita la resolución del contrato, que es estimada en instancia. El recurso de casación no prospera.

Hechos: El demandado, propietario de un inmueble instaló en el un restaurante y una residencia que se explotaron durante varios años; posteriormente actor y demandado celebraron un contrato verbal de arrendamiento, pasando a explotar la industria de hostelería que giraba a nombre del demandado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

2º Como señala la sentencia impugnada, "en el proceso obra documentación relativa a la autorización de apertura y de lista de precios, todo lo que en principio acredita convincentemente la realidad de una preexistencia de unos bienes materiales e inmateriales, puestos al servicio de una industria hotelera aunque modesta y de poca envergadura, es decir, se trata de la legal idea de la unidad patrimonial con vida propia de modo que la cesionaria recibió, además de los locales, el negocio industria en ellos establecido o instalado que fue susceptible de ser inmediatamente explotado y el hecho de la ampliación del negocio, después de una pasajera paralización producida en el momento de entrar el actor, de ningún modo desvirtúa la acreditada preexistencia de un algo distinto y superior a la pura cesión de locales.

5º El motivo tercero denuncia el "quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia contenidas en el art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento →

Civil". Su alegación básica radica en "la incongruencia en que incurre la sentencia del Juzgado de Instancia al conceder una extinción contractual que no figura entre las pretensiones que el demandado reconviniente articulaba en el petitum de su escrito".

6º "La sentencia de 1ª instancia cuyo fallo confirma la aquí impugnada, declara extinguido el contrato de arrendamiento discutido, en virtud del requerimiento efectuado por el actor reconvencional, apercibiendo al demandado reconvencional de lanzamiento. Por ello, al declarar el Tribunal "a quo" extinguido el contrato de arrendamiento de industria como se interesaba en la reconvención, no se ha incidido en incongruencia, dado que el desahucio, especialmente cuando como en este caso se interesa por expiración del término del mismo, supone y conlleva extinción de la relación contractual. (R.N.D.)

S. 8 NOVIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

HONORARIOS DE LETRADO: NO PUEDEN RECLAMARSE POR LA VÍA DE APREMIO CUANDO SON INDEBIDOS, COMO SON LOS QUE CORRESPONDEN A ACTIVIDADES PROCESALES QUE NO SE HAN CELEBRADO.

Incidente sobre impugnación de honorarios por indebidos y excesivos en tasación de costas causadas en recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1º Por sentencia de la Sala de 8 de Febrero de 1988 se condenó al recurrente al pago de costas en cuya tasación se incluyeron los honorarios del Letrado de la parte recurrida por "Instrucción, preparación y asistencia a la vista con informe ante la Sala en el mencionado recurso de casación. Cuantía Indeterminada. Norma 72 de las Orientadoras de Honorarios profesionales del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, 500.000 ptas.", siendo impugnada por el Procurador primeramente citado en el doble concepto de indebidos y excesivos.

Segundo. "Se expresa en la sentencia 9 de marzo de este año 1988, una reiterada doctrina de esta Sala que considera terminante la disposición del art. 423 de la LEC en el sentido de que los honorarios se han de particularizar o detallar, sin que sea bastante fijarlos globalmente, entrando en juego la sanción establecida en el siguiente art. 424 de la propia Ley Procesal en el caso de que no se especifiquen los respectivos importes".

"No obstante, en la de 31 de marzo de 1987, se señala que no son indebidos los honorarios devengados por "instrucción, preparación y asistencia a la vista con informe ante la Sala", al ser el trámite de instrucción accesorio en el aspecto intelectual respecto de los conceptos de preparación y asistencia a la vista, que son principales y sobre los que gravita la suma señalada en casi su totalidad"; "mas ocurre en el caso que nos ocupa que la comparecencia se produjo una vez precluido el trámite de instrucción, y como recoge la ya citada sentencia de 31 de marzo de 1987, han de estimarse como indebidos los que corresponden a actividades procesales que no se hayan celebrado o a las que no asistió el Letrado minutante; y así, al no repararse y detallarse cada uno de los conceptos y la cantidad que le corresponde se imposibilita a los Tribunales el detraer las cantidades correspondientes a la partida que se reputa de improcedente abono"; "la exclusión de la vía de apremio sólo tiene ese concreto alcance y no afecta al derecho del Letrado minutante a ser retribuido por la parte a quien prestó sus servicios, la cual, a su vez, como titular de la condena en costas impuestas a su contraparte, luego de haber satisfecho tales honorarios y justificando su importe y la efectividad del pago, puede dirigirse en el juicio declarativo que corresponda contra el condenado, siendo el objeto de dicho procedimiento únicamente el pago de la cuantía reclamada y la procedencia de ésta (la cuantía), dada la→

facultad que el art. 428 de la LEC, atribuye a los Tribunales para regular los honorarios, sin que forme parte del objeto de dicho juicio declarativo el título que fundamente la reclamación, al venir ya constituido por el pronunciamiento emanado de esta Sala el 8 de febrero del corriente año 1988 que condenó a don Agustín E.F. al pago de las costas del recurso de casación. (R.N.D.)

S. 11 NOVIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

DERECHO AL HONOR: JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Entablada demanda sobre protección del derecho al honor, y resultando ofendido el Director General de Asistencia Hospitalaria y Especialidades Médicas de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, es estimado el recurso de casación interpuesto por el Ministerio Fiscal que solicita anulación de lo actuado para proceder por delito de desacato.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1º Respondiendo a los cánones tradicionales en nuestro Ordenamiento Jurídico, la preferencia de la jurisdicción penal sobre la civil para el conocimiento de una misma materia ha encontrado su debida consagración en el artículo 1º, 2 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, sobre la protección civil al Derecho al Honor, a la Intimidad Personal y Familiar y a la Propia Imagen, al establecer que cuando la intromisión sea constitutiva de delito, se estará a lo dispuesto en el Código Penal, haciendo la reserva de que serán aplicables los criterios de la propia Ley para determinación de la responsabilidad civil derivada del delito."

"El mero análisis de las actuaciones pone de manifiesto que la persona ofendida ostenta el cargo de Director General de Asistencia Hospitalaria y Especialidades Médicas de la Conserjería de Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, tratándose de un hecho tipificado como desacato en el Código Penal, eminentemente de naturaleza pública y perseguible ex officio, por lo que la reclamación de una indemnización en vía civil omitiendo la jurisdición penal vicia a aquélla de nulidad por la falta de jurisdicción para juzgar de un hecho reservado a ésta, y cuya misma suerte ha de seguir la supuesta ofensa al honor de su esposa por mera conexión procesal".

Recordemos que cuando el hecho constitutivo de delito no es perseguible de oficio, queda a discreción del particular ofendido ejercitar conjuntamente las acciones civil y penal o solamente aquella (sentencia 11 de Octubre de 1988). (R.N.D.)

EL COQUILLERO.

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN EN MATERIA DE DERECHO REAL DE HIPOTECA DURANTE LOS AÑOS 1960 A 1966

por
FERNANDO-PEDRO MÉNDEZ GONZÁLEZ
Registrador de Tortosa núm. 2

RDGRN 20 ENERO 1960

Procedimiento judicial-sumario y administrativo de apremio posterior a la expedición de la certificación de la regla 4ª del art. 131.- Es inscribible el testimonio del auto de adjudicación de una finca hipotecada que, en el momento de la adjudicación, aparece inscrita a nombre del Estado por habérsele adjudicado en un expediente de apremio por débitos de contribuciones y otro de carácter personal a favor del Servicio de Crédito Agrícola, iniciado con posterioridad a la nota marginal extendida en virtud de la regla 4ª del art. 131 L.H. El Estado no tiene más privilegios que los derivados del art. 194 L.H.

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (2)

El procedimiento especial sumario establecido en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria tiene la finalidad de garantizar eficazmente el derecho que la Ley reconoce al acreedor hipotecario cuando la obligación asegurada fuere incumplida y permitir su satisfacción con el valor que se obtenga por la venta de la finca una vez que haya sido requerido de pago el deudor o tercer poseedor en su caso, sin que el proceso pueda suspenderse más que por las causas taxativas establecidas en el artículo 134.

El dominio y los demás derechos reales, y especialmente la seguridad del crédito inmobiliario, descansan en la institución del Registro de la Propiedad, cuyas declaraciones, en función de los principios hipotecarios, especialmente los de legitimación y fides publica, obligan incluso al Estado, interesado en conservar y desenvolver plenamente la eficacia de un sistema instituido por él mismo para el mejor régimen de la propiedad inmueble, con el único privilegio de la preferencia en el cobro, establecida a su favor por el artículo 194 de la Ley Hipotecaria.

Para asegurar el Estado la percepción de sus impuestos, los artículos 12 de la Ley de Administración y Contabilidad, 130 del Estatuto de Recaudación y 194 de la Ley Hipotecaria establecen una prelación a favor de la Hacienda Pública para el cobro del importe de la anualidad corriente y de la última vencida de las contribuciones que directa e individualmente recaigan sobre los inmuebles, en concurrencia con cualesquiera otros acreedores terceros adquirentes, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, pero cuando se trata de créditos correspondientes a anualidades anteriores o de otras contribuciones o impuestos asegurados con hipoteca legal expresa, la prelación no afectará a quienes hubieren inscrito su derecho con anterioridad a la inscripción de la referida garantía.

Después de haber expedido el Registrador la certificación prevenida en la regla 4ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, extenderá, siendo aconsejable en la misma fecha, la correspondiente nota marginal, para que, determinadas las partes del proceso y comprobado que se hicieron los requerimientos necesarios, se conozca la situación registral del inmueble, puedan los interesados defender sus derechos y se distingan los asientos anteriores de los posteriores al verificar las cancelaciones procedentes con arreglo a la regla 17 del referido artículo 131, por la cual la doctrina ha tratado de equiparar la eficacia de la nota expresada con la de la condición resolutoria.

En la certificación que obra en este recurso aparece que la providencia del Recaudador de Hacienda de 9 de Febrero de 1955, por la que acordó el embargo de la finca y de otros bienes del deudor, surtió efectos en el Registro con posterioridad a la fecha de la nota marginal; que el expediente administrativo se siguió por débitos no sólo de Contribución Territorial rústica y urbana, preferentes respecto de terceros adquirentes, sino por otros débitos de Contribución Industrial, Utilidades, Patentes de Automóviles, descubiertos con la Junta de Obras del Puerto e incluso por un débito a favor del Servicio de Crédito Agricola, que no deben gozar de la misma prelación; y, por último, que aun cuando el procedimiento administrativo terminó con la adjudicación del inmueble al Estado, con obligación de

subrogarse en la responsabilidad de las cargas y gravámenes que pesaban sobre la finca, tal adjudicación no debe ser utilizada para eludir el cumplimiento de las obligaciones anteriores del deudor garantizadas con un derecho real de hipoteca en fase de ejecución.

Si bien, conforme al artículo 15 de la Ley de Administración y Contabilidad, los Tribunales no podrán expedir mandamientos de ejecución contra rentas y caudales públicos, en el caso del recurso ni el procedimiento fue dirigido contra el Fisco, que en la fecha de su iniciación no era el titular de la finca, ni contra él se ha despachado ejecución alguna, toda vez que los acreedores se limitaron a perseguir un inmueble que tenían hipotecado, sin que el propio Estado cumpliera lo preceptuado en el artículo 134 de la Ley, es decir, acreditase la inscripción de su título en el Juzgado y pidiese que se entendieran con él las diligencias ulteriores como subrogado en el lugar del deudor, por todo lo cual ha de procederse, en cumplimiento de lo dispuesto en el expresado artículo 131 de la Ley Hipotecaria, a la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la fecha de la nota prevenida en la regla 4ª, sin perjuicio de las acciones judiciales o administrativas que puedan ejercitarse para hacer efectivos aquellos créditos preferentes que dieron lugar al procedimiento administrativo.

RDGRN 18 NOVIEMBRE 1960

1) Libertad de calificación.

La libertad e independencia con que la Ley atribuye la calificación a los registradores obliga a reconocerles amplias atribuciones en el ejercicio de su función sin tener que subordinarse a criterios seguidos anteriormente por él mismo o sus antecesores en el cargo y sin que la circunstancia de que hubiese sido inscrita alguna otra escritura de formalización similar, constriña a modificar el juicio formado cuando se calificó la que es objeto de este expediente.

2) El poder para contraer préstamos no incluye el de hipotecar.- La remisión hecha por el Canon 1529 en materia de contratos a la legislación civil.

La remisión hecha por el Canon 1529 en materia de contratos a la legislación civil, en la que se distinguen y diferencian, atendidos a su naturaleza y efectos, el contrato de préstamo y el derecho real de hipoteca, debe estimarse insuficiente para el acto realizado, por los términos en que aparece redactada, la autorización concedida por la Sagrada Congregación de Religiosos a que se refiere el primer motivo de la nota.

3) El pacto que declara vencido el préstamo, en caso de que la finca se hipoteque de nuevo, grave o

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (4)

enajene, no impide la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario.

El pacto por el que se concede al acreedor la facultad de exigir la inmediata devolución del capital prestado si la finca hipotecada se enajena, grava, es objeto de embargo o anotación preventiva, carece de las condiciones necesarias para inscribirse porque es contrario al principio de la libertad de contratación que inspira la legislación civil, porque es inútil en cuando no da más firmeza a la garantía estipulada, según proclama la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria, y, además, porque así se deduce expresamente el número 3º del artículo 107 de la misma y de la doctrina de este Centro, que declara que tales limitaciones disminuyen para el dueño la posibilidad de constituir nuevas hipotecas, amplían las atribuciones del acreedor y contrarían el fomento del crédito territorial, todo lo cual autorizaría en la práctica a que se niegue la inscripción tan sólo del aludido pacto y no la del derecho real creado, de no ser por la existencia del otro defecto señalado.

RDGRN 27 NOVIEMBRE 1961

1) Procedimiento judicial -sumario: Regla 17 del art. 131.-

Cuando la certificación expedida a tenor de la regla 4ª expresa como único titular de derechos reales o anotaciones anteriores al actor, basta con que el Juez ordene que se deposite el exceso de precio del remate "a disposición de los acreedores posteriores", según literalmente prescribe la regla 17ª del expresado artículo, sin que sea necesario que especifique la consignación a favor del propietario del inmueble hipotecado, pues éste siempre tiene derecho al cobro del resto del precio del remate una vez acreditada la inexistencia de dichos acreedores.

2) Función de las reglas 4ª y 5ª del art. 131 L.H.

A través de sus prescripciones el legislador pretende dar a conocer a los titulares del inmueble y de los derechos reales posteriores a la hipoteca de cuya ejecución se trata, la existencia del procedimiento, facultándolos para poder subrogarse en lugar del actor mediante el pago de las cantidades reclamadas; por otro lado, la nota marginal a que se refiere la regla 4ª, según la doctrina de la D.G., no implica un cierre registral, sino que más bien opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de hipoteca que sea base del procedimiento, según lo dispuesto en el art. 233 R.H.

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (5)

3) Extensión de las facultades de calificación en relación con los documentos judiciales.-

Los Registradores de la Propiedad calificarán los documentos judiciales atendidas la naturaleza del procedimiento, la competencia del órgano jurisdiccional y la congruencia del mandato, pero no podrán revisar el fundamento de tales resoluciones, porque ello supondría invadir la esfera privativa de atribuciones de otros funcionarios.

RDGRN 18 ENERO 1963

1.- Las prohibiciones de disponer:

Las prohibiciones de enajenar, por las que se limita la libre disposición de los bienes, son tratadas con disfavor por las disposiciones legales, en cuanto que si en algunas ocasiones aparecen justificadas para el logro de ciertos fines lícitos, al sustraer a la circulación los inmuebles afectados, los hace poco aptos para el crédito territorial y crea, de otra parte, situaciones confusas, y por eso el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, establece que se harán constar en el Registro de la Propiedad sólo las impuestas en testamento y demás actos a título gratuito, siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

2.- Las prohibiciones de disponer en la Compilación del Derecho Civil especial de Cataluña:

El artículo 117 de la Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña, concorde en este aspecto con el derecho común, regula las prohibiciones de disponer con un carácter restrictivo "por implicar un cercenamiento de la facultad dispositiva de los bienes, salvo que sea otra la voluntad del testador", según expresa el último párrafo de dicho precepto, y por ello sólo serán eficaces si tienen un carácter temporal, responden a una razón lícita y no traspasan los límites establecidos para la sustitución fideicomisaria, pues en caso contrario constituyen tan sólo una mera recomendación.

3.- Constitución de hipoteca sobre la finca gravada con prohibición de disponer.

Toda disposición testamentaria ha de entenderse, conforme al artículo 675 del Código Civil, con arreglo a la voluntad real del testador, según el tenor de su última voluntad, y al haber establecido la causante que la finca discutida no puede ser vendida hasta después de transcurridos diez años a partir de su defunción, tal limitación impide a los herederos realizar actos de esta clase

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (6)

durante el plazo señalado y obliga a examinar si la hipoteca constituida se encuentra dentro de esta misma prohibición.

Si bien dentro del concepto de venta no se comprende el de constitución de hipoteca, toda vez que conforme declaró la Resolución de 18 de Abril de 1952 en este último derecho, el ius distrahendi tiene lugar únicamente en el caso de que se incumpla la obligación asegurada, en previsión de esta posibilidad acreedor y deudor habrán de convenir y subordinar su ejercicio hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante, pues de otra forma se lograría por vía indirecta burlar la prohibición impuesta, al no conservarse los bienes dentro del patrimonio durante el plazo señalado y quedaría desvirtuada la voluntad de la testadora, por lo que al no reunir el préstamo hipotecario concluido las anteriores condiciones, existe un obstáculo registral que impide su inscripción.

RDGRN 23 MAYO 1964

(repetida por la de 3 Junio 1964, 8 Junio 1964 y 23 Febrero 1966)

Hipoteca - Cancelación: Constituida una hipoteca a nombre del acreedor y su esposa y para su sociedad conyugal y extinguida por pago la obligación garantizada, debe admitirse que el marido (acreedor) consienta por sí sólo la cancelación, sin necesidad de intervención de la esposa (también acreedora), dado el carácter accesorio del derecho real de hipoteca y la conveniencia de facilitar la armonía entre los pronunciamientos registrales y la realidad jurídica extrarregistral.

Sin discutir la naturaleza de acto de administración que según la doctrina civil corresponde al pago, es lo cierto que en múltiples ocasiones personas autorizadas para recibirlo no pueden eficazmente extinguir el derecho real de hipoteca que garantice la obligación, consecuencia que fue ya puesta de relieve en la Resolución de 7 de Septiembre de 1924, por la distinta importancia que los Ordenamientos Jurídicos conceden a los actos por los que se constituyen, modifican o extinguen las relaciones jurídicas obligatorias y aquellos otros que engendran disposiciones con efectos jurídicos reales.

La naturaleza de acto dispositivo de la cancelación de hipoteca ha sido declarada reiteradamente por Jurisprudencia de este Centro por constituir un acto que implica una enajenación, un jus disponendi, y por ello cabe afirmar que el derecho de cancelar corresponde a quien esté facultado para enajenar, y en este sentido preceptúa el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que, aunque se haya extinguido por el pago un crédito, la inscripción hipotecaria sólo se cancelará por escritura pública en la que preste su consentimiento el acreedor o, en su defecto, en virtud de ejecutoria.

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (7)

La reforma del artículo 1413 del Código Civil ha de entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1412, en el que expresamente se reconoce las facultades del marido como administrador de la sociedad legal de gananciales, por lo que, si bien es innegable su facultad para aceptar el pago de una obligación vencida, no debe olvidarse que, al haber quedado extinguida la obligación garantizada en razón de la accesoriedad del derecho real de hipoteca, parece permisible, para facilitar la armonía entre las declaraciones contenidas en los libros del Registro y la realidad jurídica extrarregistral y para evitar perjuicios al propietario de la finca gravada y siempre que se observe lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento Hipotecario vigente, que el marido pueda consentir válidamente la cancelación, todo lo cual deberá entenderse sin perjuicio de que el fedatario está obligado a cumplir lo dispuesto en el artículo 173 del Reglamento Notarial y, por lo tanto, ha de cuidar de que en el instrumento público se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la legislación aplicable.

RDGRN 26 OCTUBRE 1964

Hipoteca - Cancelación realizada por el padre en representación legal de un hijo menor. Debe obtener las autorizaciones y observar las formalidades exigibles para la enajenación de bienes inmuebles.

Como ha declarado reiteradamente la D.G., no cabe destacar en todo préstamo hipotecario exclusivamente el aspecto obligacional para olvidarse del carácter que tiene toda escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca en donde este último acto supone un desprendimiento de derechos que equivale a una enajenación, por lo que habrá de aplicarse el art. 178 R.H. que exige al representante legal de toda persona a cuyo favor se hubiese hecho una inscripción obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigibles para la enajenación de bienes inmuebles, todo ello para cumplir la finalidad del art. 164 Cc que establece una serie de garantias en defensa y protección del patrimonio de todo menor de edad.

RDGRN 9 ABRIL 1965

Hipoteca naval sobre buque presuntivamente ganancial.- El marido necesita, para constituirla, el consentimiento de la mujer.

Si bien la ficción jurídica de la inmobilización del buque, establecida en el artículo 1º de la Ley de Hipoteca Naval de 21 de Agosto de 1893, debe su

origen a la necesidad de soslayar el obstáculo que en dicha época suponía la admisión solamente de los inmuebles como bienes susceptibles de hipoteca, dificultad que hoy aparece, hasta cierto punto, superada, al estar legalmente reconocida la hipoteca mobiliaria -lo cual evita, en primera garantía y sobre otros bienes muebles identificables, acudir a aquella ficción- y pese, además, al actual paradójico resultado de haber de exigir unos requisitos más rigurosos para la hipoteca -que es lo menos- frente a la venta, conforme al artículo 585 del Código de Comercio, no afectado todavía por la reforma del artículo 1413 del Código Civil -que es lo más-, se hace forzoso reconocer que, dada la clara y terminante redacción del mencionado artículo 1º y de su intencionada no derogación por la Ley de 16 de Diciembre de 1954, *no puede el marido constituir por sí solo garantía hipotecaria sobre un buque presuntivamente ganancial sino que será necesario para la plena eficacia del acto que, con arreglo al artículo 1413 del Código Civil, preste también su consentimiento la mujer.*

RDGRN 26 MAYO 1965

1) Principio de prioridad:

El principio de prioridad es uno de los fundamentales en que se asienta nuestro ordenamiento hipotecario, pues al obligar al Registrador a que se despache los títulos por el orden de su presentación en el Registro, conforme se deduce de los artículos 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria, viene a determinar el rango de los mismos, caso de que sean compatibles, y de otra parte impide la inscripción o anotación del título que, presentado posteriormente, esté en contradicción o se le oponga.

2) Los Registradores tienen la facultad y el deber de examinar los documentos pendientes de despacho que puedan contribuir a una más acertada calificación.

En el desenvolvimiento del mencionado principio de prioridad, es doctrina reiterada por este Centro la de que, al presentarse títulos contradictorios, la escritura con las debidas formalidades que tuvo acceso en primer lugar será la que gozará de los efectos tutelares del sistema, no obstante lo cual -conforme declaro la Resolución de 22 de Octubre de 1952- en algunos casos no puede aplicarse con total rigurosidad, hasta el punto de que llegue a limitar la facultad y el deber de los Registradores de examinar los documentos pendientes de despacho que puedan contribuir a una más acertada calificación.

3) Principio de prioridad y principio de fe pública registral: la adecuada interpretación de ambos principios lleva a la D.G. a la conclusión de que es inscribible una escritura de hipoteca que se presentó en el Registro con anterioridad al auto judicial que declara la incapacidad del deudor, sin perjuicio de

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (9)

que puedan acudir los interesados a ventilar la nulidad de títulos ante los Tribunales ordinarios.

Y ello por las siguientes razones: El examen detallado de las circunstancias del presente caso muestra como hecho fundamental la apertura del sumario por el Juez Instructor y la subsiguiente expedición del mandamiento referido, para evitar que resulten perjudicados los posibles legítimos derechos de un gran número de personas como consecuencia de los actos del deudor, mas como quiera que la resolución judicial se ha dictado con fecha posterior a la del asiento de presentación de la escritura de hipoteca y sin tener efectos retroactivos, no puede enervar la pretensión del acreedor hipotecario que se encuentra protegido en base del principio de fe pública registral y todo ello sin perjuicio del fundamental derecho de los interesados de ejercitar las acciones oportunas ante los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título discutido, según establece el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

RDGRN 29 SEPTIEMBRE 1965

Hipoteca. Constitución por apoderado.

1) Redacción e interpretación de poderes.- Es doctrina reiterada de la D.G. que todo poder debe ser interpretado con sumo cuidado a fin de impedir que por averiguaciones más o menos aventuradas tenga lugar una extralimitación por parte del apoderado en las facultades que se le han confiado, que ocasiona perjuicios a los mandantes, y, por eso, los funcionarios encargados de autorizar esta clase de escrituras deberán poner la máxima atención en la redacción de sus cláusulas para que aparezcan con indudable claridad y se reflejen bien los actos que puedan realizarse y las limitaciones que en el apoderamiento han querido, en su caso, establecerse.

2) Aun cuando los arts. 1713 Cc y 139 L.H. exigen para la validez de las hipotecas constituidas por medio de apoderado que el poder sea especial y bastante, es aceptable el poder otorgado ante un Notario extranjero, en el que se faculta al apoderado, entre otras cosas, para "gravar y vender" asi como para "todo, absolutamente todo, cuanto realice el apoderado".

En el poder discutido, aun cuando las palabras empleadas carecen de la precisión técnica exigible a un Notario español -pues no hay que olvidar que ha sido otorgado ante un fedatario extranjero-, el sentido literal de su texto y la concordancia de unos términos con otros ponen de relieve, con una claridad indiscutible, que entre los actos autorizados por la Sociedad propietaria del inmueble se encuentra el de hipotecar, ya que atribuye expresamente la facultad de constituir y cancelar toda clase de cargas reales, con la enorme amplitud que señala el párrafo final de la misma cláusula, en donde se abstiene concretamente de enumerar nuevas facultades para que no se

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (10)

entienda que si lo hiciese le imponía alguna limitación y porque también incluye la de enajenar la finca, por todo lo cual debe concluirse que procede inscribir la escritura calificada.

RDGRN 17 MARZO 1966

Hipoteca legal sobre los derechos de un fideicomisario condicional sujeto a la legislación catalana.

Es inscribible una hipoteca legal constituida al amparo del art. 73-6 Cc sobre los derechos que correspondan a un fideicomisario condicional sujeto a la legislación catalana, en las fincas legadas objeto del fideicomiso, siempre que los derechos del fideicomisario aparezcan inscritos previamente.

Los fideicomisarios, siempre que fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de su derecho al amparo del artículo 84 del Reglamento Hipotecario, sin que a ello obste el que sean condicionales, al permitirlo los artículos 9-2º y 23 de la Ley Hipotecaria, y figurarán en el Registro como titulares de una expectativa protegida jurídicamente, por lo que los actos que sobre tal derecho se realicen, tendrán carácter provisional hasta que se haga constar, en su caso, el cumplimiento de la condición que les afecta.

Según el artículo 197 de la Compilación de Derecho Civil especial de Cataluña, mientras el fideicomiso no se defiera al fideicomisario, podrá éste enajenar, gravar, renunciar y señalar para el embargo su derecho de adquirir la herencia o legado fideicomitidos, limitándose tales actos a los bienes que le correspondan al deferirse el fideicomiso, y quedará sin efecto si por ser la sustitución condicional no llegase a deferirse, por lo que, evidentemente, tal derecho es susceptible de hipoteca y a ésta no podrá negársele el acceso a los libros registrales, si reúne los demás requisitos necesarios para ello y siempre que no haya obstáculo de otra índole que lo impida.

Si bien es cierto que conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, las inscripciones de partes indivisas de finca o derecho deben precisar con datos matemáticos la participación de cada uno de los varios cotitulares, hay que entender que ello sólo es preceptivo en los casos en que es posible hacerlo, pero no en aquellos otros como el de los fideicomisarios condicionales del Derecho catalán, en los que por su propia esencia, el derecho está sometido a una doble indeterminación: de su misma subsistencia -según sobreviva o no el fideicomisario al fiduciario- y de su extensión cuantitativa -según sea mayor o menor el número de fideicomisarios que sobrevivan al fiduciario- a pesar de lo cual cabe que el fideicomisario disponga de su derecho, según el citado artículo 197 de la Compilación, por lo que tales actos dispositivos han de tener acceso al Registro de la Propiedad, pues de lo contrario se vulnerarían las bases mismas del sistema hipotecario que procura siempre la máxima concordancia entre aquél y la realidad extrarregistral.

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (11)

La indeterminación derivada de la posible premoriencia del fideicomisario, no puede ser obstáculo para la inscripción de la hipoteca, ya que, además de la evidente validez de sus actos dispositivos con arreglo a la legislación especial de Cataluña, la Ley Hipotecaria admite expresamente la hipoteca en supuestos de indeterminación que afectan a la subsistencia misma del derecho, por lo que tales hipotecas pueden quedar sin ningún valor ni efecto en un momento futuro, como en los supuestos de hipoteca de bienes vendidos con pacto de retro, del artículo 107-7º, o bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas del artículo 107-10º, o que estén afectados, incluso de presente, de la inseguridad derivada de un pleito ya iniciado, como en el caso de hipoteca de bienes litigiosos del artículo 107-9º de la Ley. Si se admite la indeterminación en cuanto a la subsistencia del derecho mismo que se hipoteca, con mucha mayor razón debe admitirse con este carácter excepcional, la indeterminación en cuanto a los límites cuantitativos de aquél, derivados del posible supuesto de que algunos de los otros fideicomisarios premueran al fiduciario, con lo que su derecho acrecería al de los restantes, que verían aumentar sus cuotas, lo que redundaría en beneficio del acreedor, sin que se produzca perjuicio alguno al tráfico inmobiliario y sin que ello suponga infracción del artículo 54 del Reglamento Hipotecario que al establecer la regla general sólo puede imponer una determinación con datos matemáticos en los supuestos en que lo admite la naturaleza misma del derecho que se hipoteca, y no en aquellos otros, como en el caso del número 9 del artículo 107 y, sobre todo, en el del fideicomisario condicional de la legislación catalana que, por su misma esencia, está siempre afectado de inseguridad en cuanto a su subsistencia, y en algunos casos, además, en cuanto a su extensión cuantitativa.

En el caso concreto que se examina, se advierte la existencia de un grave obstáculo registral, como es el de la falta de inscripción previa del derecho del fideicomisario, lo que impide que se inscriban los actos de disposición o gravamen de tal derecho hasta tanto no se practique dicha inscripción omitida, por imperativo del principio de tracto sucesivo, consignado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

RDGRN 19 JULIO 1966
(repetida por la de 21 Julio 1966)

Hipoteca sobre piso que figura inscrito en el folio general abierto al edificio.

Es inscribible una hipoteca constituida sobre un piso que figura inscrito a favor del propietario dentro del folio general abierto a todo el edificio, conforme a la legislación hipotecaria vigente en la fecha de adquisición, sin que sea necesario inscribir previamente, en folio separado, como finca independiente, el citado piso, volviendo además a describirlo con las circunstancias que exige el art. 5º L.P.H.

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA DE LA DGRN... (12)

Uno de los fundamentos básicos de la legislación inmobiliaria lo constituye el llamado principio de especialidad, que tiende -entre otros aspectos- a evitar el confusionismo que puede resultar del cúmulo de asientos vigentes bajo un mismo número del Registro, lo cual impediría la debida claridad que han de tener los libros registrales, y que se traduce en la regla general sancionada en el artículo 243 de la Ley, de que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial, con objeto de que los terceros puedan conocer cuanto haga relación al inmueble y a su situación jurídica, mas cuando se trata de fincas especiales, como en el supuesto presente, de edificios en régimen de propiedad por pisos, la Ley Hipotecaria, antes y después de su reforma por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, permite, o la inscripción del inmueble en su conjunto con los distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, o que se inscriba como finca independiente cada piso o local, por lo que en el primero de los supuestos, todos los actos relativos a los pisos del mismo edificio figurarán en el mismo folio registral con el consiguiente riesgo de confusionismo y perturbación derivada de la falta de separación y claridad de los asientos que el mencionado principio de especialidad exige.

En el presente caso el piso discutido aparece inscrito conforme a la legislación hipotecaria vigente en 1959, y aunque el artículo 5º de la Ley de Propiedad Horizontal exige otros requisitos y circunstancias por lo que sería muy conveniente que al otorgarse un acto relativo a una finca inscrita antes, se modificase su descripción y se adaptara a las nuevas exigencias legales, con lo cual quedaría cumplida, además, la prevención del artículo 171 del Reglamento Notarial, es lo cierto que -dada la situación presente- el propietario del piso o apartamento no puede realizar tal modificación unilateralmente y necesitaría la comparecencia de los demás, al menos en lo que a fijación de la cuota se refiere, lo que sería tanto como exigir de nuevo el consentimiento de todos los titulares para la realización de un acto que afecta exclusivamente al poder dispositivo de uno sólo de ellos, circunstancias que movieron al legislador, en la disposición transitoria primera de la Ley de 21 de Julio de 1960, a exigir sólo la adaptación de aquellos estatutos cuyo contenido estuviera en contradicción con los preceptos legales, mas sin establecer idéntica previsión para aquella descripción de las fincas que no se ajusten a lo dispuesto en el artículo 5º de la misma Ley.

Por último que, al no imponer la Ley como obligatorio el folio autónomo y menos por via de segregación, concepto ya inaplicable cuando se ha constituido la Propiedad Horizontal conforme a la nueva ley y en consecuencia caber la posibilidad de que los pisos o apartamentos figuren y continúen inscritos dentro del folio abierto con carácter general, no hay ningún obstáculo que se oponga a la inscripción de la hipoteca constituida, pues el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, que establecía la exigencia de que sólo podían constituirse dichos gravámenes cuando los pisos apareciesen inscritos como fincas independientes, ha sido modificado en su redacción actual, por la Ley de Propiedad Horizontal que ha suprimido esta exigencia y se remite directamente al artículo 8 de la Ley Hipotecaria que permite con carácter facultativo las dos formas de inscripción.

Siguiendo la práctica usual-canino de la costumbre-, publicamos un apretado resumen de la monografía de ANTONIO PAU PEDRÓN,con ocasión de su próxima visita a Valencia para pronunciar la conferencia anunciada. El texto es, en su mayor parte, transcripción literal de la obra reseñada. Pedimos disculpas a lectores y autor en los mismos términos que hicimos en la pág. 40 del número precedente. El encomio de autor y obra, tratándose de jerarquías, se lo encomendamos a encomiadores más cualificados.

ANTONIO PAU PEDRON

Letrado del Estado. Registrador de la Propiedad. Notario

EL PROCESO FORMATIVO DEL DERECHO COMUNITARIO DERIVADO

Prólogo de

FERNANDO GARRIDO FALLA

tecnos

"En él (Antonio Pau) concurren el conocimiento práctico de la vida registral en sus diversas manifestaciones y el conocimiento teórico de la bibliografía relacionada con la institución registral en varias lenguas. Su propia biografía, densa ya pese a su juventud, es reveladora. Alumno brillante del ICADE de Madrid, ingresó por oposición en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad, del que, también por oposición, pasó al de Letrados de la Dirección General de los Registros y del Notariado... En dicha Dirección presta hoy sus servicios, compatibilizados en algunos momentos con la docencia, que con entusiasmo ha impartido como profesor de Derecho civil de la Facultad de Derecho de la Universidad P. Comillas y actualmente como profesor de Práctica registral en la Escuela de Práctica Jurídica de la misma Universidad.

Los años que en la Dirección de los Registros lleva ya Antonio Pau entregado a un trabajo riguroso, le han servido para asimilarse la excelente tradición de aquel Centro Directivo, que es, sin duda, uno de los mejores órganos de la Administración española y que goza de sólido prestigio en el mundo jurídico por su alta especialización en Derecho privado...

...Por mi parte me limitaré a señalar que Antonio Pau está en la línea de las más ejemplares figuras de la Dirección y es uno de los jóvenes valores que garantizan la continuidad y la calidad.

Cabe, para terminar, constatar con alegría cómo la nueva generación de registradores de la propiedad, a la que Antonio Pau pertenece, responde -al igual que las anteriores han respondido- al deseo que don Pedro Gómez de la Serna expresó cuando, al redactar la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, escribía que el registrador debe poseer una instrucción práctica y científica y (necesita tener muchos conocimientos jurídicos, porque está llamado a resolver graves y complicadas cuestiones de Derecho)".

(JOSÉ MARÍA CASTAN VAZQUEZ
en el Prólogo de la obra de Antonio Pau Pedrón
"CURSO DE PRACTICA REGISTRAL")

..."ha sido un acierto de la Administración española el haber enviado a funcionario de tan cualificada preparación jurídica para formar parte de las comisiones de expertos que trabajan en Bruselas; y, como suele ocurrir cuando se elige bien, esta monografía es el fruto de tan afortunada elección".

(FERNANDO GARRIDO FALLA
en el Prólogo de la monografía de Antonio Pau
"EL PROCESO FORMATIVO DEL DERECHO COMUNITARIO DERIVADO")

PRIMERA PARTE
PROCESO FORMATIVO DEL DERECHO COMUNITARIO DERIVADO

I.- LA FACULTAD DE PROPUESTA DE LA COMISIÓN

En un esquema de laboratorio podríamos decir que, en el proceso de formación del Derecho comunitario, la Comisión propone, el Consejo decide y el Parlamento dictamina.

En efecto, en la elaboración del Derecho comunitario el impulso corresponde a la Comisión, a través del ejercicio de la *facultad de propuesta*; su falta puede dar lugar a la anulación de la norma irregularmente elaborada, apreciando el TJCE un "vicio sustancial de forma".

Sin embargo, el ejercicio de tal facultad puede ser instado por el Consejo: *"El Consejo podrá pedir a la Comisión... que le someta las propuestas pertinentes"*. Caso de no secundar esta solicitud, el Consejo podría interponer contra la Comisión un *recurso por inactividad*.

Además, excepcionalmente -pues la regla general es, como se ha dicho, el inicio del proceso formativo mediante propuesta de la Comisión- el Consejo puede iniciar por sí mismo la elaboración de las normas. Tal facultad puede ejercitarse en los dos únicos campos previstos por el Tratado de la Comunidad Económica Europea (TCEE): navegación marítima y aérea (art. 84,2) y régimen linguístico de las instituciones de la Comunidad (art. 217). En el segundo campo actuó muy tempranamente el Consejo; sin impulso de la Comisión dictó su primer reglamento, publicado en 1958, fijando en él el régimen linguístico de las instituciones de la Comunidad.

Por otra parte, siendo la función de iniciativa la propia y esencial de la Comisión, ésta tiene también, en determinados casos, una función aprobatoria de las normas elaboradas, de modo que en ellos la Comisión comienza y termina el proceso formativo de la norma. La base de esta excepcional facultad aprobatoria se encuentra en los dos últimos párrafos del artículo 155 del TCEE, que atribuyen a la Comisión, por un lado, un "poder de decisión propio" y, por otro, las "competencias que el Consejo le atribuya para la ejecución de las normas por él establecidas".

II.- EL PROCESO FORMATIVO DE LA PROPUESTA

Las competencias de cada institución comunitaria no se establecen por vía de enumeración sino que resultan de una atribución casuística, en la regulación de cada materia, de funciones a una u otra institución comunitaria. De ahí que, como advierte R. JOLIET, para determinar si un órgano puede actuar en un determinado ámbito, qué medidas puede adoptar, en qué tipo de actos deben concretarse tales medidas y qué procedimientos deben seguirse, es necesario acudir no a las disposiciones institucionales, sino a las reglas materiales.

El origen de las normas comunitarias no es único. Puede proceder de la sugerencia de un Gobierno, de una solicitud del Consejo de Ministros o del Parlamento, de los documentos programáticos de la Comisión -memorándum, programas, libros blancos-, de un grupo de interés -económico, social o profesional- o incluso de un "funcionario imaginativo". Pero en todo caso, la

Comisión, titular de la facultad exclusiva de propuesta, es libre para decidir la iniciación del proceso normativo.

La primera fase del proceso formativo del Derecho comunitario derivado -*la elaboración de la propuesta por la Comisión*- puede descomponerse a su vez, según la ya clásica sistematización de L.J. CONSTANTINESCO, en tres etapas sucesivas: *documentación, consulta y decisión*.

1) En la *etapa de documentación*, el Comisario competente encarga a la Dirección General a la que corresponde el tema el acopio de datos sobre el mismo. La actividad de la Dirección se desarrolla en un doble sentido: estudio de Derecho comparado europeo y reunión de datos.

2) En la *etapa de consulta* se ha elaborado ya, generalmente, un texto base, que aparece con el epígrafe de "Anteproyecto de propuesta de directiva -o reglamento- del Consejo relativo a...". Se convocan numerosas reuniones a las que se cita, a través de las Respresentaciones Permanentes y las Administraciones nacionales, a funcionarios de los Estados miembros que sean expertos en el tema de que se trate. Tales funcionarios actúan, como advierte A. MANGAS, no a título de funcionarios nacionales, sino como expertos en la materia, o como matiza acertadamente CONSTANTINESCO, como "expertos neutros". En sucesivas reuniones se va perfeccionando el texto del Anteproyecto, hasta llegar a una versión que resulte aceptable por los expertos de los distintos Estados.

3) En la *etapa de decisión*, y elaborado ya un anteproyecto definitivo, el Comisario competente se reúne en grupo de trabajo con los demás Comisarios a quienes correspondan, en su caso, las Direcciones Generales que hayan participado en la elaboración del texto, y posteriormente se somete ese texto a aprobación del Colegio de Comisarios (1), que ha de adoptar decisiones por mayoría (art. 17 del Tratado de Fusión de 8 de abril de 1965), aunque en la práctica es infrecuente la votación de los temas; las decisiones suelen adoptarse por unanimidad.

Por exigencia de su Reglamento Interno, la Comisión celebra como mínimo una reunión por semana. Por *decisión* de la propia Comisión de 8 de enero de 1986, el quórum necesario para adoptar acuerdos válidamenten quedó fijado en nueve miembros presentes. Para la adopción de acuerdos se requiere igualmente nueve votos al menos. La presidencia de la reunión corresponde al Presidente de la Comisión. El Secretario Ejecutivo u el Secretario Ejecutivo adjunto de la Comisión pueden asistir a las reuniones, salvo decisión en contrario de la Comisión.

Las reuniones de la Comisión están rodeadas de secreto; las sesiones no son públicas y los debates son confidenciales, según declara el artículo 8 del Reglamento Interno.

Cada sesión de la Comisión da lugar a un acta, que es aprobada en la sesión siguiente. Si se hubiese adoptado algún acuerdo, el texto sobre el que recaiga será autenticado, en todas las lenguas comunitarias, por el Presidente y el Secretario Ejecutivo, y se incorporará, como anexo, al acta de la sesión en que se hubiese aprobado.

---

(1) Tras la adhesión de España y Portugal, los Comisarios son diecisiete; debe haber al menos un nacional de cada uno de los Estados miembros, sin que el número de miembros en posesión de la nacionalidad de un mismo Estado pueda ser superior a dos (art. 10). En torno a cada miembro de la Comisión existe un gabinete con una doble función, de asistencia personal al Comisario y de preparación de trabajos.

Aprobada la propuesta por la Comisión, se procede a su entrega oficial al Consejo.

III.- LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA POR EL CONSEJO

La fase de aprobación por el Consejo de la propuesta de la Comisión está presidida por una triple contradicción institucional: frente a la unidad de la función normativa, la pluralidad de formaciones del Consejo; frente a la necesaria continuidad de aquella función, la inevitable intermitencia de las reuniones; frente al carácter técnico de la misma función, la naturaleza política de las formaciones. (2)

No es necesario insistir en ésta y otras contradicciones del Consejo pero si en que tales contradicciones han reforzado la base en que se asienta el Consejo y, especialmente, los órganos permanentes de preparación y asistencia: La Secretaría General y el Comité de Representantes Permanentes. Las repetidas contradicciones son causa, también, de que, teniendo el Consejo la facultad decisoria última, las fases del procedimiento formativo anteriores al acuerdo mismo sean, en la mayoría de los casos, de mayor importancia práctica que el acuerdo en sí.

A.- LA REVISIÓN TÉCNICA DE LA PROPUESTA: COMITÉS, GRUPOS Y SUBGRUPOS DE TRABAJO

Recibida una propuesta, el Consejo, antes de entrar en una valoración política de la misma, y de su consiguiente aprobación, modificación o rechazo, procede a una minuciosa y profunda revisión técnica. Para esta tarea cuenta el Consejo con un elevado número de comités, grupos y subgrupos de trabajo, de composición triple: representantes de las Administraciones nacionales, representantes de la Comisión y representantes del Consejo. La presidencia de cada uno de ellos la ostenta un delegado del Estado miembro cuyo representante en el Consejo ejerza la presidencia de éste.

---

(2) La unidad de la función normativa se contrapone, en primer lugar, a la pluralidad de formaciones del Consejo. Aunque conceptualmente existe un Consejo único, prácticamente existe una pluralidad de Consejos. Según la materia, a que se refieran los puntos principales a examinar.

El Consejo se reúne con una u otra formación, es decir, integrando a los Ministros de uno u otro ramo. No existe, por otra parte, jerarquía entre las diversas formaciones del Consejo. No puede afirmarse la superioridad del Consejo de Ministros de Asuntos Exteriores, ni la del Consejo integrado por Jefes de Gobierno respecto de las demás formaciones.

Por otra parte, las reuniones son esporádicas y la actividad normativa intensa y continuada (en el año 1985, por ejemplo, el Consejo se reunió 75 veces y aprobó nada menos que 59 directivas, 447 reglamentos y 109 decisiones; en el año 1986, se reunió 80 veces, aprobando 74 directivas, 473 reglamentos y 184 decisiones)

Finalmente, los miembros del Gobierno, como hombres políticos, no son los más adecuados para resolver complejos problemas tecnicos.

La Comisión asiste representada por un funcionario de la Dirección General competente, y el Consejo a través de un funcionario de la Secretaría General (3).

La actividad de los grupos constituye el núcleo del proceso formativo del Derecho comunitario derivado; el contenido de las normas queda ordinariamente configurado en el debate de los expertos nacionales, produciéndose, por ello, el círculo vicioso que describe C. SASSE: la Comisión asiste, en las reuniones de los grupos de trabajo, a la disección y reconstrucción de sus propuestas, lo que le induce a infravalorar sus propios textos y no esforzarse en su redacción; esto da lugar a que los grupos no confíen en el contenido de las propuestas, y tiendan sistemáticamente a reelaborarlas.

B.- LAS COMPETENCIAS DEL COREPER. PUNTOS "A"

La propuesta remitida por la Comisión es recibida directamente por el Comité de Representantes Permanentes (4). Después de un somero intercambio de puntos de vista en el seno de aquél, el Comité suele decidir el envío de la propuesta a un grupo de trabajo para su análisis técnico-jurídico.

A partir de sus competencias preparatorias en la esfera del Consejo, el COREPER ha llegado a gozar de una verdadera delegación de poderes a través del procedimiento de los "puntos A", mediante el cual se le confía, no sólo la preparación, sino incluso el llegar a un acuerdo material sobre el fondo del asunto.

La votación de la propuesta -a través de las que podríamos llamar decisiones de destino-, puede tener un triple contenido:

---

(3) La presencia de la Secretaría General del Consejo se justifica por representar a la institución convocante, y tiene una doble función: dirección del debate -extrayendo conclusiones, formulando propuestas, fijando fechas de reuniones sucesivas- y asistiendo en el triple plano técnico-jurídico, linguístico y material; su participación es de decisiva importancia en el proceso formativo del Derecho comunitario.

Tal asistencia se manifiesta fundamentalmente en la resolución de los problemas que le planteen los grupos, los comités o el propio Consejo; también en la elaboración de las actas de las sesiones de éstos, así como la redacción material de los textos acordados por los mismos, y su traducción y reproducción. Tiene también encomendada la publicación de las normas elaboradas por el Consejo.

La participación de la Secretaría en el proceso normativo se distribuye, *ratione materiae*, entre seis de sus siete Direcciones Generales; la primera, carece de competencia material y tiene encomendados los servicios de información, publicaciones y documentación.

(4) EL COREPER I está integrado por los Representantes permanentes Adjuntos y el II por los Embajadores o Representantes permanentes. Tanto el Representante Permanente como el Representante Permanente Adjunto son nombrados por sus gobiernos nacionales, pero su función es distinta de la que desempeñan ordinariamente los Embajadores y los Ministros consejeros, pues, además de su actividad propiamente diplomática, se integran en un órgano comunitario: el COREPER. Dentro de este Comité la relación no es jerárquica entre ambos funcionarios, pues cada uno tiene un campo diverso de actuación. Al Embajador Representante Permanente están subordinados diversos agregados y consejeros, procedentes de distintos ministerios.

1. *Formulación de contrapropuesta.*- Ello implica que, en cuanto a la función de la Comisión se ha destruido fácticamente su facultad exclusiva de propuesta, que aparece ahora compartida con el Comité de Representantes.

2. *Inclusión de una propuesta como "punto A".*- El RIC de 1979 contiene un precepto nuevo -artículo 2,6 y 7- que consolida una larga tradición anterior: *"el orden del día provisional se dividirá en una parte A y una parte B. En la parte A se incluirán los puntos con respecto a los cuales es posible una aprobación del Consejo sin debate"*. (Se produce así la contradicción de que siendo el Comité quien debate y aprueba cuestiones que el Consejo se limita formalmente a refrendar, sus acuerdos carezcan de valor jurídico).

Entre los "puntos A" y "B" existe una diferencia práctica y otra jurídico-positiva. En la práctica, suelen incluirse como "puntos A" -según J. AMPHOUX- las cuestiones excesivamente técnicas y ciertas cuestiones "teológicas" que crean el riesgo de enfrentamientos estériles; los "puntos B" abarcan las cuestiones políticas de importancia.

La diferencia jurídico-positiva aparece consagrada en el artículo 2,6 RIC citado; los "puntos A" son objeto de aprobación sin debate; por el contrario, los "puntos B" requieren deliberación del Consejo y votación de los mismos.

3. *Inclusión de una propuesta como "punto B".*- En otros casos, pese a estar incluida una cuestión como "punto A", un miembro del Consejo o la Comisión pueden pedir su retirada del orden del día -pudiendo oponerse el Consejo a esta pretensión (artículo 6,7 RIC)-. Consecuencia de ello es el envío de la cuestión a la sesión siguiente del Consejo, donde aparecerá como "punto B". (Algún Ministro puede considerar que la importancia política del tema haga insuficiente la negociación entre Embajadores y deba existir un debate a nivel ministerial).

C.- LA DECISIÓN DEL CONSEJO: LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA

El Consejo puede adoptar tres decisiones respecto de una propuesta elaborada por la Comisión: introducir modificaciones en la misma -en lo que cabría incluir las adiciones o supresiones-, rechazarla globalmente o aprobarla. En este último caso, se aplica la regulación, compleja y casuística, del sistema de votación.

Los acuerdos que afecten a los textos constitutivos o a los intereses esenciales de un Estado miembro se sujetan a unanimidad; los que se refieran al funcionamiento y progreso de la Comunidad se someten a la mayoría, adoptándose bien por mayoría simple, bien por mayoría cualificada.

a) *La unanimidad* fue concebida por los autores de los Tratados como una regla necesaria para adoptar, en los primeros años de instauración del Mercado Común, decisiones importantes por su naturaleza o por sus implicaciones. Sin embargo, transcurrido el período transitorio, es excepcional la exigencia de la adopción de acuerdos por unanimidad, gracias, fundamentalmente a la firma del Acta Única Europea (AUE) los días 17 y 28 de febrero de 1986 que ha supuesto, en expresión de la Comisión, *"que se borren veinte años de una distorsión institucional inaugurada (sin que hubiera habido una modificación de los textos) por una interpretación cada vez más laxa del Compromiso de Luxemburgo, que permitió constituir una minoría de bloqueo a toda prueba"*.

Cabe decir, sistematizando los supuestos, que tal unanimidad se impone: 1. En todos los casos en que resultan afectadas las instituciones comunitarias: Extensión de competencias (art. 235); Asociación de nuevos Estados miembros (art. 238); Admisión de nuevos Estados miembros (art. 237); Estructura de los órganos (atrs. 165, párr. 4, TCEE y 7 párr. 2, del TF). 2. Para

armonizar las legislaciones (arts. 99 y 100). 3. Para derogar las reglas del Tratado (arts. 73 y 106,2).

b) *La mayoría simple* constituye la regla general; según el artículo 148,1 TCEE, "salvo disposición en contrario del presente Tratado, el Consejo adoptará sus acuerdos por mayoría de los miembros que lo componen". Sin embargo, lo que en teoría se formula como regla, en la práctica se aplica como excepción: sólo en seis supuestos se exige mayoría simple para la adopción de acuerdos por el Consejo; el AUE ha reforzado la mayoría en un campo hasta ahora sometido a decisiones por mayoría simple: las medidas sobre libre circulación de trabajadores.

c) *La mayoría cualificada* requiere: 54 votos cuando, en virtud del Tratado, los acuerdos deban ser adoptados por el Consejo a propuesta de la Comisión, y 54 votos que representen la votación favorable de ocho miembros como mínimo, en los demás casos. (5)

Otra de las decisivas aportaciones del AUE al proceso formativo del Derecho comunitario derivado reside en extender la mayoría cualificada a los ámbitos nuevos. El cambio de sistema tiene un fundamento claro: tratándose de materias no precisadas en los Tratados, no había existido transferencia de poderes de los Estados a la Comunidad, y ello justificaba la exigencia de acuerdo unánime. El AUE extiende, explícita y detalladamente, el campo de acción de la Comunidad, y puede de esta manera exigir que las decisiones se tomen por mayoría.

Además, la aprobación del Acta Unica ha dado lugar a una escueta reforma del Reglamento Interno del Consejo -aprobada por éste el 15 de diciembre de 1986- tendente a facilitar la práctica de la votaciones. Junto al voto pleno o incondicional, la práctica del Consejo viene admitiendo, para facilitar la adopción de acuerdos y evitar que los temas deban ser objeto de deliberación y votación en diversas reuniones sucesivas, el voto con reserva y el voto ad referendum. En el voto con reserva no existe propiamente voto del Ministro que formula tal reserva, sino que éste se abstiene de participar en la votación en espera de obtener una instrucción de su gobierno, rompiéndose por tanto la unidad de acto de la votación y produciéndose ésta en dos momentos sucesivos. En el caso del voto ad referendum por el contrario, se emite el voto, pero se sujeta a la condición potestativa de una ratificación posterior.

---

(5) El voto de cada país es objeto de una distinta valoración. Numéricamente, el artículo 14 del Acta de Adhesión de España y Portugal lo ha expresado así: Bélgica,5; Dinamarca, 3; Alemania, 10; Grecia, 5; España, 8; Francia, 10; Irlanda, 3; Italia, 10; Luxemburgo, 2; Países Bajos, 5; Portugal, 5; Reino Unido 10. El número total de votos ponderados es, pues, de 76.

Se denomina "minoría de bloqueo" (minorité de blocage) la actitud conjunta de varios Estados que impide la adopción de un acuerdo por mayoría cualificada. "Pueden constituir una minoría de bloqueo en el supuesto de que se delibere a propuesta de la Comisión, que es el más frecuente, por ejemplo: tres de los cuatro Estados "grandes" (Alemania, Francia, Italia y Reino Unido), pero no ya sólo dos de ellos, como venía ocurriendo antes de la adhesión de España y Portugal; todos los Estados "pequeños", incluso si España y uno de aquellos se alinean con la mayoría; los Estados estrictamente calificables como del área "mediterránea" (Italia, España y Grecia); o los dos Estados ibéricos más alguno de los "grandes".

Por otra parte, se ha tenido que satisfacer la necesidad de arbitrar unos procedimientos especiales, tendentes a evitar lo que la naturaleza misma de las cosas no puede tolerar que ocurra: reuniones continuas y prolijas del Consejo. Tales procedimientos son: el voto por escrito, la elevación conjunta de diversas propuestas de la Comisión para que sean objeto de una votación única por el Consejo -*package deal*- o los diversos supuestos en que media el compromiso del Consejo de prolongar la reunión hasta la obtención de un acuerdo -sesiones maratonianas-.

IV.- EL RÉGIMEN DE CONSULTAS: EL PARLAMENTO EUROPEO

Los tratados constitutivos de las Comunidades europeas establecen un complejo régimen de consultas que pone de manifiesto una característica del proceso formativo del Derecho comunitario derivado que contrasta con el sistema institucional de los Estados miembros: la carencia de poder legislativo del Parlamento, lo que puede parecer contrario a su naturaleza y composición democrática.

El Tratado CEE establece la consulta obligatoria, en numerosos supuestos, al Comité Económico y Social y al Parlamento, atribuyéndose a éste, tras la reforma operada por el AUE, funciones que exceden de lo estrictamente consultivo, aunque sin alcanzar la esfera legislativa.

Centrándonos en el Parlamento Europeo (6), éste ha venido manifestando, desde su creación por los Tratados fundacionales, un gran interés en incrementar su participación en el proceso formativo del Derecho comunitario. En 1971 la Comisión creó un grupo de trabajo para estudiar este posible reforzamiento de funciones cristalizando la labor del grupo en el denominado Informe Vedel, que propuso el aumento gradual de los poderes del Parlamento hasta lograr la codecisión e incluso la iniciativa legislativa.

Aunque este informe no tuvo un reflejo normativo inmediato, su influencia se ha manifestado en diversas disposiciones sucesivas que incrementan la participación del Parlamento en la elaboración del Derecho comunitario: el Tratado de 22 de julio de 1975, que instaura el procedimiento de concertación, o el Reglamento del Parlamento Europeo de 1981, que incrementa sus relaciones con la Comisión (arts. 35 y 36) o el Acta Unica Europea de 1986, que establece el procedimiento de cooperación y aumenta los supuestos de consulta.

---

(6) El comité Económico y Social puede emitir dictámenes a instancia de la Comisión o el Consejo, o bien por iniciativa propia. En todo caso, el dictamen emitido carece de fuerza vinculante para el órgano al que va dirigido.

La consulta al Comité ES tiene en determinados casos carácter preceptivo, siendo en los demás de carácter facultativo.

Según el artículo 194 TCEE, modificado por el Acta de Adhesión de España y Portugal, el número de miembros del Comité Económico y Social correspondientes a cada país es el siguiente: Bélgica, 12; Dinamarca, 9; Alemania, 24; Grecia, 12; España, 21; Francia, 24; Irlanda, 9; Italia, 24; Luxemburgo,6; Países Bajos, 12; Portugal, 12; Reino Unido, 24.

La participación del Parlamento Europeo en la formación del Derecho comunitario derivado puede sistematizarse, después de las últimas reformas operadas en los Tratados, distinguiendo tres distintos procedimientos: *consultivo, de concertación y de cooperación*.

1) *El procedimiento consultivo* tiene lugar en diversos supuestos previstos originariamente por el TCEE, a los que el AUE ha añadido seis más. Con independencia de estos supuestos en que el Consejo ha de consultar al Parlamento, la Comisión aceptó -en Comunicación de 30 de mayo de 1973- enviar al mismo todas las propuestas que remita al Consejo, sin que ello implique subordinación alguna al criterio del Parlamento, ni voluntad de compartir la facultad de iniciativa, lo que no impide que la Comisión -al amparo del artículo 144,3- pueda modificar su propuesta a la vista de las críticas o sugerencias del Parlamento. Por otra parte, el Consejo se obligó, desde los primeros tiempos de funcionamiento de las instituciones, a consultar al Parlamento las cuestiones de importancia política, aunque, faltara una previsión expresa de los Tratados en este sentido.

2) *El procedimiento de concertación* se aplica en los casos de *"actos comunitarios de alcance general que tengan implicaciones financieras notables"*. La finalidad del procedimiento de concertación reside en el acercamiento de posiciones. Su duración máxima se fija en tres meses. Emitido un primer dictamen por el Parlamento se nombra una comisión de concertación, integrada por representantes de la Comisión, el Consejo y el Parlamento, que ha de procurar el acercamiento. Finalizada su labor se emite un nuevo dictamen por el Parlamento, y el Consejo decide, como en los casos ordinarios, la aprobación, la modificación o el rechazo de la propuesta, sin estar vinculado por los criterios del Parlamento y sin tener limitada su facultad decisoria. La eficacia del procedimiento de concertación es semejante, según J. AMPHOUX, a la de un veto suspensivo que se atribuyera al Parlamento: hasta que termine el procedimiento el Consejo no puede decidir.

3) El procedimiento de cooperación constituye, en palabras de DE RUYT, *"la principal innovación del Acta Única en lo que se refiere a las relaciones institucionales"*.

Uno de los efectos principales del nuevo procedimiento reside en el cambio del sistema de votación a que puede dar lugar la intervención del Parlamento Europeo, pasándose de la mayoría cualificada a la unanimidad.

El procedimiento se desarrolla en diversas etapas, cuya duración aparece taxativamente limitada; el nuevo Reglamento del Parlamento de 1986 ha desarrollado los aspectos procedimentales internos del sistema de cooperación.

El doble rasgo de la composición del Parlamento Europeo -democracia y por partidos- incide directamente en la función desarrollada por aquella institución en el proceso formativo del Derecho comunitario.

1) *La composición democrática* viene proclamada desde la primitiva versión de los Tratados constitutivos de las Comunidades Europeas. La representatividad democrática ha experimentado, sin embargo, una evolución en dos fases, pues se ha pasado de las designaciones de los representantes por los Parlamentos nacionales a la elección de aquéllos por sufragio universal directo.

El régimen de la primera fase estaba contenido en el artículo 138 TCEE: *"La Asamblea estará compuesta por delegados que los Parlamentos habrán de designar de entre sus miembros, de conformidad con el procedimiento que cada Estado miembro establezca"*.

El régimen de la segunda fase se estableció en el Acta relativa a la elección de los representantes de la Asamblea de 20 de septiembre de 1976, cuyo artículo 1º declara que "*los representantes en la Asamblea de los pueblos de los Estados reunidos en la Comunidad serán elegidos por sufragio universal directo*".

Según el artículo 138 TCEE sustituido por el artículo 2 del Acta de 1976 y reformado por el Acta de Adhesión de España y Portugal, el número de representantes por cada Estado miembro es el siguiente: Bélgica, 24; Dinamarca, 16; Alemania, 81; Grecia, 24; España, 60; Francia, 81; Irlanda, 15; Italia, 81; Luxemburgo, 6; Países Bajos, 25; Portugal, 24; Reino Unido, 81.

Los parlamentarios europeos no pueden quedar vinculados por instrucciones ni tampoco recibir mandato imperativo; según establece el artículo 4 del Acta de 1976.

2) *La composición por partidos* del PE no está prevista por los Tratados. Sin embargo, el Reglamento del Parlamento consagra aquélla estableciendo en el artículo 26 la posibilidad de que lo representantes puedan organizarse en grupos según sus afinidades políticas.

De los tres grupos de la composición inicial del PE (socialistas, democráta-cristianos y liberales) se ha llegado a los ocho actuales (grupo socialista, grupo del partido popular europeo, grupo demócrata europeo, grupo de comunistas y afines, grupo liberal, democrático y reformista y de alianza democrática europea, grupo arco iris y grupo de derechas europeas). Para la construcción de un grupo son necesarios 21 miembros si pertenecen a un sólo Estado, 15 si son de dos Estados y 10 si pertenecen a tres o más Estados (art. 26,5 RPE).

V.- ESTRUCTURA FORMAL DE LAS NORMAS DE DERECHO DERIVADO

Los Tratados contienen una única regla formal común a las dos manifestaciones del Derecho derivado -art. 190 TCEE-: han de ir motivadas y referirse a las propuestas o dictámenes preceptivamente recabados.

La regulación de la forma de la normativa de Derecho derivado se completa en el RIC; en él se contemplan separadamente reglamentos y directivas. Según el art. 10 del RIC, los reglamentos del Consejo llevarán el título de "Reglamento", un número de orden y la indicación de su objeto. El artículo 14 ordena que las directivas indiquen su carácter de tales.

La indicación de las disposiciones en virtud de las cuales se adopta el reglamento o la directiva van precedidas de las palabras "visto", "vista", "vistos", "vistas". (Este mandato del artículo 11,b) RIC se extiende en la práctica a la referencia a la propuesta, las consultas y los dictámenes, que van también precedidos de las mismas expresiones.

Si conceptualmente se distingue la adopción y la firma -términos equivalentes a la aprobación y sanción de las leyes internas-, gráficamente quedan también diferenciadas en el texto de las normas comunitarias. La primera se

expresa con la fórmula "ha adoptado el presente Reglamento" o "Directiva..." (art. 11 y 14 RIC), que precede a la parte dispositiva. La segunda, que constituye el último elemento de las normas, indica el nombre del presidente del Consejo o de la Comisión -según la procedencia de aquéllas- que esté en ejercicio en el momento de la adopción. El texto original contiene también la firma del Secretario General.

Como exigencia que han de cumplir exclusivamente los reglamentos, dispone el artículo 12 RIC que "se dividirán en artículos", lo que permite, como indica J.V. LOUIS, que las directivas se limiten a enunciar declaraciones yuxtapuestas, sin estructuración numérica. Esto no es, sin embargo, lo habitual, en que las normas derivadas, de uno y otro tipo, aparecen divididas y subdivididas en títulos, artículos y parágrafos o números.

Los Reglamentos han de expresar también la fecha de entrada en vigor -en caso de que ésta sea anterior o posterior al vigésimo día siguiente a la publicación- y su carácter obligatorio "en todos sus elementos y directamente aplicable en cada Estado miembro". Las directivas, por su parte, han de expresar su destinatario o destinatarios.

La publicación

se realiza en el DOCE, que a partir de 1968 está dividido en dos series: Legislación ("L") y Comunicaciones e Informaciones ("C"). La primera contiene dos epígrafes: *"I. Actos cuya publicación es una condición para su entrada en vigor"*, bajo el cual se publican los reglamentos, y "*II. Actos cuya publicación no es una condición para su entrada en vigor*", que incluye las directivas. (El RIC, en su artículo 15,2, prevé la posibilidad de que el Consejo decida, actuando por unanimidad, la publicación de las directivas. Esta publicación -no exigida por los Tratados- sólo tendría, como el propio RIC indica, carácter informativo, y no eludiría el deber de notificación. Si la publicidad se ha llevado a cabo por los dos medios -lo que suele ocurrir en la práctica- y existe divergencia entre ambos textos, ha de prevalecer el comunicado mediante notificación).

El Reglamento sobre régimen lingüístico ordena que el DOCE se publique en las lenguas oficiales. En la actualidad, las lenguas oficiales son nueve: alemán, inglés, francés, italiano, español, danés, griego, portugués y holandés. A los efectos del Derecho derivado, objeto de estas páginas, cabe no considerar lengua oficial el irlandés, pues el Gobierno de Irlanda decidió limitar su empleo a las normas de Derecho primario.

La notificación

de las directivas -que ordinariamente se reliza por la vía diplomática, a través de las representaciones permanentes- corresponde al presidente del Consejo, quien puede encomendar al Secretario General que la realice en su nombre. éste está obligado, en todo caso, a remitir a los gobiernos de los Estados miembros una copia auténtica de cada directiva.

La notificación se dirige a "sus destinatarios" (art. 191 TCEE) o "los interesados", que deben constar, como se ha dicho, en el texto de la norma.

La entrada en vigor

de los reglamentos tiene lugar en la fecha que ellos mismos fijen y, a falta de tal señalamiento, a los veinte días de su publicación (art. 191 TCEE).

Como advierte F. CAPELLI, el momento de la entrada en vigor no debe confundirse con el momento de su aplicación. Es frecuente que se conceda a los Estados miembros un plazo determinado -que suele oscilar entre los seis y los dieciocho meses- para ejecutar la directiva notificada.

Todo reglamento se integra automáticamente en el ordenamiento jurídico de los Estados miembros y deroga las disposiciones contrarias del Derecho interno. Las disposiciones de los reglamentos comunitarios no han de ser asumidas mediante un acto de Derecho interno. Cualquier tipo de ejecución cuya consecuencia fuese obstaculizar el efecto directo de los reglamentos y atentar contra la aplicación simultánea y uniforme de aquellos en el conjunto de la Comunidad, se estima contrario a los Tratados.

El problema de la publicación interna del Derecho derivado ha provocado un intenso debate doctrinal -en el que ha prevalecido el criterio contrario a aquélla- y muy divergentes soluciones prácticas. La taxativa y reiterada regulación de la recepción del Derecho convencional en el ordenamiento español (arts. 96.1 de la Constitución y 1.5 del Código civil) ha agravado la discusión en nuestra doctrina; aunque el principio comunitario de aplicabilidad directa ha inspirado, en general, una postura contraria a la recepción, ha sido la fundamentación jurídico-positiva de esa postura la que refleja mayor desacuerdo. Así para F. SANTAOLALLA GADEA, "*una posible construcción es que estarían excluidas de publicación las normas de Derecho derivado porque entre las normas "primarias" del Tratado están las que regulan la producción de normas por las instituciones comunitarias, y en consecuencia, la recepción del Tratado implicaría la recepción de las normas establecidas de conformidad con dicho Tratado*"...

GARRIDO FALLA distingue, en tema de publicación, según se trate de reglamentos o de directivas; respecto de los primeros, entiende que de una interpretación literal del artículo 189 ("directamente aplicable") puede concluirse que basta la publicación en el DOCE, pero pone de relieve la paradoja a que conduce esta interpretación estricta: que el Derecho comunitario originario sólo sea aplicable en España a partir de su publicación en el BOE, y, sin embargo, el Derecho derivado -al menos en lo que se refiere a los reglamentos- quede exento de este importantísimo requisito.

En cuanto a las directivas, afirma GARRIDO que el Estado podrá dictar normas de aplicación, incorporarlas a una ley interna, publicarlas en el BOE o cuando menos, dictar una disposición de Derecho interno en la que se diga que la publicación de las directivas en el DOCE produce los mismos efectos que la publicación de las leyes en el BOE. De no hacerse así, quedarían sin sentido el artículo 2º.1 del Código civil y el 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

SEGUNDA PARTE

En la segunda parte de su monografía, PAU PEDRÓN, bajo el epígrafe de "OTROS PROCESOS NORMATIVOS", entra en el estudio del proceso de elaboración de las *normas de ejecución o desarrollo* y de los *actos no normativos* y de los *actos no obligatorios*.

1) LAS NORMAS DE EJECUCIÓN O DESARROLLO

(reglamentos de aplicación).- Dice el autor que los reglamentos y directivas de las Comunidades Europeas hacen ordinariamente necesario que los Estados miembros dicten normas de desarrollo que permitan su completa ejecución. Los reglamentos, a pesar de su *aplicabilidad* directa, carecen en ocasiones del grado de concreción necesario y las directivas, a pesar de su *eficacia* directa, están en todo caso necesitadas de ejecución normativa, sin que quepa, como ha declarado el Tribunal de Justicia de las Comunidades, que su aplicación se realice por medio de prácticas de hecho o de mera tolerancia administrativa.

La facultad de desarrollo normativo del Derecho derivado se atribuye por el TCEE -art. 155- a la Comisión que "*ejercerá las competencias que el Consejo le atribuya para la ejecución de las normas por él establecidas*". La facultad de desarrollo normativo está pues englobada -por delegación del Consejo-, en el más amplio poder de ejecución de la Comisión, que incluye también la facultad de adoptar *decisiones* sobre la aplicación de las reglas de Derecho primario o derivado a casos individuales y concretos.

La viabilidad del mercado común depende, en gran medida, de la oportunidad y calidad de la normativa de desarrollo. Basta pensar que el volumen de ésta fue, en el año 1986, de 12.081 disposiciones autónomas (reglamentos y otras) adoptadas por la Comisión, que remitió al Consejo 739 propuestas. Por eso, el Acta única Europea, culminando un serie de intentos anteriores para fijar y ampliar la competencia de la Comisión en el tema que nos ocupa, manteniendo inalterado el citado art. 155 TCEE, ha introducido un último inciso en el art. 145 que viene a confirmar que la Comisión es el *órgano ejecutivo natural* de las Comunidades, al decir que el Consejo atribuirá a la Comisión *las* competencias de ejecución, pues con esta fórmula incluye *todo* el desarrollo normativo de *todas* las disposiciones comunitarias. La transcendencia práctica de la reforma es grande; dar lugar a que se desvanezca una tendencia reciente en que el propio Consejo desarrollaba reglamentariamente sus propias normas.

Recientemente -13 de julio de 1987- se aprobó el Reglamento de Comitología que regula los procedimientos a seguir para desarrollar el Derecho derivado.

2) ACTOS NO NORMATIVOS y NO OBLIGATORIOS

Se refiere el autor a las *decisiones* y a ls *recomendaciones y dictámenes*.

a) Las DECISIONES

A continuación de los reglamentos y las directivas, el art. 189 TCEE cita las decisiones, y señala como características de las mismas que "*serán obligatorias en todos sus elementos y para todos sus destinatarios*".

La decisión es un acto singular de carácter obligatorio, un instrumento de ejecución administrativa del Derecho comunitario. Por no ser un mandato general carece del carácter de norma. Se trata de lo que en los ordenamientos internos se conoce como acto administrativo.

El Consejo es competente en la emisión de las más importantes decisiones; las que conciernen a la gestión ordinaria de los intereses comunitarios son emitidas por la Comisión. Ningún otro órgano o institución comunitaria puede dictar decisiones. (En determinados supuestos -muy reducidos y excepcionales-

se autoriza al Consejo a revocar las decisiones adoptadas por la Comisión).

Como *decisiones impropias* califica PAU PEDRÓN algunas que el Consejo adopta bajo el nombre de decisión, de valor y alcance muy superior a la figura que examinamos (decisiones por las que el Consejo aprueba acuerdos internacionales, o por las que modifica el contenido de los Tratados, etc.).

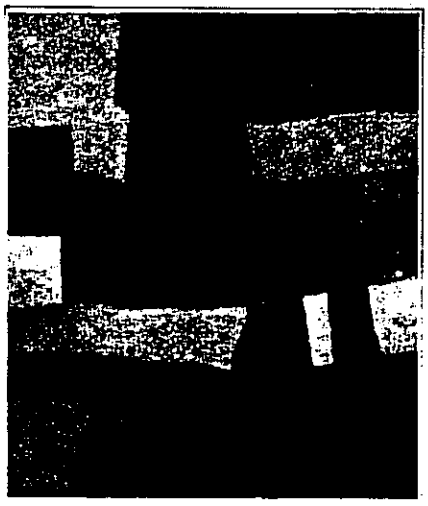
El art. 190 TCEE extiende el deber de motivación a las decisiones, que, además, han de ser notificadas a sus destinatarios -art. 191,2º TCEE-, que pueden ser uno o varios Estados miembros, las personas físicas y las empresas.

b) Las RECOMENDACIONES y los DICTÁMENES

carecen de obligatoriedad aunque no estén desprovistos de todo efecto jurídico. No se exige en dichos actos la expresión de los motivos, pero es evidente que tales actos no obligatorios han de ser notificados, por tratarse de declaraciones recepticias , a sus destinatarios, que son los mismos que los de las decisiones.

*

PAU PEDRÓN concluye su monografía con el estudio de los procesos formativos del DERECHO PRIMARIO, de los ACUERDOS INTERNACIONALES y del DERECHO DERIVADO EN EL PROYECTO DE TRATADO DE UNIÓN EUROPEA.



CIVILRECHTSFÄLLE OHNE ENTSCHEIDUNGEN

del genial
RUDOLF VON JHERING

traducción de
EMILIO VALIÑO
Catedrático de Derecho romano de la Universidad de Valencia,

EN UNA FONDA (y VI)

POR EL TRADUCTOR INGLES

[81, Julio, huésped que residía en un hotel, pidió una botella de vino para la comida, y tomó dos o tres vasos de la misma, dejándola medio llena sobre la mesa. Al almorzar el día siguiente pidió la botella y se le dijo que el camarero había estimado que el sobrante de la botella era una propina para él, y por ello se la bebió. El huésped se negó a pagar el precio de la botella entera. ¿Tenía razón?

82. Una señora que andaba en bicicleta, vestida con una falda pantalón, se bajó a tomar un refresco en un chiringuito del campo. El ventero se negó a permitirle la entrada en el vestíbulo principal de su establecimiento, pero se ofreció a servirle el refresco en una habitación privada. En la demanda formulada por ella, el dueño del bar alegó que su atuendo era inadecuado por razones de pudor, y que él no estaba obligado a servir a nadie que no se ajustase a los hábitos ordinarios de la sociedad. ¿Estaba él en su derecho?

83. Un tabernero autorizado se negó a servir unos refrescos a un grupo de negros por prejuicios raciales. ¿Tienen ellos una acción contra él por daños y perjuicios? ¿Se hallan los taberneros en un mismo plano de igualdad con los posaderos en lo que se refiere a la obligación de proporcionar refrescos al público?

84. Un viajante de comercio, que hacía viajes por negocios de su jefe, se hospeda en una posada. Mientras estaba allí, su jefe, le envió varios paquetes de géneros para vender. El posadero, cuando llegaron los géneros, sabía perfectamente que pertenecían a los jefes de su huésped. ¿Puede el posadero retener los géneros si el huésped no paga la cuenta? O, si son hurtados, ¿es responsable el posadero, y respecto de quién?]

EN APARTAMENTOS ALQUILADOS (I)

1. Un estudiante llega a la Universidad el 25 de mayo, es decir, cuatro semanas después del comienzo del semestre académico, alquila una habitación para dicho tiempo por tres libras. ¿Hasta cuándo puede permanecer en ella? ¿Incluso hasta las vacaciones de otoño? ¿O hasta la cuarta semana del nuevo semestre, es decir, hasta el 25 de noviembre [1]?

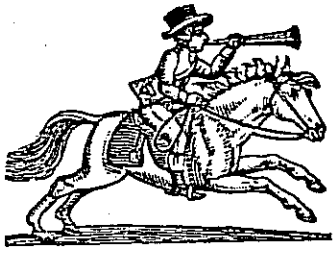
2. ¿Puede el arrendador pedir el pago del alquiler por adelantado si no ha habido un acuerdo previo en contra?

3. ¿Qué garantías tiene si no cobra? ¿se extienden estas garantías a los libros enviados al estudiante a prueba, o a un piano que alguien le ha prestado?

4. ¿Puede reclamar también contra el padre del estudiante?

4a. ¿Es el contrato eficaz si el estudiante aún es menor de edad?

5. ¿Puede el inquilino, si tiene que marcharse antes de acabar el semestre, sub-arrendar la habitación a otro?



6. Si le es posible realizar esto, ¿puede hacerlo sin tener en cuenta las costumbres del nuevo inquilino? ¿Podría, por ejemplo, sub-arrendar el apartamento a un trompetista, el cual, en cuanto que está obligado a ensayar, molesta a todos los habitantes del edificio, o a una "mujer casquivana ", o a una familia de clase obrera?

7. ¿Constituye una acción antijurídica de autodefensa por parte del propietario el no admitir a tales personas, o lanzar a la calle cosas que ellos han traído y que él no sabe lo que son?

---

1. Es decir, la semana correspondiente al siguiente semestre académico. Las cuestiones que aquí se plantean están basadas en la estructuración de un año académico normalmente divisible, como sucede en Alemania, donde esta división se hace en dos períodos de seis meses ("Semester"), uno de invierno y otro de verano. Las respuestas dependen obviamente del significado que tenga la palabra "Semestre" en el contrato.

8. Un estudiante, que ha pagado en una pequeña universidad alemana 4 libras al semestre por su apartamento y que se ha marchado a Viena para seguir sus estudios, alquila una habitación allí por cuarenta florines austríacos (=3 libras y 5 chelines). Después de firmado el contrato se da cuenta de que éste era mensual, y no semestral como él creía; ¿está obligado a cumplirlo? ¿Puede el arrendador rechazar la excusa del inquilino que afirma que existe un error cuando se le dice que el tema controvertido se rige por normas consuetudinarias locales (períodos mensuales), sosteniendo que el error de Derecho no exime de su cumplimiento?.

9. Dos estudiantes alquilan conjuntamente un apartamento por treinta chelines al mes, ¿responde cada uno de la totalidad del alquiler?

10. Suponiendo que se habían obligado expresamente *in solidum*, ¿se aplica esa responsabilidad sólo al alquiler o también a los daños causados por uno sólo de ellos?

11. Cuando no ha existido un acuerdo sobre la responsabilidad *in solidum*, y ambos pueden ser acusados de lo mismo, por ej., de que habían olvidado una luz encendida cuando se fueron, motivo por el que algunos objetos se quemaron, ¿puede el fondista escoger cuál de los dos puede ser demandado? ¿puede entablar el que pagó una acción de regreso contra el otro?

12. ¿Puede el propietario, después de haber demandado una cantidad de dinero a uno de ellos, pero que no le es satisfecha totalmente, demandar al otro el resto de la cantidad reclamada inicialmente?

13. En el caso anterior, hubo un error respecto de la habitación [1]. Uno de los dos amigos, López, que llegó primero a la casa, elige la habitación nº 1, y dice al patrón que desea tomarla para sí y para su amigo Piñeiro, pero que este último, antes de comprometerse, quiere ver el cuarto. Cuando Piñeiro llega, el patrón está ausente, y su mujer le enseña la habitación nº 2, creyendo que ésta era la elegida por López. Poco después, ambos amigos comunican a través de un mensajero que "tomarán la habitación", y por consiguiente, traen sus baúles. ¿Cómo se resolverá la cuestión? El patrón dice que la habitación nº 1 ha sido alquilada porque era la deseada originariamente por ambos; López, por su lado, acepta esto, pero pide dicha habitación por la misma cantidad de dinero que antes pagaba, es decir, quince chelines; Piñeiro, por su parte, reclama la habitación nº 2, en la que fue ubicado, también por quince chelines; el dueño, pide treinta chelines a cada uno de ellos, en el caso de que tenga que cederles las dos habitaciones.

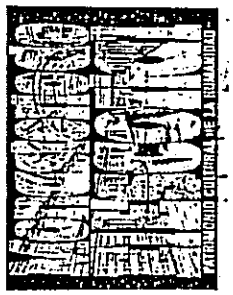
---

1. Este caso está tomado de una obra de Leonhardt, *Der Irrtum bei nichtigen Verträgen*, I, p.174.

CORRAL JR.

ESTÁ USTED EN
TRANSILVANIA
CASTILLO DEL CONDE
DRÁCULA, A 500 mts
HACIENDA, CADA
VEZ MÁS CERCA

ESPAÑA CORREOS 45



NOS ESCRIBIÓ SISEBRUTO

"Don Enrique Colomer
Director de la Revista "LUNES 4'30"

Estimado don Enrique;

Le escribo una líneas para comunicarle que me voy, es decir, que no aparecerá por su Revista (al menos con la apariencia con que he venido haciéndolo durante un cierto tiempo) porque, la verdad, empiezo a estar cansado y, además, las relaciones con el Sr. Donja -su colaborador- comenzaban a deteriorarse un poco. No es que fuera muy grave el asunto, pero ya había indicios de que la cosa no marchaba del todo bien. Últimamente le veía yo muy enjugazado con los dibujos del guerrero del telefax y el guerrero del antifax, y tonterías de ese estilo. O tenía que acudir a una reunión de no sé qué...

Todo había sido muy bonito hasta el momento. Y yo llegué a creer que nuestra amistad y colaboración había de ser eterna; y mentalmente me imaginaba a mí mismo pasando a la Historia de las parejas inmortales (Sisebruto y Donja) como fue el caso de Indíbil y Mandonio; Daoiz y Velarde; Bártolo y Baldo; Pérez González y Alguer...

Pero me vino de pronto un mal pensamiento: ¿Y si acabáramos tirándonos los trastos a la cabeza, como también se ha dado el caso a lo largo de la Historia, en parejas también no menos célebres? Piénsese, por ejemplo, en Caín y Abel, Rómulo y Remo, Cortina y Koplowitz, Carmen Maura y Almodóvar...

...Como le decía, algunos indicios, algunos comportamientos me mostraban que algo no marchaba perfectamente. Además de lo que ya expuse antes, podría citar otros casos; en ocasiones se me dejaba para el final y de no ser por Ud. mismo no habría aparecido en muchos números de su prestigiosa Revista; pero Ud. llamaba a Donja y le urgía para que preparara algo (y en algún momento fuí yo mismo quien le sugerí el guión a Donja). El colmo fue el último número: me ví de pronto ante todos Uds. sin saber qué decir, pues no se me había dado el guión y tuve que improvisar a trancas y barrancas.

Así que me voy; es decir, me vuelvo. Vuelvo al lugar de donde vine. Tampoco es que desee desconectarme del todo de esa revista. Y quién sabe si desde mi nueva residencia no les escriba alguna que otra misiva, como Bécquer escribió sus cartas desde su celda del Monasterio de Veruela; y, cómo no, a lo mejor puedo resolver algún problema jurídico o sentimental, a algún lector interesado... No sé.

Bueno, don Enrique (o don Enrrique, Enrrike, Henrrike; pues veo que en su Revista se escribe en muchas lenguas) nada más. Saludos. Se despide éste que lo es,

Sisebruto

(SISEBRUTO)

Pd. Se me olvidaba darle mis señas. Le voy a dar mi dirección completa, para que si se me quiere escribir no se pierdan las cartas. (Mi amigo "el Principito", el personaje de Antoine de Saint-Exupéry, y que reside en el Asteroide B-612, como todos sabrán, se queja de que a él no le llegan demasiadas; y quizás sea porque no dejó bien su dirección). Mis señas son:

Sisebruto (el de Lunes 4'30)
Avenida de las Ideas Platónicas, s/n,
Región Supralunar, Sección Monigotes,
Hiperuranio.

RAPIÑANDO. . .

Ilustre Colegio Notarial de Baleares

Vía Roma, 4

Teléfonos 710072-712244

21 MAR. 1989

PALMA DE MALLORCA

COMISION DE CULTURA

CIRCULAR N.º 25

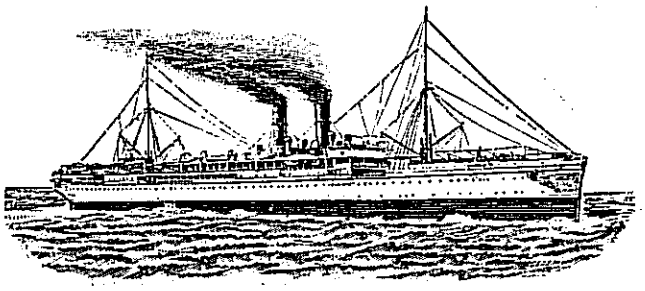
RAPIÑANDO SERAS FELIZ

(Nº 26, 1ª Quincena-Marzo 1989, LUNES 4'30)

RESUMEN DE LOS CASOS PRACTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE.

ción, aunque fuera fijando una cantidad máxima, pues su determinación previa no era factible, la postura minoritaria, apoyándose precisamente en este hecho, creía que bastaba con que se garantizase las resultas de la pieza de responsabilidad civil sin determinar cuantía, por no ser ésta susceptible de determinación precisamente hasta la finalización de dicha

En la "Circular" cuya cabecera fotocopiamos, E.M.-PIÑEIRO transcribe, por fotocopia, los "Casos prácticos",



RAPIÑEIRANDO. . .

De la "Circular" núm , 26, de 22 de marzo de 1989,
rapiñeiramos la siguiente noticia;

"Se habló, además, sobre la problemática de las cláusulas de los préstamos hipotecarios de la Banca y Entidades de Crédito y se decidió repasar en la próxima reunión, punto por punto, el formulario de los mismos, a fin de decidir sobre la inscribibilidad de sus diferentes pactos".

Quedamos, pues, a la espera de la próxima reunión de los
MIÉRCOLES 19'30 HORAS
que se anuncia para el 19 de abril.

★ D 28/1989, de 27 de febrero, del Consell de la GV, por el que se modifican determinados artículos del D 62/1987, de 11 de mayo, por el que se estableció el sistema de fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública de la GV (DOGV 9 de marzo)

★ RD 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (BOE 8 de marzo)

★ O del MEH de 10 de marzo de 1989 por la que se reorganizan las Salas Segunda y Tercera del TEAC y se eleva la cuantía que determina la competencia del Pleno (BOE 15 de marzo)

★ Instrucción de 10 de marzo de 1989, de la DGRN, sobre intervención de Secretarios Judiciales en el Registro Civil (BOE 27 de marzo)

★ RD 276/1989, de 22 de marzo, sobre Sociedades y Agencias de Valores (BOE 23 de marzo)

★ RDL 1/1989, de 22 de marzo, por el que se regula el tratamiento tributario de los derechos de suscripción y de las Letras del Tesoro para no residentes (BOE 23 de marzo)

DIARIO DE LA GENERALITT
9 MAR. 1989

504 *DECRETO 28/1989, de 27 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se modifican determinados artículos del Decreto 62/1987, de 11 de mayo, por el que se estableció el sistema de fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat Valenciana.* [89/0879]

Por el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, se acordó la constitución del Institut Valenciá de Vivenda, SA, quedando facultado, según sus estatutos, para administrar el patrimonio de promoción pública de la Generalitat Valenciana.

Por el Decreto 118/1988, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, se otorgaron al Institut Valenciá de Vivenda, SA amplias facultades de disposición y administración sobre el citado patrimonio de promoción pública de la Generalitat Valenciana.

Como consecuencia de lo anterior, es conveniente efectuar determinadas modificaciones en el Decreto 62/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre sistema de fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública de la Generalitat Valenciana, al objeto de proceder por un lado a la actualización de su contenido normativo y por otro adecuarlo al ente mercantil constituido.

En su virtud, a propuesta del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports y previa deliberación del Consell de la Generalitat Valenciana, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 1989,

DISPONGO:

Artículo único

Se modifican los apartados uno, dos, tres, cuatro y cinco del artículo primero y se le añade el apartado seis, además se modifica el artículo tercero apartado dos y se adiciona un nuevo artículo cuarto del Decreto 62/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre fijación de precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción publica de la Generalitat Valenciana, que quedan redactados en los siguientes términos:

«*Artículo primero.* Fijación de los precios de venta de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

Uno. Los precios de venta de las viviendas de protección oficial de promoción pública reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, promovidas por la Generalitat Valenciana, bien directamente o mediante convenio, se establecerán con sujeción a los siguientes criterios:

A) Durante los cinco primeros años desde la recepción provisional de las obras, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil en primera y posteriores transmisiones será el coste real de la edificación, que vendrá determinado por la inversión real efectuada en las obras hasta el momento de su recepción provisional, incrementada en un diez por ciento (10%), porcentaje al que como máximo podría ascender la liquidación provisional de la obra.

B) Del sexto al trigésimo año, ambos inclusive, desde la recepción provisional de las obras, el precio de venta en primera y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción pública reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, se establecerá de la siguiente forma:

1. El precio calculado conforme al apartado A) se actualizará aplicando acumulativamente los Indices Generales de Precios al Consumo elaborados por el Instituto Nacional de Estadística, correspondientes a los años naturales siguientes a la recepción provisional.

2. Al precio actualizado obtenido conforme al número anterior serán de aplicación, en base a la depreciación por antigüedad de la vivienda, los siguientes coeficientes correctores:

Años completos transcurridos	Coeficiente reductor
De 0 hasta 5	1'00
De 6 hasta 10	0'88
De 11 hasta 15	0'77
De 16 hasta 20	0'74
De 21 hasta 25	0'71
De 26 hasta 30	0'68

Dos. Cuando se trate de viviendas de promoción pública reguladas por regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, el precio inicial será el establecido en el correspondiente estudio económico del grupo de viviendas, y cuando se trate de promociones efectuadas por los organismos públicos extinguidos será el establecido en la Cédula de Calificación Definitiva.

En ambos casos, el cómputo de la antigüedad se efectuará desde la fecha de dicha cédula, o en su defecto, desde la fecha del estudio económico del grupo, siguiéndose a continuación el sistema de actualización y depreciación establecido en el apartado uno, letra B).

Cuando mediante informe de los Servicios Técnicos del Institut Valencià de Vivenda, SA se justifique un adecuado nivel de conservación, situación, urbanización y entorno dotacional u otras características análogas, podrá reducirse o no aplicarse el coeficiente reductor.

Tres. Para el cálculo de la inversión real efectuada en la obra se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

— Coste total real de la obra al momento de su recepción provisional, con inclusión del valor del suelo y honorarios profesionales.

— Coste de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, con inclusión de los gastos de redacción y honorarios notariales y registrales.

— Cualquier otro gasto de naturaleza análoga vinculado directamente a la ejecución de la obra, adjudicación de las viviendas, contratación, facturación, cobro de las cuotas de amortización y rentas, y demás gastos que se deriven de la gestión patrimonial.

Estos gastos se incluirán en el estudio económico correspondiente.

Cuatro. El precio de venta en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública, salvo resolución motivada del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, no podrá exceder para cada área geográfica homogénea del noventa por ciento (90%) del módulo «M» aplicable vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Cinco. En los supuestos en que las viviendas de promoción pública hayan sido adquiridas a terceros por la Generalitat Valenciana, el precio de venta será el de adquisición, actualizado, en su caso, conforme a los criterios recogidos en el apartado uno, letra B), de este artículo, al que se añadirán los gastos de escrituración, declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal si los hubiere, no pudiendo superar el precio de venta citado, salvo resolución motivada del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, en las primeras transmisiones, por metro cuadrado de superficie útil, para cada área geográfica homogénea, el noventa por ciento (90%) del módulo «M» aplicable vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

El precio de adquisición a que se refiere el párrafo anterior, salvo resolución motivada del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, el noventa por ciento (90%) del módulo «M» aplicable vigente en el momento de terminación de las obras, o en el momento de la adquisición si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación.

Seis. El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. confeccionará los estudios económicos correspondientes para determinar los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción pública, de conformidad con los criterios expuestos.»

«Artículo cuarto

Las facultades para la administración y disposición otorgadas al Institut Valencià de la Vivenda, SA, de las viviendas de promoción pública, conllevarán asimismo la tramitación y concesión de bonificaciones personales para el pago de la renta y cuotas de amortización, la tramitación de subvenciones personales a que pueden optar los adjudicatarios y de cualquier otra clase de ayuda, la confección de estatutos y constitución de juntas administradoras y comunidades de propietarios, el cambio de régimen de arrendamiento a compraventa o viceversa, el incremento de las rentas, así como su notificación, reparaciones, impagos y toda clase de incidencias que puedan presentarse en la contratación y administración de las viviendas de promoción pública.

Los acuerdos adoptados por el Institut Valencià de la Vivenda, SA, en el ejercicio de las facultades de administración y disposición, se entienden sin perjuicio de que la Administración titular pueda adoptar las resoluciones administrativas que estime pertinentes conforme a derecho.»

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se autoriza al Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports para dictar las normas necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto, así como para modificar los coeficientes y baremos de bonificación.

Segunda

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

Valencia, a 27 de febrero de 1989.

El President de la Generalitat,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller d'Obres Públiques,
Urbanisme i Transports,
RAFAEL BLASCO I CASTANY

8 MAR. 1989

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

5275 *REAL DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

Finalizado el Plan Cuatrienal 1983-1987 se publicó el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, estableciendo el nuevo marco por el que se regulaban las intervenciones estatales directas en materia de vivienda.

Este Real Decreto se inscribía en el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías, haciendo compatible la actuación de la Administración Central en el marco de sus competencias exclusivas a la hora de establecer las bases y coordinar la planificación general de la actividad económica así como la de ordenar el crédito, con la actuación de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda dentro del marco de competencias de sus respectivos Estatutos.

El citado Real Decreto acentuó la personalización de las ayudas económicas directas estatales, en función de las características socioeconómicas de las familias, al tiempo que introdujo como nueva figura el régimen especial de protección oficial.

El elevado nivel de actividad del subsector vivienda, fiel reflejo de la situación económica general y de las expectativas más estables, que, en el plano laboral, se han generado en los agentes sociales, se ha traducido en un significativo impulso a la vivienda libre, junto con una reducción de la importancia de la vivienda de protección oficial, que, por otra parte, se ha visto afectada en los grandes núcleos urbanos por el proceso especulativo del suelo que ha tenido lugar en los mismos. La información disponible apunta también al hecho de que el auge que experimenta el segmento de la vivienda libre, viene sensiblemente relacionado con el nivel de actividad del sector turístico, así como con las actividades de ocio, lo que se traduce en que una parte cada vez más importante de las viviendas libres que se promueven se destina a viviendas secundarias. Ello hace suponer razonablemente que la producción de viviendas con destino a domicilio habitual y permanente se encuentra por debajo del nivel que las tendencias demográficas, económicas y sociales requerirían en la actual coyuntura de la sociedad española.

Pese a la instauración, en el Real Decreto 1494/1987, de la figura de los promotores públicos en régimen especial de protección, la actividad de los mismos por lo que toca a la iniciación de viviendas protegidas con destino a los grupos sociales con menores niveles de ingresos, da muestras de mantenerse a niveles claramente insuficientes, al igual que ocurre con la rehabilitación.

Por otra parte, la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional hace aconsejable la modificación de algunos de los aspectos del Real Decrto citado para acomodarlos a aquélla.

La necesaria prudencia que debe presidir toda modificación de las normas que enmarcan la actuación de los agentes económicos y sociales y que nacen con vocación de permanencia, no ha de ser óbice para su adaptación cuando la realidad social, económica y jurídica sobre la que se asientan así lo demande o aconseje.

Como respuesta a estas circunstancias, y con el propósito de intensificar la concentración de las ayudas económicas directas estatales en favor de los grupos sociales con menores niveles de ingresos, el presente Real Decreto introduce una serie de modificaciones al marco de financiación estatal en materia de vivienda.

Así, amplía los parámetros económicos y financieros correspondientes a las actuaciones de los promotores públicos en régimen especial; refuerza la vertiente de la personalización horizontal de las ayudas directas, facilitanto a las familias con niveles de ingresos similares la satisfacción de sus necesidades de vivienda a través de un abanico de alternativas más amplio. En este sentido, se establece por primera vez un sistema de financiación cualificada mediante el cual, y bajo determinadas limitaciones, las familias podrán acceder directamente a la adquisición de viviendas usadas, dado que, según la información estadística disponible, esta alternativa constituye en la actualidad una de las principales vías a través de las cuales la población española, y especialmente los grupos con más bajos niveles de ingresos, satisface sus necesidades de vivienda.

Se introduce, además, la posibilidad –actualmente reconocida a los promotores públicos– de que promotores privados aborden actuaciones de rehabilitación que incluyan la compra de edificios de forma que los adquirentes de viviendas así rehabilitadas puedan beneficiarse de ayudas económicas directas similares a las de los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción.

Por último, se amplían las posibles vías de actuación en materia de suelo edificable con destino a vivienda de protección oficial susceptibles de recibir financiación cualificada.

Las ayudas estatales que establece este Real Decreto son de carácter directo, por lo que son compatibles con las ayudas públicas indirectas, concretadas en los beneficios tributarios, reconocidos por la normativa vigente.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismos, y previa deliberación del Consejo de Ministros del día 3 de marzo de 1989,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CONTENIDO Y ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.º *Ambito.*–1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación por la Administración del Estado de las actuaciones protegibles en materia de vivienda cuya solicitud de calificación provisional o visado de contrato de compraventa, en el caso de vivienda usada, se formule a partir de 1 de enero de 1989.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación:

La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.

Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros Entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo único a sus recursos, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y, subsidiariamente, por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas complementarias.

Art. 2.º *Actuaciones protegibles.*–Se entiende por actuaciones protegibles en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto, y con los requisitos en el mismo establecidos:

a) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial.
b) La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.
c) La adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas de protección oficial.
d) La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial.
e) La adquisición de viviendas en segundas o posteriores transmisiones, con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

Art. 3.º *Regimenes de protección oficial.*–Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el presente Real Decreto podrán acogerse a los siguientes regimenes de protección oficial:

General.

Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo por promotores públicos para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no excedan de dos veces el salario mínimo interprofesional. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre edificios o viviendas en arrendamiento, será suficiente que el 80 por 100 de los beneficiarios cumplan esta condición.

Art 4.º *Financiación cualificada.*–1. Sin perjuicio de los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente a las actuaciones sobre patrimonio inmobiliario y residencial, la financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda podrá adoptar las siguientes formas:

a) Préstamos cualificados.
b) Ayudas económicas directas:

Subvenciones, personales u objetivas, otorgadas, en su caso, por las Comunidades Autónomas o por la Administración Central del Estado.

Subsidiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de los préstamos cualificados.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno mediante Real Decreto, atendidas la evolución económica y el desrrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, en particular para atender de forma diferenciada la necesidad de vivienda de grupos específicos de población y potenciar la rehabilitación, o el arrendamiento.

2. La financiación cualificada de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas en edificios colectivos, se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de las personas con minusvalía a dichas viviendas, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia, y asimismo a la rehabilitación de viviendas o inmuebles que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidos en un conjunto histórico.

3. Podrá obtenerse financiación cualificada, para la promoción y rehabilitación de trasteros y dependencias comunes a las viviendas, y de talleres para artesanos, y de anejos para labradores, ganaderos y pescadores, siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en los que estén situados.

4. No se extenderá la financiación cualificada a la promoción de los locales comerciales salvo cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución. Tampoco se extenderá a los garajes no exigidos por las Ordenanzas o que siéndolo no estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas del edificio en que están situados.

5. No se extenderá la financiación cualificada a aquellas actuaciones de nueva construcción o adquisición de vivienda usada, que se refieran a viviendas con superficie útil superior a 90 metros cuadrados.

6. No se extenderá la financiación cualificada a la promoción y adquisición en primera transmisión de viviendas de protección oficial, cuando los adquirentes, promotores para uso propio o arrendatarios de las mismas, tengan ingresos familiares ponderados que excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional.

7. A los efectos de lo establecido en el número anterior:

a) El órgano competente para otorgar la calificación provisional en promociones para uso propio y para visar los contratos de cesión, consignará expresamente en los correspondientes documentos, en su caso, que sus titulares no tienen derecho a la financiación cualificada prevista en el presente Real Decreto.

b) En los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, se pactará que en los contratos de préstamo cualificado entre la Entidad de crédito y los promotores, se estipulará como condición resolutoria expresa del préstamo que corresponda a una vivienda, que el titular de la misma tenga ingresos que excedan de dicho límite de cinco veces el salario mínimo interprofesional, con reintegro de las cantidades de que se hubiere dispuesto con los intereses correspondientes.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de la financiación cualificada por promotores o titulares contraviniendo lo dispuesto en el presente Real Decreto, constituirá la infracción muy grave prevista en el artículo 56 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Art. 5. *Promotores.*–1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Tendrán la consideración de promotores públicos los Entes públicos territoriales y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público.

Dichos promotores públicos, sin perjuicio de las facultades que les atribuya la normativa vigente en la materia, podrán promover actuaciones protegibles en materia de vivienda y de rehabilitación de equipamiento comunitario de conformidad tanto con el régimen general de protección oficial como con el especial, regulados por este Real Decreto.

3. Asimismo, a los efectos del presente Real Decreto, podrán tener la consideración de promotores públicos, en relación con promociones determinadas de cada programa anual de actuaciones protegibles en régimen especial, las Sociedades cooperativas que la Comunidad Autónoma califique con tal carácter para dichas promociones, siempre que uno de los entes a que se refiere el número anterior de este artículo sea socio o asociado de la Cooperativa o ésta le haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial. La aplicación del régimen especial de protección oficial quedará condicionada a que tal apoderamiento no se revoque hasta la total cesión de las viviendas, procediendo, en su caso, al reintegro de los beneficios especiales obtenidos.

La Cooperativa promotora someterá su actuación a las condiciones y limitaciones del régimen especial.

Art. 6.º *Ingresos familiares.*–1. A los efectos del presente Real Decreto, los ingresos determinantes de las ayudas públicas directas y de sus cuantías vendrán referidos a los «ingresos familiares ponderados».

2. Los «ingresos familiares ponderados» se determinarán en función de:

Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, sea anterior al momento de solicitar la ayuda pública directa.

Número de miembros de la unidad familiar, definida ésta como lo hace la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Número de miembros de la unidad familiar que generan los ingresos, aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

Cuantía del módulo vigente, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Edad, en unidades familiares constituidas por uno o dos miembros.

3. La ponderación de los ingresos familiares a que se refieren los números anteriores se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = IF \times N \times A \times M$$

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos alegados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan al menos el 20 por 100 de los ingresos familiares brutos.

M: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo correspondiente al área geográfica homogénea con menor módulo, y el módulo vigente aplicable a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN

Art. 7.º *Ambito de las actuaciones protegibles.*–1. A los efectos de la financiación regulada por el presente Real Decreto, se entenderá por actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas que, habiendo obtenido la calificación provisional de rehabilitación del órgano competente de la Administración, tengan por objeto:

a) Obtener la adecuación estructural y funcional de un edificio. Se estimará que éste posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a seguridad constructiva, de forma que esté garantizada la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio; y adecuación funcional, cuando reúne condiciones suficientes respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

b) Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas, entendiéndose que una vivienda posee dicha adecuación cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional y presente además unas condiciones mínimas respecto a superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina y acabados interiores.

c) Obras de mejora que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antena colectiva, protección contra incendidos o saneamiento.

d) Adecuación de viviendas y accesos a las mismas, de forma que permita el uso por personas con minusvalía, siempre que cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

e) La ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción o a través de cerramientos de terrazas y otros espacios exteriores, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados.

f) Las obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación, siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

Se entenderá por obras complementarias las siguientes:

Las que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de equipamiento colectivo al servicio de edificios de viviendas, siempre que sea destinado para uso de los residentes en dichos edificios.

Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación

del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles cuyo destino principal sea el de vivienda, en el porcentaje mínimo establecido en el artículo 10, e), de este Real Decreto.

Actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas rehabilitadas.

g) Las adecuaciones del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres y viales, infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado) y dotaciones (Centros de Educación General Básica y Preescolar y Sanitarios), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se den las garantías suficientes para el posterior mantenimiento y destino del equipamiento rehabilitado, que, en todo caso, habrá de posibilitar su pleno uso por las personas con movilidad reducida, excluyendo todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. El régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en Areas de Rehabilitación Integrada, previstas en el capítulo III del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, siempre que cumplan los requisitos establecidos en esta disposición.

Art. 8.° *Adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación.*–Los promotores podrán obtener financiación cualificada para la adquisición e inmediata rehabilitación de edificios con o sin viviendas, siempre y cuando los mismos sean susceptibles de ser transformados en viviendas y la superficie útil total de éstas, una vez efectuada la rehabilitación, en ambos casos, alcance al menos la que se establece en el artículo 10 e), de este Real Decreto, sin que, por otra parte, la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes exceda de 90 metros cuadrados.

Los promotores públicos y los adquirentes para uso propio también podrán obtener financiación cualificada para adquirir y rehabilitar inmediatamente viviendas aisladas, siempre que la superficie útil de las mismas no exceda de 90 metros cuadrados.

Art. 9.° *Calificación como vivienda de protección oficial.*–Las viviendas adquiridas y rehabilitadas de conformidad con el artículo anterior, se calificarán como de protección oficial, según el régimen que corresponda a cada tipo de actuación.

Art. 10. *Condiciones para la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación.*–Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, además de cumplir los criterios de coherencia establecidos en la disposición adicional quinta de este Real Decreto, sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalías, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio, su vaciado total, o la alteración de su composición estructural.

c) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

d) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

e) Que el edificio, efectuadas las actuaciones sobre el mismo, disponga, cuando no se destine a equipamiento comunitario primario, de un mínimo del 70 por 100 de superficide útil total destinada a vivienda, excluida de este cómputo la planta baja.

Sección 3.ª Financiación de las actuaciones protegibles

Art. 11. *Préstamos cualificados.*–1. Los préstamos regulados en el presente Real Decreto podrán concederse tanto para actuaciones protegibles en el régimen general de protección oficial, como en el especial para promotores públicos, y para adquisición de vivienda usada.

2. Los préstamos cualificados, con o sin subsidiación de tipos de interés, podrán adoptar las siguientes modalidades:

Préstamos directos de Entidades de crédito al tipo de interés que se fije por las disposiciones correspondientes.

Préstamos directos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las condiciones específicas que estipulen convenios con Organismos públicos.

3. Los préstamos podrán concederse para las siguientes actuaciones protegibles:

Promoción y construcción de viviendas de protección oficial, con destino a venta o adjudicación, a alquiler o a uso propio.

Adquisición de viviendas de protección oficial, en primera transmisión, destinadas a residencia habitual y permanente de los prestatarios.

Rehabilitación de edificios, viviendas y equipamiento comunitario primario.

Adquisición de edificios y viviendas por promotores públicos para su rehabilitación en régimen especial, con destino a viviendas de protección oficial.

Adquisición de edificios por promotores para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial en régimen general.

Adquisición de vivienda para su rehabilitación y con destino a vivienda de protección oficial por el adquirente.

Adquisición de vivienda usada con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

Adquisición y urbanización de suelo por promotores públicos destinado exclusivamente a viviendas de protección oficial.

Art. 12. *Ayudas económicas directas.*–1. Las ayudas económicas directas podrán adoptar la forma de:

Subvenciones personales que otorguen, en su caso, las Comunidades Autónomas, de acuerdo con su normativa propia y en el marco de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en Ceuta y Melilla, para adquirentes en primera transmisión y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial y para adquirentes de vivienda usada destinada a su residencia habitual y permanente.

Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a promotores y adquirentes de vivienda de protección oficial en régimen especial.

Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para actuaciones de rehabilitación y para gestión y asesoramiento de ésta.

Subsidiación de los intereses durante el período de carencia, para los promotores públicos en régimen especial.

Subsidiación de la diferencia existente entre los términos amortizativos de los préstamos a su tipo de interés, que será el establecido en el Convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Entidad de crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13, b), y los que corresponderían al tipo de interés subsidiado, que se entenderá siempre como efectivo, establecido en este Real Decreto para el prestatario en cada caso.

2. Serán requisitos para el disfrute de ayudas económicas directas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio de lo establecido en este Real Decreto para los promotores públicos en régimen especial:

a) Obtenerlas para la adquisición o rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa y los supuestos previstos en el presente Real Decreto sobre rehabilitación de viviendas destinadas o cedidas en arrendamiento. Cuando éstos adquieran o rehabiliten dos o más viviendas que reúnan las condiciones que para la ocupación simultánea exige la normativa vigente, podrán obtener las ayudas correspondientes a las viviendas en que constituyan su residencia familiar.

No podrán otorgarse ayudas económicas directas a quienes sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o sifrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial.

b) En el caso de la subsidiación, que la misma se aplique a préstamos concedidos en el marco de los convenios establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito y dentro de los límites cuantitativos autorizados en cada caso.

c) Que la vivienda adquirida o rehabilitada se destine a la residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

La adquisición o rehabilitación de viviendas para su cesión no dará derecho a las ayudas económicas directas, salvo en los supuestos de actuaciones de rehabilitación con destino a alquiler.

d) Las personas físicas beneficiarias deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.° del presente Real Decreto, ni de dos veces cuando se trate de promociones en régimen especial de protección oficial.

e) En el caso de viviendas de protección oficial de régimen general los precios de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de nueva construcción, o adquirida y rehabilitada de conformidad con el artículo 8, no excederán del módulo ponderado, ni de 1,03 veces dicho módulo cuando la vivienda tenga trastero, ni de 1,12 veces cuando tenga garaje, ni de 1,15 veces cuando incluya ambos tipos de anejos.

f) En el caso de viviendas de protección oficial en régimen especial, el precio de venta por metro cuadrados útil no excederá del 85 por 100 del módulo ponderado ni del 88 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 95 por 100, si tiene garaje; ni del 98 por 100, si incluye ambos tipos de anejos. Dicho precio no constituirá el límite al valor de tasación de las mismas a efectos de la concesión de préstamos hipotecarios a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, debiendo computarse adicional-

mente, a efectos de valor de tasación, el suelo, que en actuaciones de nueva construcción deberá ser aportado por el promotor público, en propiedad, o en derecho de superficie, por al menos, cincuenta años.

g) En caso de adquisición de vivienda usada para uso propio, el precio de adquisición no excederá por metro cuadrado útil del 86 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento del visado del contrato de compraventa; ni del 89 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 96 por 100, si tiene garaje; ni del 99 por 100, si incluye ambos tipos de anejos. Todo ello, sin perjuicio de las limitaciones establecidas para las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial.

3. La concesión a los adquirentes, en su caso, de la subsidiación a que se refiere el número 1 de este artículo, tendrá una vigencia de cinco años, pudiendo ser ampliada por periodos de igual duración, si el beneficiario acredita dentro del quinto año de cada período la persistencia de las condiciones que le hacen acreedor a dicha ayuda económica directa.

Se entenderá que se cumple tal circunstancia cuando la media de los ingresos familiares ponderados de los dos últimos años anteriores al del de revisión no excediera de tres veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos años citados.

4. Las viviendas por las que se hubieren percibido ayudas económicas directas no podrán ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años, desde la concesión de las ayudas, sin reintegrar a los concedentes la totalidad del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su percepción.

CAPITULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de nueva construcción

Sección 1.ª Régimen General de Protección Oficial

Art. 13. *Características de los préstamos cualificados.*–Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía por metro cuadrado útil será del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Dicha cuantía podrá ser del 80 por 100 de dicho módulo, cuando se trate de promotores en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias: Que se trate de promotores sin ánimo de lucro, que promuevan viviendas destinadas a arrendamiento, que la promoción incluya la eliminación de las barreras arquitectónicas de forma que las viviendas resulten accesibles a las personas con minusvalía, sin exceder en ningún caso del 80 por 100 del valor real de tasación de la vivienda, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

b) El tipo de interés será fijado por el Ministro de Economía y Hacienda previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos para los préstamos otorgados por Entidades de crédito privadas. En los préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito, el tipo de interés será fijado por el Gobierno a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda.

c) El plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor.

d) Los términos amortizativos de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca y, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

Art. 14. *Préstamos al promotor.*–1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de hasta el 55 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, pudiendo percibir hasta el límite máximo del préstamo concedido cuando existan contratos de compraventa, visados administrativamente.

Cuando se trate de personas que promuevan viviendas sin ánimo de lucro para asentar su residencia familiar, o en el caso de las actuaciones a que se refiere el artículo 8, el límite máximo a percibir estará en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención el 15 por 100 del préstamo hasta tanto se acredite el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

2. Los préstamos al promotor de viviendas de protección oficial en régimen general, no gozarán de subsidiación alguna, salvo en el caso de promotores de viviendas para uso propio en el que se aplicará lo dispuesto en el artículo 16.

Art. 15. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*–1. El préstamo al adquirente o adjudicatario podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente, interrumpe el período de carencia y el pago de intereses correspondiente a este período.

Mediante la escritura el comprador o adjudicatario adquirirá la vivienda con las responsabilidades derivadas de la hipoteca, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se notificará la escritura a la Entidad de crédito mediante primera copia de la misma, cuyo importe satisfará el promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente, si presta su conformidad la Entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. Los préstamos directos al adquirente cumplirán los siguientes requisitos específicos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.

b) Que el solicitante no tenga ingresos familiares ponderados que excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

Art. 16. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.*–1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en aquellos casos en los que la Comunidad Autónoma haya reconocido el derecho a la subsidiación en virtud de su propia normativa.

La subsidiación de préstamos estará limitada por:

a) El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de este Real Decreto.

b) El volumen de recursos prestables convenido por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades de crédito.

c) La asignación territorial de ayudas económicas directas convenida por el citado Ministerio con las Comunidades Autónomas, dentro de los cupos máximos anuales establecidos.

2. La subsidiación de préstamos, a que se refiere el número anterior, se concederá por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo al número de adjudicatarios, adquirentes o promotores para uso propio, que haya sido fijado como cupo, de conformidad con el artículo 39 del presente Real Decreto, en el respectivo convenio; serán objeto también del aludido convenio las ayudas económicas individualizadas que los beneficiarios de la subsidiación recibirán de la Comunidad Autónoma.

Dichas ayudas económicas otorgadas por la Comunidad Autónoma, según lo dispuesto en el párrafo anterior, serán equivalentes a un porcentaje del precio de la vivienda que figure en el contrato de venta o adjudicación, debidamente visado, o del costo real de las viviendas en los casos de los promotores para uso propio, y podrán efectuarse a través de las siguientes formas:

a) Subvención directa de la Comunidad Autónoma.

b) Ayuda a través de puesta a disposición de suelo por la Comunidad Autónoma.

c) Otras ayudas, tales como pago de proyectos, suministros de materiales, etcétera.

La Comunidad Autónoma certificará que el importe de la ayuda otorgada por ella, integrada por la suma de todas o alguna de las modalidades mencionadas en los párrafos a), b) y c) anteriores, equivale, como mínimo, al porcentaje a que se refiere el párrafo anterior.

A estos efectos, no podrá computarse como ayuda económica directa la no repercusión del coste de gestión y tramitación ordinaria del proceso administrativo de calificación de la vivienda de Protección Oficial.

3. Cuando proceda la subsidiación en los casos regulados en este artículo, el tipo de interés subsidiado, a que se refiere el artículo 12.1, será el 7,5 por 100 anual, y los términos amortizativos que corresponderían al tipo subsidiado serán crecientes al 3 por 100 anual, lo mismo que los del préstamo cualificado.

Art. 17. *Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio*

en Ceuta y Melilla.–El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas promovidas en régimen general de Protección Oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión.

No tendrán derecho a la subvención personal, aun reuniendo los requisitos fijados en el presente Real Decreto, quienes sean propietarios de otra vivienda, lo hubieran sido dentro del plazo de los dos años, inmediatamente anteriores a la solicitud, o los que hayan sido beneficiarios de otra subvención anterior con el mismo objeto.

La subvención personal estará destinada a disminuir las aportaciones iniciales del adquirente o adjudicatario, y, cualquiera que sea la fecha de su solicitud, se concederá por cuantía máxima del 8 por 100 sobre el precio que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado. En el caso de los promotores para uso propio, la percepción de la subvención requerirá la previa justificación del costo real de las viviendas. La cuantía de la subvención no excederá del 8 por 100 de aquél.

Para la percepción de la subvención por parte del promotor, antes de la transmisión de la vivienda, en concepto de cantidades a cuenta del precio será necesario acreditar documentalmente:

a) Contrato de compraventa o documento de adjudicación, visado por el órgano administrativo competente, en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial.

b) Garantía, mediante aval suficiente o contrato de seguro, hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación de la devolución del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su concesión.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 18. *Préstamos al promotor.*–1. Los préstamos cualificados de Protección Oficial en régimen general y sus condiciones serán aplicables a este tipo singular de promociones públicas; si bien, su cuantía será, por metro cuadrado útil, del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional. Sin embargo, en ningún caso, la cuantía del préstamo podrá sobrepasar el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

Asimismo, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor. Los términos amortizativos serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

2. Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido, en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes, en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa, decayendo, en caso contrario, en su derecho.

3. Dentro del régimen especial, los préstamos para financiar actuaciones convenidas entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Comunidad Autónoma podrán ser subsidiados por el citado Ministerio, durante el período de carencia, en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados:

El 5 por 100 de interés anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en compraventa.

El 4 por 100 de interés anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en arrendamiento, precario o comodato.

Si la cesión es de arrendamiento, precario o comodato, la subsidiación durante el período de amortización se efectuará en la forma establecida en el párrafo final del artículo 12.1, siendo el tipo de interés subsidiado el 4 por 100.

Agotado el período de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de cesión en arrendamiento, precario o comodato, cesará la subsidiación.

Art. 19. *Préstamo al adquirente.*–Los préstamos al adquirente en el régimen especial de Protección Oficial se regirán por lo establecido en el artículo 15.2, de este Real Decreto.

Art. 20. *Subvenciones personales.*–1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subvencionará a los adquirentes de las viviendas promovidas en régimen especial de Protección Oficial por cuantía del 9 por 100 del precio de venta que figure en el contrato de compraventa, debidamente visado, o menor, a efectos de que la suma de la subvención y el préstamo cualificado en el que se subrogará el adquirente no exceda del precio de venta.

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar al promotor público en la cuantía del 9 por 100 del precio de venta que habría correspondido a dichas viviendas.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá anticipar al promotor público la percepción de las subvenciones a que se refiere el número anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Art. 21. *Subsidiación de préstamos a adquirentes.*–La subsidiación de préstamos cualificados al adquirente en el régimen especial de protección se regirá por lo establecido en los artículos 12.3 y 16 de este Real Decreto, a excepción de lo referente al tipo de interés subsidiado, que será del 5 por 100 anual, y al crecimiento anual de los términos amortizativos que corresponderían al tipo subsidiado, los cuales crecerán al 1,5 por 100 anual, lo mismo que los del préstamo cualificado.

CAPITULO III

Financiación de adquisición protegida de vivienda usada

Art. 22. *Vivienda usada.*–A los efectos del presente Real Decreto se entenderá como vivienda usada aquélla que, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, haya sido utilizada ininterrumpidamente por plazo de tres años, después de la terminación de la construcción o su rehabilitación estructural o funcional por su propietario o titulares de derechos reales de uso o disfrute, y, en todo caso, la adquirida transcurridos diez años desde las citadas construcción o rehabilitación.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados.*–1. Los préstamos para la adquisición de viviendas usadas, destinadas a uso propio y residencia habitual y permanente del adquirente, tendrán las características de los apartados b), d) y e), del artículo 13, y, además, las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado podrá alcanzar el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda, sin exceder del 70 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha del contrato de compraventa.

b) El plazo de amortización será de quince años, sin período de carencia.

2. Para la obtención de los préstamos, a que se refiere el número anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa, debidamente visado, por el órgano competente.

b) Que cuando el vendedor hubiere recibido préstamo cualificado para la misma vivienda lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.

c) Que entre la celebración del contrato de compraventa y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

d) Que los ingresos familiares ponderados del adquirente no excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional vigente en el momento de la solicitud del préstamo.

Art. 24. *Subsidiación de los préstamos para la adquisición de vivienda usada.*–1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos cuando concurran los requisitos establecidos en los artículos 12 y 23, y la subsidiación haya sido reconocida, de conformidad con el artículo 16 de este Real Decreto.

2. La subsidiación se adecuará a lo establecido para viviendas de nueva construcción en régimen general de protección.

Art. 25. *Subvenciones personales a adquirentes de vivienda usada en Ceuta y Melilla.*–El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar a los adquirentes en la forma y condiciones establecidas en el artículo 17 de este Real Decreto para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección.

CAPITULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación del parque residencial existente

Art. 26. *Presupuestos protegibles en actuaciones de rehabilitación.*–1. A efectos de determinación de la cuantía de los préstamos y subvenciones, se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las mismas, determinado por el total precio del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de profesionales y los demás derechos y tasas satisfechas por razón de las actuaciones, debidamente acreditados, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio o vivienda, que se determinará, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 12.2, g).

El presupuesto protegible no podrá exceder, por metro cuadrado útil, del 80 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional, ni de una vez el citado módulo ponderado en los supuestos regulados en el artículo 8 de este Real Decreto.

2. A los mismos efectos, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que, en su caso, la superficie real exceda de esta cifra. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, cuando éstos participen en los costes de su ejecución, limitada dicha superficie a 90 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extiendan a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de éstos podrá computarse para la determinación del presupuesto protegible, hasta 90 metros cuadrados útiles, como máximo.

3. En actuaciones sobre equipamiento comunitario primario, el presupuesto protegible por metro cuadrado útil no podrá exceder, en ningún caso, del 50 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

4. Sólo podrán acogerse a los beneficios regulados por este Real Decreto, aquellas actuaciones cuyo presupuesto protegible exceda de 400.000 pesetas. Este límite podrá ser modificado por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 27. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos para las actuaciones de rehabilitación tendrán las características de los apartados b), d) y e) del artículo 13 de este Real Decreto, y además, las siguientes:

a) Cuantías:

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, sin exceder por metro cuadrado de superficie útil computable del 60 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de la calificación provisional, en los supuestos de los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 del presente Real Decreto, ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás supuestos.

Cuando la actuación incluya la adquisición del edificio o vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 75 por 100 del módulo ponderado.

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el párrafo 2.º del número 2 del artículo anterior, la cuantía del préstamo de aquellas podrá incrementarse hasta un 15 por 100. Cuando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrada o en conjunto histórico, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación. Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

En actuaciones sobre equipamiento comunitario primario, la cuantía de los préstamos podrá alcanzar el 50 por 100 del presupuesto protegible de las actuaciones; si formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas o se incluyesen en áreas de rehabilitación integrada, las cuantías podrían alcanzar el 70 o el 80 por 100, respectivamente.

b) Plazos de amortización:

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, el plazo podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de cinco, más dos años de carencia.

En los restantes supuestos de dicho artículo, el plazo de amortización podrá reducirse por acuerdo de las partes, sin que pueda ser inferior a tres años, siendo uno de ellos, en cualquier caso, de carencia.

Cuando la actuación de rehabilitación implique la adquisición de edificio o vivienda, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

Cuando se trate de rehabilitaciones en régimen especial de protección que incluyan la adquisición del edificio o vivienda, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

Los períodos de carencia a que se refieren los párrafos anteriores finalizarán, en su caso, cuando se otorgue la escritura pública de compraventa o adjudicación, o en el momento del total desembolso del préstamo en el supuesto de promotores usuarios.

c) Los préstamos se garantizarán con hipoteca o, en su caso, con las garantías exigidas a los prestatarios por las Entidades de crédito.

Art. 28. *Préstamos al promotor.*-Los promotores podrán obtener préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando las actuaciones de rehabilitación reguladas en el presente Real Decreto hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de la totalidad del préstamo concedido en función del pago del precio de la adquisición del edificio o vivienda, en su caso, y del ritmo de las obras, mediante certificación de las realizadas.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contario en su derecho a la percepción de la parte de préstamo no dispuesto, y pudiendo producirse la resolución del préstamo y la amortización anticipada de lo percibido.

Art. 29. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*-Los adquirentes de viviendas rehabilitadas se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria, o en el préstamo del promotor de la rehabilitación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siendo a su cargo, desde la fecha del mismo, la amortización del préstamo en las condiciones que correspondían al promotor. A tal efecto se notificará la escritura a la Entidad de crédito, mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

Art. 30. *Subvenciones a promotores de actuaciones de rehabilitación en régimen general.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación en la cuantía y con las condiciones siguientes:

a) Cuando el promotor sea usuario de la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 6 por 100 del presupuesto protegible. En actuaciones comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, se incrementará en tres puntos el porcentaje indicado.

En los supuestos de actuaciones de rehabilitación a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 antes citado, si los promotores usuarios, o el 80 por 100 de ellos en el caso de comunidades de propietarios, tienen ingresos familiares ponderados no superiores a cinco veces el salario mínimo interprofesional la cuantía única de la subvención será del 3 por 100 del presupuesto protegible.

b) Cuando las viviendas o inmuebles rehabilitados estén cedidos o se destinen a arrendamiento y el 70 por 100 de las viviendas se encuentren ocupadas:

Si al menos el 80 por 100 de los ocupantes tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, la cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible. Cuando las actuaciones de rehabilitación se refieren a las incluidas en los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, se incrementará en tres puntos dicho porcentaje.

Si al menos el 80 por 100 de los ocupantes tienen ingresos familiares ponderados que no exceden de cinco veces el salario mínimo interprofesional y las actuaciones de rehabilitación se refieren a los apartados a) y b) del artículo 7.1, citados, el 10 por 100.

Art. 31. *Subvenciones a promotores y a usuarios de actuaciones de rehabilitación en régimen especial.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación promovidas en régimen especial de protección con las siguientes cuantías y condiciones:

a) Al adquirente, en caso de que la vivienda a rehabilitar se destine a su cesión en venta, el 9 por 100 del presupuesto protegible. Esta subvención podrá anticiparse al promotor público, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose la cuantía de la subvención del precio de venta al adquirente.

b) Al promotor público, el 15 por 100 cuando se destinen a arrendamiento.

En las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, el porcentaje establecido en el apartado b) anterior se incrementará en tres puntos.

c) En las actuaciones de régimen especial a que se refiere el artículo 8.º de este Real Decreto, la subvención al adquirente se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.

Art. 32. *Subvenciones para gestión y asesoramiento de rehabilitación.*-El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, oídas las Comunidades Autónomas, fijará cada año las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Art. 33. *Subsidiación de préstamos.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subsidiar los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación obtenidos por:

a) Promotores públicos en régimen especial.

b) Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen especial.

c) Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen general, cuando la actuación esté comprendida en las que contempla el artículo 8.º, y se cumplan los límites y requisitos establecidos en el artículo 16 de este Real Decreto.

d) Promotores usuarios de las viviendas o edificios rehabilitados.

e) Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas cedidos en arrendamiento, cuando al menos el 40 por 100 de las viviendas del inmueble estén ocupadas por inquilinos con ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

A efectos de la subsidiación que tendrá lugar según lo establecido en el artículo 12.1 del presente Real Decreto, los tipos de interés subsidiados serán: En los supuestos a) y b) de este artículo los establecidos en el régimen de protección especial para nueva construcción, y en los supuestos c), d) y e), los establecidos para adquirentes de viviendas de protección oficial en régimen general.

En el supuesto a) de este artículo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará el préstamo obtenido por el promotor público

también durante el período de carencia, de forma que el tipo subsidiado resultante sea igual al que correspondería, según los casos, al supuesto contemplado en el artículo 18.3 de este Real Decreto.

CAPITULO V

Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo para viviendas de protección oficial

Art. 34. *Financiación para la adquisición y urbanización del suelo.*–1. Los promotores públicos podrán obtener de las Entidades de crédito préstamos cualificados subsidiados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la adquisición y urbanización de terrenos con destino exclusivo a la promoción de viviendas de protección oficial acogidas a las disposiciones de este Real Decreto, y de conformidad con las condiciones establecidas en los siguientes artículos.

Art. 35. *Características de los préstamos cualificados.*–Los préstamos a que se refiere el artículo anterior tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo cualificado para adquisición de suelo urbanizado no podrá exceder del coste de dicho suelo ni, por metro cuadrado edificable, del 15 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la conformidad por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo. Las mismas limitaciones se aplicarán a la cuantía máxima del préstamo cualificado destinado a la compra e inmediata urbanización del suelo.

En el caso de préstamo cualificado para urbanización de terrenos, aquél no excederá del 5 por 100 del módulo ponderado ni del coste real de la obra.

b) El plazo de amortización no podrá ser superior a diez años.

c) El tipo de interés será el previsto en el apartado b) del artículo 13 de este Real Decreto.

Art. 36. *Subsidiación de préstamos cualificados.*–1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos a que se refieren los artículos anteriores, ateniéndose a lo dispuesto en el artículo 40 de este Real Decreto, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que, al menos, el 50 por 100 de la superficie útil edificable se destine a actuaciones protegibles en régimen especial;

Que, en caso de urbanización de suelo, se certifique previamente por el promotor la propiedad u opción de compra de aquél, o el derecho de superficie por al menos cincuenta años;

Que el promotor se comprometa a que la construcción de las viviendas se inicie dentro de un plazo máximo de dos años a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo cualificado, y a terminarlas en un período máximo de tres años, contados a partir de la expiración del plazo anterior;

Que no se efectúe subrogación alguna de estos préstamos;

Que la subsidiación se aplique a préstamos concedidos en el marco de los convenios o conciertos establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito y dentro de los límites cuantitativos autorizados.

2. El tipo subsidiado será del 5 por 100.

3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones a que se refiere el número 1 de este artículo, salvo causa justificada, determinará tanto la interrupción de la subsidiación como el reembolso de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, bajo aquel concepto, incrementadas en los intereses legales desde su pago.

CAPITULO VI

Relaciones interadministrativas y con Entidades de crédito

Art. 37. *Recursos financieros.*–1. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministerios de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, fijará anualmente las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

Volumen de recursos públicos estatales que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales vinculadas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda financiables durante el año, sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal.

Volumen máximo de recursos a convenir con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la financiación cualificada de dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá fijar anualmente la distribución de ambos tipos de recursos entre las diferentes modalidades de actuaciones protegibles, estableciendo, en su caso, los cupos máximos por cada una de ellas que puedan ser objeto de ayudas económicas directas estatales.

Art. 38. *Convenios con Entidades de crédito.*–1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de financiación cualificada requerida para la realización de las actuaciones protegibles, y a efectos de subsidiar la totalidad o parte de éstas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en el presente Real Decreto.

Art. 39. *Convenios con Comunidades Autónomas.*–La distribución territorial de los cupos máximos a que se refiere el número dos del artículo 37, se efectuará mediante la suscripción, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán tanto los recursos financieros a aportar por cada una de las partes en relación con los diferentes tipos de actuaciones protegibles, como los sistemas de coordinación, seguimiento y revisión, al menos anual, del convenio suscrito.

Art. 40. *Programas de actuaciones protegibles en régimen especial.*–La inclusión de actuaciones protegibles en régimen especial en los convenios a que se refiere el artículo anterior requerirá que la Comunidad Autónoma haya presentado al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previamente a la firma de aquél, el programa correspondiente, que se referirá necesariamente, al menos, a los siguientes extremos:

Identificación del promotor público.
Naturaleza y descripción de la actuación proyectada.
Coste y anualidades previstas.

El programa de actuaciones en régimen especial deberá ser presentado antes del 30 de junio del año inmediato anterior a aquel en que se pretenda acometer las actuaciones, a efectos del análisis del mismo y de la posibilidad de su financiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, atendidos los programas presentados por otras Comunidades Autónomas y la cuantía del cupo máximo de ayudas directas correspondientes a este régimen de protección.

Art. 41. *Comisión de seguimiento.*–El seguimiento de las actuaciones en materia de vivienda se llevará a cabo mediante la Comisión creada por Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de fecha 21 de julio de 1988.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.–Los Entes públicos promotores en régimen especial deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas enajenadas de la siguiente forma:

Derecho de tanteo durante diez años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar el promotor en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en el que se notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

A tal efecto, el vendedor se obliga a practicar dicha notificación fehaciente.

Derechos de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

Segunda.–1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.2. e) y g), de este Real Decreto, cuando se hubiera obtenido préstamo cualificado, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda en régimen general de protección oficial, para cada área geográfica homogénea, en primera transmisión, no excederá de 1,2 veces el módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de calificación provisional, ni, en el caso de vivienda usada, de una vez el módulo ponderado, para la transmisión que se financie con el préstamo cualificado.

Cuando la vivienda tenga garaje y, en su caso, trastero, vinculados, cedidos juntamente con aquélla, y el préstamo cualificado se hubiera extendido a los mismos, el precio de venta máximo de la vivienda podrá incrementarse de la forma siguiente:

Cuando la superficie útil de la vivienda sea igual o superior a 70 metros cuadrados, en un 3 por 100 si tiene trastero; en un 12 por 100 si tiene garaje; en un 15 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

Cuando la superficie útil de la vivienda sea inferior a 70 metros cuadrados, en un 3 por 100 si tiene trastero; en un 17 por 100 si tiene garaje; en un 20 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

2. Cuando las viviendas de protección oficial a que se refiere el número anterior no hubieran obtenido préstamo cualificado, el precio máximo de venta podrá incrementarse hasta un 10 por 100.

En cuanto a los garajes, trasteros u otros anejos vinculados, se estará a las limitaciones establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial.

3. La renta máxima inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, se fija en el 7,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

La misma renta máxima inicial será de aplicación para el arrendamiento de las viviendas calificadas como de protección oficial en régimen general, de conformidad con lo dispuesto en el presente Real Decreto.

La renta máxima inicial anual para el arrendamiento de viviendas calificadas como de protección oficial en régimen especial se fija en el 4,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Además de las rentas iniciales o revisadas que correspondan, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario.

Tercera.–Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en la materia y a los efectos del sistema de financiación cualificada establecido en el presente Real Decreto, queda en suspenso la aplicación del porcentaje de viviendas de diferentes programas establecido en el artículo segundo de la Orden de 21 de febrero de 1981, que modificó las Ordenanzas Provisionales de las Viviendas de Protección Oficial.

Cuarta.–Los coeficientes ponderadores N y A a que se refiere el artículo 6.3 del presente Real Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos familiares ponderados, serán los siguientes:

Coeficiente ponderador N:

Familias de 1 ó 2 miembros: 1,10 (*).
Familias de 3 ó 4 miembros: 1,00.
Familias de 5 ó 6 miembros: 0,90.
Familias de más de 6 miembros: 0,80.

Cuando uno o más miembros de la familia sean personas con minusvalía, en las condiciones establecidas en el artículo 29.4 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en relación con el Real Decreto 566/1987, de 10 de abril, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

Coeficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a uno solo perceptor: 1,00.
Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.
Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

Quinta.–Criterios de coherencia en actuaciones protegibles de rehabilitación.

La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanquidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

b) No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda cuando, como resultado de las mismas, esta no alcance los 24 metros cuadrados de superficie útil o, en su caso, la que fije la Comunidad Autónoma.

c) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas o generales de los edificios sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación o por mandato de la autoridad competente en cada caso.

Sexta.–El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo continuará satisfaciendo con cargo a sus presupuestos a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial correspondientes a promociones financiadas con recursos propios de los promotores públicos, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, la subvención personal especial por importe del 6 por 100 del precio de venta de las viviendas.

Séptima.–1. Anualmente, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará el módulo aplicable y su ponderación.

Para la actualización del módulo aplicable se tendrá en cuenta la evolución de los principales indicadores económicos durante el año anterior, y especialmente los que se refieren a la evolución de los costes del subsector vivienda.

La ponderación del módulo aplicable se fundamentará en la estimación de la evolución previsible de los indicadores económicos de carácter general y especialmente de los que se refieran a la evolución de los precios prevista por el Gobierno.

2. Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por Orden de 13 de diciembre de 1984.

Estas áreas geográficas homogéneas podrán ser modificadas mediante orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda.

Las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias en la materia y en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda podrán modificar la inserción en las distintas áreas geográficas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta, en todo caso, los siguientes factores: Coste de mano de obra y de materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión del mismo en el precio de las viviendas de protección oficial establecidos por la normativa estatal o, en su caso, la de la Comunidad Autónoma. Podrán ser considerados, asimismo, otros factores, tales como localización en un área de influencia de una gran población, la insularidad y el encarecimiento de los suministros de materiales por las especiales dificultades de acceso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.–1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán aplicables a la financiación por la Administración del Estado de las actuaciones protegibles cuya solicitud de calificación provisional de viviendas de protección oficial o de rehabilitación, y de visado de los contratos de adquisición de vivienda usada, sea formulada con posterioridad a 31 de diciembre de 1988.

2. Después de 31 de diciembre de 1988 no podrán formularse eficazmente solicitudes de financiación acogidas a la normativa anterior.

Segunda.–1. Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial o para la rehabilitación en cualquier régimen, cuando, habiéndose otorgado las correspondientes calificaciones de conformidad con los Reales Decretos 2329/1983, de 28 de julio, 3280/1983, de 14 de diciembre, y 1494/1987, de 4 de diciembre, hubieren sido formalizados antes de 1 de enero de 1989 con cargo a los convenios anuales de financiación entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, continuarán rigiéndose por dicha normativa, que regirá, asimismo, para la subsidiación de intereses de los mismos, en su caso.

2. Cuando dichos préstamos hubieren sido concedidos con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y no hayan sido formalizados, se regirán por la normativa aplicable anterior al presente Real Decreto.

3. Los préstamos a que se refiere el número anterior que no hubieren sido solicitados o que no hubieren obtenido ratificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo antes del 1 de enero de 1989, se regirán por el presente Real Decreto.

4. La subrogación del adquirente en el préstamo formalizado, cualquiera que fuere la fecha de formalización, implicará que el préstamo al adquirente se regirá por el régimen aplicable al préstamo del promotor según los apartados anteriores.

Tercera.–1. Las subvenciones personales a adquirentes de viviendas de protección oficial calificadas con arreglo al Plan 1984-1987, concedidas antes de 1 de enero de 1988, se satisfarán con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la cuantía reconocida.

2. Las subvenciones a que se refiere el número anterior pendientes de concesión el 31 de diciembre de 1987, se tramitarán y concederán de conformidad con la normativa anterior, y sus cuantías serán las vigentes para dicho año, satisfaciéndose igualmente con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, si hubieran sido solicitadas antes de 1 de enero de 1988.

3. Las subvenciones personales a que se refieren los números anteriores solicitadas durante 1988 y hasta la fecha de publicación de la presente norma, se regirán por el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre; las solicitadas con posterioridad a aquella fecha se regirán por el presente Real Decreto. En ambos supuestos, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo satisfará las correspondientes a viviendas promovidas al amparo del Plan 1984-1987.

Cuarta.–Las subvenciones personales a la rehabilitación con expedientes que hubieren obtenido la correspondiente calificación o certificado de rehabilitación, con arreglo al Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, se regirán por las siguientes normas:

1. Las concedidas antes de 1 de enero de 1988 se regirán por la citada normativa y se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías concedidas.

2. Las solicitadas antes del 1 de enero de 1988, pendientes de concesión en dicha fecha, se satisfarán, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías para 1987.

3. Las solicitadas desde el 1 de enero de 1988 se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

No obstante, cuando las solicitudes se refieran a expedientes de rehabilitación en los que se hubieren otorgado las correspondientes calificaciones o certificados al amparo del citado Real Decreto 2329/1983, en el supuesto de que no se soliciten préstamos para las actuaciones de rehabilitación, la subvención se regirá por dicha norma-

(*) Se aplicará una ponderación de 1,00 cuando todos los componentes de la unidad familiar tuvieren en estados no superiores a veinticinco años o de sesenta y cinco años en adelante.

tiva, satisfaciéndose, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías establecidas para 1987.

4. Las subvenciones personales a la rehabilitación solicitadas antes de 1 de enero de 1989 al amparo del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías vigentes para 1988.

Quinta.–Las condiciones de financiación de las actuaciones protegibles en régimen especial de promoción, así como los precios máximos de concesión de las mismas establecidos en el presente Real Decreto, podrán ser aplicados a actuaciones protegibles en dicho régimen cuando la solicitud de financiación cualificada se haya formulado en 1988.

A tales efectos, cuando exista compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta u opción de compra, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, se requerirá el consentimiento del adquirente o adjudicatario, además del de la Entidad de crédito en todo caso.

Sexta.–La distribución de los municipios entre las distintas áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto estará en vigor en tanto no se realicen modificaciones en dicha distribución por las Comunidades Autónomas competentes.

Séptima.–El plazo de presentación de los programas de actuaciones en régimen especial a que se refiere el artículo 40 de este Real Decreto se entenderá referido a 30 de junio del presente año para los programas correspondientes a 1989.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto queda derogado el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en aquél, sin perjuicio de que pueda seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.–Mediante Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda, podrá modificarse total o parcialmente el sistema de determinación de los ingresos familiares ponderados. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo publicará las tablas actualizadas de coeficientes ponderadores.

Igualmente, por Orden conjunta de los citados Ministros, se regulará la determinación del salario mínimo interprofesional para españoles con la condición jurídica de emigrantes en el extranjero, así como la de los ingresos familiares brutos de quienes los obtengan por actividades empresariales, profesionales y artísticas.

Segunda.–Por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda, podrán establecerse o modificarse los porcentajes del precio de venta o del coste real determinantes de las subvenciones personales en la adquisición o en actuaciones de rehabilitación, respectivamente.

Tercera.–En función de la evolución de los tipos de interés anual de los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, y si la coyuntura económica lo aconsejara, podrán modificarse los límites a que se refiere el artículo 12.2.d) por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda.

Cuarta.–Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrán modificarse los porcentajes del módulo ponderado y las cuantías y condiciones de amortización de los préstamos cualificados para las actuaciones protegibles a que se refiere este Real Decreto.

Quinta.–Por los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda, podrán dictarse, en el marco de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto.

Sexta.–El presente Real Decreto surtirá efectos desde el día 1 de enero de 1989.

Dado en Madrid a 3 de marzo de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JAVIER LUIS SAENZ DE COSCULLUELA

8 MAR. 1989

15 MAR. 1989

BOE

6034 *ORDEN de 10 de marzo de 1989 por la que se reorganizan las Salas Segunda y Tercera del Tribunal Económico-Administrativo Central y se eleva la cuantía que determina la competencia del Pleno.*

La necesaria armonización de los criterios de aplicación del conjunto de Impuestos Indirectos aconsejan que todos ellos sean competencia de la Sala Segunda, a cuyo efecto se le atribuyen el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto sobre el Valor Añadido, la Renta de Aduanas y el Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas e Impuestos sobre el Lujo a extinguir.

Además, se incluye el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, porque aunque se trata de un tributo directo sobre la riqueza, sin embargo su continua interdependencia con el de Transmisiones Patrimoniales justifica correspondan a una misma Vocalía.

También se reorganiza la Sala Tercera que pasará a ser competente en materia de Haciendas Locales, a extinguir, Tasas y Exacciones Parafiscales y Clases Pasivas.

Por último, para conseguir una mayor agilización en la deliberación de los asuntos parece conveniente elevar las cifras que determinan la competencia del Pleno, lográndose así una mayor rapidez en la deliberación de gran parte de los asuntos.

En su virtud, previa aprobación del Ministro para las Administraciones Públicas, dispongo:

Primero.–Se reorganizan las Salas Segunda y Tercera del Tribunal Económico-Administrativo Central, que tendrán las siguientes competencias:

Sala Segunda: Estará constituida por el Presidente del Tribunal y los Vocales Jefes de Sección siguiente:

Vocal de la Sección Cuarta, competente en materia de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales e Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.

Vocal de la Sección Quinta, competente en materia de Impuesto sobre el Valor Añadido, e Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, a extinguir.

Vocal de la Sección Sexta, competente en materia de Impuesto sobre el Valor Añadido, e Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas e Impuesto sobre el Lujo, a extinguir.

Vocal de la Sección Octava, competente en Renta de Aduanas, Impuestos Especiales, IVA a la Importación e Impuesto de Compensación de Gravámenes Interiores y Desgravación Fiscal a la Exportación, a extinguir.

El Presidente del Tribunal Económico-Administrativo Central señalará los criterios para distribuir los asuntos del Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas a extinguir, entre las Vocalías 5.ª y 6.ª

Sala Tercera.–Estará constituida por el Presidente del Tribunal y los Vocales Jefes de Sección siguientes:

Vocal de la Sección Séptima, competente en Pensiones y Clases Pasivas de competencia de la Dirección General de Costes de Personal y Pensiones Públicas, reconocimiento, liquidación, y operaciones de pago de obligaciones del Tesoro Público por autoridades y Organismos del Ministerio de Economía y Hacienda.

Vocal de la Sección Novena, ingresos de Derecho Público de la Administración Local y materias no atribuidas específicamente a otras Secciones, a extinguir.

Vocal de la Sección Décima, competente en materias de Tasas Fiscales y Exacciones Parafiscales, Tasas locales por aprovechamientos especiales y por prestación de servicios, Contribuciones Especiales e Impuesto sobre Solares, a extinguir.

Vocal de la Sección Undécima, competente en Pensiones y Clases Pasivas de competencia de la Dirección General de Costes de Personal y Pensiones Públicas, reconocimiento, liquidación y operaciones de pago de obligaciones del Tesoro Público por autoridades y Organismos del Ministerio de Economía y Hacienda.

El Presidente del Tribunal Económico-Administrativo Central señalará los criterios para distribuir los asuntos de Clases Pasivas entre los Vocales séptimo y undécimo.

Segundo.–El Tribunal Económico-Administrativo Central en Pleno, entenderá, con carácter general, cuando la cuantía de las reclamaciones exceda de 50.000.000 de pesetas, y cuando el acto impugnado sea de los previstos en el apartado b), del artículo 165 de la Ley General Tributaria o cualquier otro por el que se fijen con carácter previo, valores o bases imponibles, impugnables antes de la práctica de la liquidación, la cuantía será la de más de 500.000.000 de pesetas.

Tercero.–Esta Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 10 de marzo de 1989.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Económico-Administrativo Central.

MINISTERIO DE JUSTICIA

6839 *INSTRUCCION de 10 de marzo de 1989, de la Dirección General de los registros y del Notariado, sobre intervención de los Secretarios Judiciales en el Registro Civil.*

Ilmos. Sres.: El Registro Civil de Madrid, con informe del Ministerio Fiscal, ha elevado a este centro Directivo consulta acerca del alcance de la intervención de los Secretarios Judiciales en las actuaciones de los registros municipales, especialmente en cuanto al extremo de si en el ámbito del registro Civil tienen aplicación la diligencias de ordenación y las propuestas de resolución, introducidas por los artículos 288 a 291 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y que ha desarrollado el Reglamento Orgánico del Cuerpo aprobado en 1988. El Consejo General del Poder Judicial, por acuerdo de su Comisión Permanente de fecha 24 de febrero de 1989, ha estimado improcedente evacuar el informe solicitado por esta Dirección general, por no darse ninguno de los supuestos en que ese informe es preceptivo conforme al artículo 108 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Y teniendo en cuenta:

Primero.–Que, para resolver la cuestión de carácter general planteada (cfr. art. 43 RRC), ha de partirse de la base de que el Registro Civil se rige, ante todo, por su legislación y que las normas de jurisdicción voluntaria sólo son de aplicación supletoria en sus actuaciones y expedientes (cfr. art. 16 RRC).

Segundo.–Que, acudiendo a las normas fundamentales en la materia de la Ley del Registro Civil, es de observar que hay un precepto concreto que atribuye a los Secretarios una función determinada como es el artículo 37 que impone que todos los asientos se cierren con las firmas del Encargado y del Secretario. Por lo demás, los artículos 10 y 11 de la Ley establecen la necesaria asistencia del Secretario al Encargado, pero sin desarrollar el contenido de esta misión que el artículo 11 remite a la forma que establezca el Reglamento.

Tercero.–Que el Reglamento del Registro Civil se refiere a las funciones del Secretario en diversos artículos: Así, el artículo 46, que exige en los Juzgados de Paz que las certificaciones se expidan y firmen, siempre, conjuntamente por el Juez y el Secretario; el artículo 49, cuando establece la responsabilidad solidaria de ambos respecto de los actos que autoricen conjuntamente relativos al Registro (esto es, la firma de los asientos y la expedición de certificaciones del artículo 46); el artículo 44 que, en las poblaciones con más de un Juez de Primera Instancia, atribuye al Secretario, si bien por delegación del Encargado, las funciones que detallan sus reglas 3.ª y 4.ª, y, finalmente, el artículo 345, en cuanto exige que los expedientes del Registro Civil se tramiten con la intervención del Secretario respectivo.

Cuarto.–Que del conjunto de las normas recordadas se desprende la conclusión de que las diligencias de ordenación y las propuestas de resolución, a que se refiere la Ley Orgánica del Poder Judicial, deben ser desempeñadas por los Secretarios Judiciales en todos los expedientes del Registro Civil, pues su intervención necesaria en éstos ha de comprender todas las facultades que corresponden hoy legalmente a los Secretarios, debiendo tenerse presente en especial que el artículo 290 de la Ley Orgánica del Poder Judicial incluye entre aquellas propuestas las de los «autos definitivos en los asuntos de jurisdicción voluntaria», ámbito en que se desenvuelve precisamente la institución registral, al menos con carácter supletorio (art. 16 RRC).

Quinto.–Que mayores dudas plantea la extensión de dichas facultades a las demás actuaciones registrales (denegación de la publicidad: art. 25 RRC, autorización especial de ésta: art. 21 RRC; función calificadora y sus incidencias: arts. 27 y 28 LRC y 124 y 128 RRC, etc.); sin embargo, la remisión de la Ley del Registro Civil a su Reglamento (art. 11 LCR) y de éste a las normas de jurisdicción voluntaria (art. 16 RRC), obligan a entender que, en principio, también en todas las demás actuaciones registrales el Secretario ha de asumir la totalidad de funciones que tiene hoy atribuidas. No es, siquiera, un obstáculo para esta conclusión el aparente carácter personal de la función calificadora, que queda desvanecido en el Registro Civil por la firma conjunta de los asientos impuesta por el artículo 37 de la Ley (cfr. Res. de 15 de marzo de 1983).

Sexto.–Que únicamente hay que exceptuar, por imperativo del artículo 290 de dicha Ley Orgánica, los acuerdos por los que se deniega la publicidad o se autoriza ésta especialmente (arts. 25 y 21 RRC) en cuanto que los mismos pueden ser limitativos de un derecho fundamental como es el de la intimidad personal y familiar (art. 18 CE) o de respeto a la vida privada y familiar (art. 6 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950).

Esta Dirección General ha acordado resolver la consulta planteada en el sentido que se desprende de las anteriores consideraciones.

Madrid, 10 de marzo de 1989.–El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Ilmos. Sres. Jueces Encargados de los Registros Civiles.

27 MAR. 1989

2 3 MAR. 1989

JEFATURA DEL ESTADO

6683 *REAL DECRETO-LEY 1/1989, de 22 de marzo, por el que se regula el tratamiento tributario de los derechos de suscripción y de las Letras del Tesoro para no residentes.*

La rapidez y dinamismo de los mercados financieros exige un continuo esfuerzo de adaptación de la normativa tributaria. En efecto, lo que se ha dado en llamar, en los últimos tiempos, «ingeniería financiera», trata de dar respuesta a las necesidades de inversión y financiación que concurren a aquellos mercados, así como, en cierta medida, de encontrar soluciones que supongan un menor coste fiscal y que se acercan peligrosamente, en ocasiones, a situaciones difícilmente compatibles con los principios constitucionales de generalidad, justicia, igualdad y capacidad económica, pilares básicos de todo sistema tributario moderno.

El presente Real Decreto-ley pretende dar solución a dos cuestiones ampliadamente debatidas.

La primera es la referente a la tributación en la transmisión de derechos de suscripción preferente de valores representativos del capital de las Sociedades. Se trata de una de las cuestiones que mayores dudas ha suscitado desde la reforma fiscal iniciada en 1978.

La dificultad en cuanto al cálculo del beneficio obtenido en la enajenación de los referidos derechos llevó a la normativa vigente en materia de impuestos personales –Ley 44/1978, de 8 de septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades– a adoptar una solución pragmática, consistente en considerar el importe obtenido por el transmitente como distribución patrimonial y permitir, pues, la disminución, en esa misma cuantía, del valor de adquisición a efectos fiscales, de los valores de los que los derechos de suscripción procedían. Respecto de esta norma, tan sólo se admitía la excepción de aquellas Sociedades que, aplicando la regla anterior, se veían obligadas a contabilizar el valor de adquisición de los valores por un importe negativo. En este caso específico, el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 2631/1982, de 15 de octubre, recogía un sistema obligatorio de reflejo del coste patrimonial de los derechos enajenados a través de la igualación de los costes unitarios por valor, antes y después de la ampliación en curso. El procedimiento se admitía optativamente, además, para cualquier Sociedad y Entidad sujeta al Impuesto sobre Sociedades.

La utilización de las normas anteriores ha dado lugar, en los últimos tiempos, a una proliferación de operaciones que, bajo la apariencia de una simple enajenación de derechos de suscripción, han pretendido ocultar una verdadera transmisión total o parcial del activo social sin tributación de plusvalías por parte del transmitente, llegando incluso al dudoso y, desde luego, difícilmente comprensible resultado de computar para las personas físicas transmitentes un valor de adquisición negativo, a efectos fiscales, de los valores de los cuales proceden los derechos enajenados.

Por otro lado, no pueden desconocerse los beneficiosos efectos que la normativa hasta ahora vigente tiene en relación con aquellas Sociedades que, pretendiendo la introducción de sus valores en el mercado bursátil, acuden a la fórmula de la previa ampliación de capital para la mejor atomización de su accionariado sin traslado a sus antiguos socios de una carga fiscal inmediata. Tales efectos avalan el mantenimiento de la citada regulación en relación a dichas Sociedades. La solución contraria supondría una importante traba fiscal a la dimensión de un mercado de valores como el español, calificado, tradicionalmente, como de excesivamente estrecho. Sin embargo, parece razonable evitar, incluso respecto de las Sociedades que están o pretenden estar en el mercado bursátil, la posibilidad, ya citada anteriormente, de existencia de valores de adquisición negativos a efectos fiscales, respecto de los valores de los cuales proceden los derechos enajenados.

En otro orden de ideas, se hace preciso complementar el artículo 108 de la recientemente aprobada Ley del Mercado de Valores, a los efectos de evitar que, a través de la técnica de la enajenación de los derechos de suscripción preferente de acciones, se consiga salvar la excepción que, para las transmisiones de valores de Sociedades cuyo activo tenga una importante composición inmobiliaria, se contiene en el citado precepto.

El segundo tema que se aborda en el articulado del presente Real Decreto-ley es el referente a la tributación efectiva de las Letras del Tesoro suscritas por no residentes.

Es bien sabido que las Letras del Tesoro son títulos de la deuda pública que constituyen instrumento regulador de intervención en el mercado monetario. Como consecuencia de este carácter, los intereses procedentes de estos activos (diferencia entre el precio de adquisición y el de enajenación o, en su caso, reembolso), no están sujetos a ningún tipo de retención a cuenta. Esta circunstancia, unida a la falta de normas claras, en relación a la responsabilidad del pago del impuesto correspondiente al inversor no residente, han generado unas expectativas injustificadas de inversión sin carga tributaria y las correspondientes incertidumbres entre los inversores extranjeros. Por todo ello, se hace preciso la articulación de un precepto de rango suficiente, que instrumente a través de las Entidades gestoras que intervienen en las operaciones descritas, la realización del ingreso del importe definitivo del impuesto correspondiente al inversor no residente, si bien permitiendo la aplicación del tipo de gravamen de los Convenios de doble imposición que sean aplicables. Se trataría, pues, de aliviar los trámites formales vigentes que se circunscriben a la aplicación del tipo de gravamen general y a un posterior expediente de reducción de tipo de gravamen y devolución de diferencias.

La naturaleza de estas medidas y su influencia sobre los mercados financieros de todo orden que existen en España, dada su capacidad de producir movimientos especulativos o competitivos indeseables para su buen funcionamiento, así como su carácter extraordinario y urgente, obligan al Gobierno a recurrir a la figura del Real Decreto-ley para su regulación, de conformidad con las previsiones que al respecto se contienen en nuestra Ley Constitucional.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 86.1 de la Constitución Española, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de marzo de 1989,

DISPONGO:

Artículo 1.º *Tributación en la transmisión de derechos de suscripción preferente.*–1. A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción procedentes de valores representativos del capital de Sociedades que no coticen en Bolsa, se considerará como incremento de patrimonio a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre Sociedades del transmitente, correspondientes al período impositivo en que se haya producido la transmisión de los derechos.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, el período de generación del incremento de patrimonio será el comprendido entre el momento de la adquisición del valor del que proceda el derecho y el de la transmisión de este último.

2. Igualmente, a partir de dicha fecha, la tributación del importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción correspondientes a valores representativos del capital de Sociedades que coticen en Bolsa, continuará rigiéndose por lo dispuesto en la letra a) del apartado 8, del artículo 20, de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en el artículo 75 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 2631/1982, de 15 de octubre.

No obstante lo previsto en el apartado 1 de este artículo, se regirá también por lo dispuesto en el párrafo anterior la tributación del importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción resultantes de ampliaciones de capital realizadas con objeto de incrementar el grado de difusión de las acciones de una Sociedad con carácter previo a su admisión a negociación en Bolsa de Valores. La no presentación de la solicitud de admisión en el plazo de dos meses a contar desde que tenga lugar la ampliación de capital, la retirada de la citada solicitud de admisión, la denegación de la admisión o la exclusión de la negociación antes de haber transcurrido dos años del comienzo de la misma, determinarán la tributación de los derechos de suscripción conforme al apartado 1.

Siempre que el importe obtenido en la transmisión de derechos de suscripción preferente sea superior al valor de adquisición de los valores de los cuales proceden tales derechos, la diferencia positiva deberá tributar según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

3. Lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, será de aplicación, igualmente, cuando a través de la transmisión de derechos de suscripción preferente se consiga la adquisición del control de una Sociedad cuyo activo social esté constituido al menos en un 50 por 100 por inmuebles situados en territorio español.

Art. 2.º *Tributación de los rendimientos procedentes de Letras del Tesoro, obtenidos por no residentes sin mediación de establecimiento permanente.*–Las Entidades Gestoras del Sistema de Anotaciones en Cuenta de las Letras del Tesoro estarán obligadas a retener e ingresar en el Tesoro, como sustitutos del contribuyente, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto sobre Sociedades, correspondientes a los rendimientos de estos activos financieros obtenidos por inversores no residentes en España, sin establecimiento permanente. ⟶

En aquellos casos en que sea de aplicación un Convenio de Doble Imposición suscrito por España, la retención se efectuará al tipo tributario previsto en el Convenio, debiendo conservarse por la Entidad, a disposición de la Administración Tributaria, la documentación justificativa del tipo aplicado.

DISPOSICION FINAL

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

Dado en Palma de Mallorca a 22 de marzo de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

2 3 MAR. 1989

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

6684 *REAL DECRETO 276/1989, de 22 de marzo, sobre Sociedades y Agencias de Valores.*

Las Sociedades y Agencias de Valores, a las que la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, dedica su título V, serán, sin duda, una de las piezas básicas del mercado español de valores. En dicho título se establecen las líneas fundamentales de su estatuto legal, aunque remitiendo expresamente, numerosos aspectos de éste a ulteriores desarrollos reglamentarios.

El presente Real Decreto tiene por objeto básico regular la creación de Sociedades y Agencias de Valores, lo que resulta urgente y es elemento clave para la implantación efectiva del nuevo sistema, entre otras razones porque serán dichas Sociedades y Agencias de Valores quienes deban constituir las Sociedades rectoras de las Bolsas. Ha parecido conveniente, sin embargo, ir más allá de lo estrictamente indispensable para la creación de Sociedades y Agencias, por lo que se entra a completar los aspectos principales de su régimen jurídico.

Además del procedimiento y requisitos para la autorización e inscripción de las Sociedades y Agencias de Valores, el capítulo I del presente Real Decreto desarrolla el régimen de control administrativo de las modificaciones de sus estatutos sociales y contempla supuestos especiales, como los de fusión de Sociedades o Agencias de Valores. Se aclara también el alcance de la reserva que la Ley consagra en favor de éstas respecto al desarrollo profesional de actividades relacionadas con el mercado de valores, regulando su actuación a través de representantes y delimitando la nota de habitualidad a que se hace referencia en el párrafo primero del artículo 76 de la Ley.

En el capítulo II se reglamentan determinadas incompatibilidades establecidas en la Ley, tratando de compatibilizar sus estrictos principios con las exigencias del adecuado desenvolvimiento del negocio propio de las Sociedades y Agencias y, en especial, con la conveniencia de favorecer la igualdad de las condiciones en que éstas deban concurrir en el mercado con otras entidades financieras; se regula, igualmente, el sistema de control y publicidad de quienes ejerzan cargos de administración o dirección o participen en el capital de las Sociedades o Agencias de Valores, así como la declaración de actividades que éstas han de presentar.

El capítulo III regula, desde la perspectiva del llamado control prudencial, los coeficientes de liquidez y de solvencia y establece límites a la concentración de riesgos. En esta materia, el Real Decreto trata de guardar equilibrio entre la exigencia de diseñar con precisión estos mecanismos en el propio Real Decreto y la necesidad de dejar ciertas precisiones a normas ulteriores, cuyo inferior rango permitirá contar con la inexcusable flexibilidad. Esta necesidad es particularmente intensa si se tiene en cuenta, de una parte, que se está ante Entidades de nuevo cuño y, de otra, que existe una relación muy directa entre estas materias y las normas de contabilidad que deberán dictarse para ellas de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley 24/1988.

En el capítulo IV se ha pretendido delimitar el ámbito operativo general de las Sociedades y de las Agencias de Valores, recogiéndose únicamente aquellas reglas que, en esta materia, permiten caracterizarlas como Entidades de naturaleza propia y diferenciada. Se regulan, en especial, las operaciones que implican recepción o colocación de fondos de o en otras Entidades financieras, así como las de recepción de fondos del público y las operaciones que, excepcionalmente, podrán realizar por cuenta propia las Agencias de Valores. No se aborda en absoluto ni la regulación de las operaciones típicas de los mercados secundarios oficiales, ni el establecimiento de restricciones o cautelas respecto de ciertas operaciones especiales, por entender que ambas cuestiones habrán de ser reguladas más adelante.

El presente Real Decreto contiene también importantes disposiciones adicionales y transitorias. Entre las primeras destaca la adicional segunda, que, puesta en relación con la transitoria sexta conlleva la plena efectividad, a partir del 30 de noviembre de 1989, de la obligación legal de comunicar y hacer pública la adquisición o cesión de participaciones significativas en Sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en Bolsa. Otras disposiciones transitorias se refieren a la aportación por parte de los Agentes de Cambio y Bolsa de bienes no dinerarios a las Sociedades o Agencias que se constituyan, y a ciertas particularidades del régimen de los miembros a título individual de las Bolsas de Valores. Finalmente, dos disposiciones transitorias tratan de facilitar la transformación en Sociedades o Agencias de Valores de aquellas entidades que, distintas de las Sociedades Instrumentales de Agentes de Mediadores Colegiados –únicas a las que la Ley reconoce ciertos beneficios fiscales–, venían desarrollando sus actividades en el mercado de valores al amparo de la legislación anterior.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministro en su reunión del día 22 de marzo de 1989,

DISPONGO

CAPITULO I

Autorización e inscripción

Artículo 1.º *Autorización.*

1. Corresponde al Ministro de Economía y Hacienda, a propuesta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, autorizar la creación de Sociedades y Agencias de Valores. La autorización sólo podrá ser denegada por incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en el presente Real Decreto.

2. La solicitud de autorización deberá ser resuelta, motivadamente, dentro de los tres meses siguientes a su presentación o al momento en que se complete la documentación exigible, si la inicialmente aportada no fuera suficiente, no pudiendo en ningún caso demorarse la resolución más allá de los seis meses siguientes a la recepción de la solicitud.

3. Corresponderá instruir el expediente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que, previo informe de su Comité Consultivo, elaborará la propuesta de otorgamiento o denegación de la autorización y la elevará, a través de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, al Ministro de Economía y Hacienda.

Art. 2.º *Requisitos para obtener y conservar la autorización.*

1. Serán requisitos necesarios para que una Entidad obtenga y conserve la autorización como Sociedad o Agencia de Valores, los siguientes:

a) Que su objeto social se limite a las actividades que le son propias de acuerdo con la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

b) Que revista la forma de sociedad anónima, cuya denominación social deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 8.º del presente Real Decreto, y que las acciones integrantes de su capital social tengan carácter nominativo.

c) Que se constituya por el procedimiento de fundación simultánea y que sus fundadores no se reserven ventajas o remuneraciones especiales de clase alguna.

d) Que la participación en el capital no infrinja, de forma directa o por persona interpuesta, las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 11 del presente Real Decreto, que los desarrolla.

e) Que disponga de un capital social mínimo de 750 millones de pesetas, tratándose de Sociedades de Valores, o de 150 millones de pesetas, tratándose de Agencias de Valores. En ambos casos, dicho capital deberá desembolsarse íntegramente y en efectivo en el momento de la constitución.

f) Que cuente con un Consejo de Administración formado por no menos de cinco miembros, en el caso de las Sociedades de Valores, o de tres miembros, en el caso de las Agencias de Valores, no incursos en ninguna de las causas de incompatibilidad previstas en el artículo 69 de la Ley del Mercado de Valores.

g) Que todos los miembros de su Consejo de Administración, incluidas las personas físicas que representen a personas jurídicas que sean consejeros, así como sus Directores generales o asimilados, tengan una reconocida honorabilidad empresarial o profesional.

Concurre tal honorabilidad en quienes hayan venido observando una trayectoria empresarial o profesional de respeto a las leyes mercantiles y demás normas que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como a las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

h) Que ninguno de los miembros de su Consejo de Administración, incluidas las personas físicas que representen a personas jurídicas que sean consejeros, así como ninguno de sus directores generales o asimilados, haya sido declarado en quiebra o concurso de acreedores sin haber sido rehabilitado, se encuentre procesado o tenga antecedentes penales por delitos de falsedad contra la Hacienda Pública, de infideli-

dad en la custodia de documentos, de violación de secretos, de malversación de caudales públicos, de descubrimiento y revelación de secretos contra la propiedad, o esté inhabilitado, penal o administrativamente, para ejercer cargos públicos o de administración o dirección de Entidades financieras.

i) Que la mayoría de los miembros de su Consejo de Administración cuente con conocimientos y experiencia adecuados en materias relacionadas con el mercado de valores. Poseen conocimientos y experiencia adecuados a estos efectos los Agentes de Cambio y Bolsa, los Corredores de Comercio Colegiados, y quienes hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a dos años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Entidades financieras o funciones relacionadas con el mercado de valores en otras Entidades públicas o privadas.

j) Que se comprometan a contar con una organización y unos medios personales y materiales técnicamente adecuados al carácter y volumen de su actividad, y cumplan efectivamente este compromiso.

2. En el caso de las Agencias de Valores que sean miembros de una Bolsa de Valores, será requisito adicional que cada uno de los miembros de su Consejo de Administración posea una participación en el capital social no inferior al 5 por 100 y que la totalidad de sus acciones pertenezcan a personas físicas.

SOCIEDADES Y AGENCIAS DE VALORES

Art. 4.º *Constitución y registro.*

1. Una vez obtenida la autorización e inscritas en el Registro Mercantil, las Sociedades y Agencias de Valores deberán inscribirse en los Registros correspondientes de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Entre tanto, no podrán dar comienzo a sus actividades. La citada inscripción deberá practicarse por la Comisión Nacional en el plazo máximo de un mes, contado a partir del momento en que se solicite.

2. Los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores citados en el número anterior serán públicos. En ellos se inscribirán la escritura de constitución con los estatutos, las escrituras de modificación de éstos y la declaración de actividades contemplada en el artículo 14 del presente Real Decreto.

3. Las inscripciones y bajas en los correspondientes Registros de la Comisión se publicarán en el «Boletín Oficial del Estado».

4. La autorización de una Sociedad o Agencia de Valores quedará sin efecto cuando, en el plazo de los seis meses siguientes a su otorgamiento, la Entidad no se constituya, o se constituya sin observar los términos de la autorización, o no se solicite su inscripción en el correspondiente Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Art. 5.º *Modificación de Estatutos sociales.*

1. La modificación de los Estatutos sociales de las Sociedades y Agencias de Valores estará sujeta al procedimiento de autorización y registro establecido en los artículos 1.º y 4.º anteriores, con la salvedad de que la solicitud de autorización deberá resolverse dentro del plazo de dos meses desde su presentación, dándose por otorgada si no hubiese resolución al término de ese periodo.

2. No requerirán autorización previa, aunque deberán ser comunicadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en plazo no superior a los cinco días hábiles siguientes a la adopción del acuerdo correspondiente, las modificaciones de los Estatutos sociales que tengan por objeto:

a) Modificar la denominación social.

b) Cambiar el domicilio social.

c) Aumentar el capital, salvo que se haga con cargo a aportaciones no dinerarias.

d) Cumplir normas legales o reglamentarias, o resoluciones judiciales o administrativas.

e) Aquellas otras modificaciones respecto de las que la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en contestación a consulta previa formulada al efecto por la Sociedad afectada, haya considerado innecesario, por su escasa relevancia, el trámite de autorización.

3. Recibida la comunicación citada en el número 2 anterior, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, antes de que transcurra el plazo de un mes, podrá requerir a la Sociedad o Agencia para que, en el plazo máximo de tres meses, proceda a revisar las modificaciones estatutarias que no se ajusten a las normas vigentes.

Art. 6.º *Transformación de Agencias en Sociedades de Valores y viceversa.*

1. La transformación de una Agencia de Valores en Sociedad de valores, o de una Sociedad de valores en Agencia de Valores, estará sujeta al procedimiento y a los requisitos establecidos en los artículos 1.º a 4.º de este Real Decreto para la creación de Sociedades o de Agencias de Valores, respectivamente, si bien no será aplicable el requisito de desembolso en efectivo del capital mínimo exigido ni el de constitución de depósito.

2. La suma del valor del patrimonio neto y de las aportaciones previstas en efectivo deberá ser superior a la cifra mínima de capital establecida en la letra e) del artículo 2.º A efectos de la comprobación de este extremo, se estará a lo que resulte de balance auditado por experto independiente, cerrado no antes del último día del trimestre natural anterior al momenso de presentación de la solicitud.

Art. 7.º *Fusión de Sociedades o Agencias de Valores.*

La fusión de Sociedades o Agencias de Valores, ya tenga lugar por absorción, ya por creación de una nueva Sociedad, estará sujeta al procedimiento y a los requisitos establecidos en los artículos 1.º a 4.º del Real Decreto para la creación de Sociedades o de Agencias de Valores, si bien no será aplicable el requisito de desembolso en efectivo del capital mínimo exigido ni el de constitución de depósito.

Art. 8.º *Denominación y domicilio social.*

1. La denominación social de las Sociedades de Valores y de las Agencias de Valores incluirá de forma obligada la mención «Sociedad de Valores (y bolsa)...» o «Agencia de Valores (y bolsa)...», respectivamente. El uso de esa denominación completa o de su forma abreviada «S. V. (B.)» o «A. V. (B.)» será obligatorio en la correspondencia, impresos, propaganda y, en general, en todas las referencias públicas de cualquier clase que provengan de dichas Entidades. La expresión «y Bolsa» («B.») deberá figurar sólo en el caso de las Sociedades y Agencias de Valores que sean miembros de alguna Bolsa.

2. Las expresiones a que se refiere el número anterior, así como cualquier otra que induzca a confusión con las mismas, no podrán ser utilizadas por quienes no figuren inscritos en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a que se refiere el artículo 4.º del presente Real Decreto.

3. Las Sociedades y Agencias de Valores podrán tener su domicilio social en cualquier lugar del territorio nacional.

SOCIEDADES Y AGENCIAS DE VALORES

CAPITULO II

Participaciones, Administradores y actividades

Art. 11. *Participaciones no permitidas.*

1. Las personas físicas o jurídicas que participen en el capital de una Sociedad o Agencia de Valores no podrán participar, directa o indirectamente, en el capital de otra Sociedad o Agencia de Valores.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el número anterior el caso de las Sociedades o Agencias cuyos ámbitos de actividad sean mutuamente excluyentes, de acuerdo con la declaración prevista en el artículo 14 del presente Real Decreto

Tendrán dicha consideración todas aquellas actividades respecto de las cuales no pueda darse concurrencia por alguna de las siguientes circunstancias: Ser de diferente naturaleza, aun estando comprendidas en la misma letra del artículo 71 de la Ley del Mercado de Valores; referirse a distintas categorías de valores; realizarse con categorías diferenciadas de clientes, o desarrollarse en ámbitos geográficos no coincidentes.

En particular, las actividades de compensación y liquidación, cuando constituyan el único objeto social de una Sociedad o Agencia de Valores y se refieran a operaciones sobre valores realizadas por otras Sociedades y Agencias o por alguna de las Entidades mencionadas en las letras a), b) y c) del artículo 76 de la Ley del Mercado de Valores, se considerarán de diferente naturaleza respecto a las restantes actividades contempladas en el artículo 71 de la citada Ley.

3. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá formular criterios generales sobre la apreciación de las circunstancias a que se refiere el párrafo segundo del número anterior.

4. Quien pertenezca al Consejo de Administración de una Sociedad o Agencia de Valores o desempeñe en ella una actividad remunerada no podrá ser titular de:

1.º Una participación superior al 10 por 100 en el capital de otras Sociedades o Agencias de Valores, salvo que el ámbito de actuación de éstas sea excluyente en relación con el de aquella a la que pertenezca la persona afectada.

2.º Una participación superior al 10 por 100 en Sociedades que tengan valores admitidos a negociación en algún mercado secundario oficial.

3.º Una participación superior al 20 por 100 en alguna de las siguientes Entidades:

Sociedades de Inversión Mobiliaria.
Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva.
Entidades Gestoras de Fondos de Pensiones, y
Sociedades Gestoras de Carteras.

Si tales Entidades tuvieran valores admitidos a negociación en algún mercado secundario oficial será de aplicación el límite del 10 por 100 señalado en el punto anterior.

5. Quien desempeñe las funciones de Notario o Corredor de Comercio colegiado no podrá tener en el capital de una Sociedad o Agencia de Valores una participación superior al 10 por 100 del mismo.

Art. 12. *Control y publicidad de la titularidad del capital.*

1. Cada Sociedad o Agencia de Valores vendrá obligada a comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, dentro de los siete días hábiles siguientes, toda suscripción y transmisión de acciones representativas de su capital de la que tenga conocimiento.

2. Quien, por sí o por persona interpuesta, adquiera o transmita acciones de una Sociedad o Agencia de Valores y, como resultado de dichas operaciones, el porcentaje de capital suscrito que quede en su poder alcance el 5 por 100 o sus sucesivos múltiplos, deberá informar de ello, dentro de los siete días hábiles siguientes, a la Entidad respectiva, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y, si las acciones estuvieran admitidas a negociación en alguna Bolsa, a la Sociedad rectora de ésta. Cuando quien adquiera o transmita forme parte del Consejo de Administración de la correspondiente Sociedad o Agencia, la obligación de informar se aplicará a todas las operaciones con independencia de su cuantía.

3. La Comisión Nacional del Mercado de Valores establecerá la forma en que deberán realizarse las comunicaciones a que se refieren los números anteriores y el procedimiento que asegure la inmediata difusión de los datos relativos a participaciones sociales que excedan de 5 por 100 o que, cualquiera que sea su cuantía, pertenezcan a Entidades financieras.

4. En el caso de que las acciones de una Sociedad o Agencia de Valores estén admitidas a negociación en Bolsa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá eximir del envío de las comunicaciones previstas en el número 1 anterior en tanto no se alcancen los porcentajes mínimos que, en virtud de los artículos 63 y 53 de la Ley del Mercado de Valores, determinan la publicidad de las participaciones.

Art. 13. *Administradores, directivos y personal.*

1. La Comisión Nacional del Mercado de Valores llevará un Registro en el que figuren los nombres y fechas de nombramiento de cuantas personas ejerzan cargos de administración o dirección en Sociedades o Agencias de Valores. Se entiende que ejercen tales cargos los Administradores, los Directores generales y todos los que desempeñen funciones de alta dirección bajo la dependencia inmediata de órgano de administración, de las Comisiones ejecutivas o de los Consejeros Delegados.

2. El Registro será público.

3. A efectos de su inscripción en dicho Registro, las Sociedades y Agencias de Valores deberán comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el plazo y en la forma que ésta señale, cuantos nombramientos o ceses afecten a las personas contempladas en el número 1 anterior.

4. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá recabar de las Sociedades y Agencias de Valores, cuando así lo estime necesario, la comunicación de los nombres, fechas de nombramiento y cese, y funciones de otras personas que desempeñen actividades remuneradas en ellas, así como, en el caso de las que tengan conferidos poderes de cualquier naturaleza, información sobre el alcance de éstos.

5. La facultad contemplada en el punto anterior será también aplicable respecto de las personas físicas o jurídicas, ajenas a las Sociedades y Agencias de Valores, que actúen en representación de éstas de acuerdo con lo previsto en el número 2 del artículo 9.º

Art. 14. *Declaración de actividades.*

1. Las Sociedades y Agencias de Valores deberán tener formulada en todo momento ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores una declaración explícita de aquellas actividades, de las señaladas para unas y otras en el artículo 71 de la Ley del Mercado de Valores, que se propongan realizar y del alcance, general o limitado, con que pretendan desarrollarlas. Las Sociedades y Agencias de Valores no podrán realizar actividades comprendidas en dicho artículo distintas, o con alcance diferente, de las incluidas en su declaración.

2. La declaración inicial acompañará a la solicitud de autorización con arreglo al artículo 3 del presente Real Decreto. Las modificaciones ulteriores deberán ser comunicadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en la forma que ésta señale.

3. La declaración de actividades que efectúen las Sociedades y Agencias de Valores se hará constar en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a que se refiere el artículo 4 de este Real Decreto.

CAPITULO III

Liquidez y solvencia

Art. 15. *Coeficiente de liquidez.*

1. Con el fin de asegurar su liquidez, las Sociedades y Agencias de Valores deberán mantener en todo momento el volumen de inversiones en activos de bajo riesgo y elevada liquidez que, como porcentaje sobre la totalidad de sus pasivos exigibles con plazo residual inferior a un año, excluidos los saldos de las cuentas acreedoras a que se refiere el número 3 del artículo 22 de este Real Decreto, establezca el Ministerio de Economía y Hacienda entre un mínimo del 5 por 100 y un máximo de 10 por 100.

2. Se considerarán activos aptos para el cumplimiento del coeficiente de liquidez el efectivo y los depósitos a la vista o a plazo no superior a un mes en entidades de crédito, los valores de renta fija emitidos a plazo no superior a dieciocho meses y admitidos a negociación en algún mercado secundario oficial y las participaciones en fondos de inversión en activos del mercado monetario.

Art. 16. *Coeficiente de solvencia.*

1. Las Sociedades y Agencias de Valores deberán cumplir en todo momento con las exigencias mínimas de recursos propios que resulten de una ponderación de los riesgos implícitos en las posiciones que mantengan. Tendrán la consideración de posiciones de riesgo tanto las inversiones en valores o activos financieros como las obligaciones contraídas como consecuencia de operaciones o compromisos relativos a valores o activos financieros, expuestas, unas y otras, a riesgos de crédito o de mercado.

2. El Ministerio de Economía y Hacienda establecerá los casos en que será posible la cobertura de determinados riesgos mediante operaciones de signo contrario, supuesto en el que las exigencias de recursos propios se referirán a las correspondientes posiciones de riesgo netas.

3. El Ministerio de Economía y Hacienda definirá los distintos grupos de riesgo y fijará, con arreglo a los criterios y dentro de los límites de los números siguientes, los coeficientes específicos de recursos propios aplicables a cada grupo.

CAPITULO IV

Régimen de actuación

Art. 20. *Negociación de valores.*

1. Las Sociedades de Valores podrán negociar por cuenta propia o ajena toda clase de valores con cualquier persona natural o jurídica observando los límites y requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores y en sus normas de desarrollo. Al participar en la negociación de valores admitidos en un mercado secundario oficial, las Sociedades de Valores deberán respetar todas las normas reguladoras del correspondiente mercado.

2. Las mismas reglas serán de aplicación a las Agencias de Valores en la negociación de valores por cuenta ajena.

Art. 21. *Otras operaciones financieras con entidades financieras.*

1. Las Sociedades y Agencias de Valores podrán obtener financiación, incluso en forma de préstamo o depósito, de las entidades que figuren inscritas en alguno de los registros relativos a entidades financieras mantenidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por el Banco de España o por la Dirección General de Seguros.

2. Las Sociedades y Agencias de Valores podrán efectuar operaciones activas de préstamo o depósito con las entidades mencionadas en el número anterior, en la medida y con las limitaciones que, con objeto de garantizar su dedicación efectiva a las actividades que les son propias, establezca el Ministerio de Economía y Hacienda.

Art. 22. *Otras operaciones financieras con el público.*

1. Las Sociedades de Valores no podrán recibir fondos de personas distintas de las mencionadas en el artículo 21 excepto por concepto de:

a) Emisión de acciones.
b) Financiaciones subordinadas.
c) Emisión de valores propios de renta fija o predeterminada admitidos a negociación en alguna Bolsa de Valores y con plazo inicial de emisión no inferior a un año.

2. Las Agencias de Valores no podrán recibir fondos de personas distintas de las mencionadas en el artículo 21 excepto por alguno de los conceptos indicados en las letras a) y b) del número 1 anterior.

3. Constituirán excepción a lo dispuesto en los dos números anteriores las cuentas acreedoras de carácter instrumental y transitorio que abran las Sociedades y Agencias de Valores a sus clientes en relación con la ejecución de operaciones desarrolladas por cuenta de ellos. Los saldos de estas cuentas deberán estar invertidos en alguno o algunos de los activos mencionados en los números 2 y 3.a) del artículo 15 de este Real Decreto.

Art. 23. *Operaciones por cuenta propia de las Agencias de Valores.*

1. Las Agencias de Valores podrán negociar valores por cuenta propia, siempre con carácter instrumental y transitorio, cuando ello resulte indispensable para evitar el incumplimiento de obligaciones derivadas del desarrollo de sus actividades de negociación de valores por cuenta ajena en los mercados secundarios oficiales y de las restantes actividades por cuenta ajena autorizadas por el artículo 71 de la Ley del Mercado de Valores.

2. Las Agencias de Valores podrán también adquirir valores por cuenta propia con el fin de invertir de manera estable sus recursos propios. Dichos valores deberán estar admitidos a negociación en algún mercado secundario oficial y su negociación deberá realizarse en todo caso con quien sea miembro del mismo.

3. Asimismo, las Agencias de Valores podrán adquirir valores por cuenta propia de conformidad con el último inciso del número 3 del artículo anterior.

4. La negociación de valores por cuenta propia prevista en los números anteriores estará sujeta, en cuanto le sean aplicables, a las normas generales vigentes en cada momento para la negociación de valores por las Sociedades de Valores.

Art. 24. *Régimen de control de cambios.*

1. En aplicación de lo previsto en la letra m) del artículo 71 de la Ley del Mercado de Valores, las Sociedades y Agencias de Valores se entenderán incluidas entre las entidades financieras que podrán ser autorizadas por el Banco de España, en virtud del artículo segundo, apartado a), del Real Decreto 2402/1980, de 10 de octubre, sobre Régimen Jurídico del Control de Cambios, a actuar como Entidades delegadas para la realización de operaciones en moneda extranjera derivadas de las restantes actividades que les son propias.

2. La tenencia por las Sociedades de Valores de activos y pasivos frente a no residentes quedará subordinada a las normas generales de control de cambios y a las específicas derivadas de su condición de Entidad delegada del Banco de España.

Disposición adicional primera. *Entidades de crédito relacionadas con el mercado de valores.*

1. El Ministerio de Economía y Hacienda y, en su caso, el Banco de España cuidarán de que el régimen contable aplicado a las entidades de crédito, en lo referente a sus actividades en el mercado de valores, satisfaga requerimientos similares a los que se apliquen a las Sociedades y Agencias de Valores.

2. La Comisión Nacional del Mercado de Valores y el Banco de España, en el marco de sus respectivas competencias, cuidarán de que los coeficientes de solvencia o los requerimientos de recursos propios que se apliquen a las diferentes clases de entidades operantes en el mercado de valores no produzcan distorsiones en la competencia.

Disposición adicional segunda. *Publicidad de la toma de participaciones significativas en Sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en Bolsa.*

1. Los porcentajes de participación en el capital de Sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en alguna Bolsa de Valores a los que se refiere el párrafo primero del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores serán el 5 por 100 y todos los múltiplos de esa cifra hasta el 100 por 100, inclusive. El plazo en el que deberá informarse con arreglo a dicho artículo será de siete días hábiles.

2. La Comisión Nacional del Mercado de Valores establecerá la forma en que deberá comunicarse la información a que se refiere el numero anterior y el procedimiento que asegure la inmediata difusión de los datos sobre la titularidad de las participaciones que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53 de la citada Ley, han de hacerse públicos.

Disposición adicional tercera. *Participaciones de capital extranjero.*

1. Se exigirá, como requisito previo al acceso a la condición de miembro de alguna Bolsa de Valores de aquellas Sociedades o Agencias de Valores en cuyo capital participen residentes en Estados no miembros de la Comunidad Económica Europea, acreditación suficiente de que en sus Estados de origen es posible que un accionista español participe, en igual medida, en una entidad con funciones análogas.

La tramitación de la correspondiente autorización se ajustará al mismo procedimiento y plazo previstos en el artículo 1.º de este Real Decreto.

2. De igual modo, la adquisición por residentes en Estados no miembros de la Comunidad Económica Europea de acciones de Sociedades o Agencias de Valores miembros de alguna Bolsa de Valores requerirá autorización previa, que quedará sometida a lo señalado en el número 1 anterior.

Disposición transitoria primera. *Sociedades y Agencias miembros de una Bolsa de Valores.*

1. Hasta el 1 de enero de 1992, las Sociedades y Agencias de Valores que pretendan adquirir y conservar la condición de miembro de alguna Bolsa de Valores deberán cumplir, junto a las restantes normas del presente Real Decreto, el requisito de que la participación en su capital de quienes no tuvieran el 29 de enero de 1989 la condición de Agente de Cambio y Bolsa no exceda de los límites previstos en la disposición transitoria sexta de la Ley del Mercado de Valores.

2. Cuando la solicitud de autorización de las Sociedades y Agencias de Valores a las que se refiere el número anterior se presente dentro del plazo de tres meses a partir de la publicación del presente Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado» no será preciso constituir el depósito a que se refiere el artículo 3, f), y los Agentes de Cambio y Bolsa que participen en dichas Sociedades y Agencias de Valores podrán desembolsar su aportación al capital no sólo en efectivo, sino, asimismo, en bienes materiales o en valores admitidos a negociación en alguna Bolsa de Valores, con sujeción a los siguientes requisitos:

a) En el caso de los bienes materiales, deberá acreditarse que, en la fecha de publicación del presente Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», dichos bienes estaban afectos a la actividad profesional de quien los aporte. El valor con que se aporten no podrá exceder del que se determine por experto independiente.

b) Podrán equipararse a los bienes materiales citados en la letra a) anterior las participaciones en Sociedades que tengan por objeto la prestación, con carácter general, de servicios profesionales a los Agentes de Cambio y Bolsa, siempre que su valoración esté acreditada por experto independiente y sean admitidas por el Ministerio de Economía y Hacienda previo informe, en su caso, de la Comunidad Autónoma en la que los referidos Agentes desempeñen su función.

3. Lo dispuesto en el número anterior será también de aplicación a las aportaciones que se hagan por Agentes de Cambio y Bolsa con ocasión de ampliaciones de capital de Sociedades Instrumentales de Agentes Mediadores realizadas en el proceso de transformación de las mismas en Sociedades o Agencias de Valores.

Disposición transitoria segunda. *Miembros a título individual de las Bolsas de Valores.*

1. De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley del Mercado de Valores, a los Agentes que accedan a la condición de miembros a título individual de la Bolsa de Valores de la plaza a que estuvieran incorporados, les serán de aplicación las mismas normas que a las Agencias de Valores, excepción hecha de las referentes a su condición de Sociedad y al capital o recursos propios mínimos para iniciar su actividad.

2. Los Agentes que deseen acceder a la condición contemplada en el número anterior deberán solicitarlo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores antes del 29 de marzo de 1989. En el Registro de Agencias de Valores existirá una sección en la que se inscribirán los Agentes de Cambio y Bolsa que hayan sido nombrados miembros a título individual de una Bolsa de Valores.

3. A efectos de la aplicación del coeficiente de solvencia a que se refiere el artículo 16 de este Real Decreto se estará al régimen de contabilidad que resulte del título III del libro I del Código de Comercio.

Disposición transitoria tercera. *Transformación de Sociedades.*

1. Podrán transformarse en Sociedad o Agencia de Valores:

a) Las Sociedades Instrumentales de Agentes Mediadores Colegiados que se acojan a lo dispuesto en la disposición transitoria quinta de la Ley del Mercado de Valores.

b) Otras Sociedades que hayan desarrollado profesionalmente y con el carácter de actividad principal algunas de las actividades contempladas en el artículo 71 de dicha Ley.

No obstante lo anterior, los beneficios fiscales previstos en la disposición transitoria quinta de la Ley del Mercado de Valores serán de aplicación exclusivamente a las Sociedades Instrumentales de Agentes de Cambio y Bolsa a las que la misma se refiere.

2. La citada transformación de Sociedades quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que las Sociedades se hayan constituido con anterioridad a la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del presente Real Decreto, en el caso de las Sociedades mencionadas en la letra a) del número anterior, o de la Ley del Mercado de Valores, en el caso de las Sociedades mencionadas en la letra b) del mismo número.

b) Que soliciten la autorización antes del 29 de marzo, en el caso de las Sociedades Instrumentales mencionadas en la letra a) del número anterior, o en el plazo de tres meses a partir de la publicación del presente Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», en el caso de las Sociedades mencionadas en la letra b) del mismo número.

c) Que cumplan todos los requisitos previstos en el artículo 2, quedando eximidas del requisito de fundación simultánea y del desembolso en efectivo respecto de aquella parte del capital existente con anterioridad a las fechas señaladas para cada grupo de Sociedades, en la letra a) de este mismo número. En el caso de las Sociedades Instrumentales mencionadas en la letra a) del número anterior tampoco será preciso constituir el depósito a que se refiere el artículo 3, f).

d) Que la suma del valor del patrimonio neto y de las aportaciones previstas en efectivo sea superior a la cifra mínima de capital establecida en la letra e) del artículo 2. A efectos de la comprobación de este extremo se estará a lo que resulte de balance auditado por experto independiente, cerrado no antes del último día del trimestre natural anterior al momento de presentación de la solicitud.

3. El procedimiento de autorización y los requisitos para el comienzo de actividades serán los previstos en los artículos 1, 3 y 4, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 siguiente y en la disposición transitoria cuarta respecto de las actividades que viniesen desempeñando.

4. En el caso de que las Sociedades que soliciten su transformación en Sociedades o Agencias de Valores hubiesen venido desarrollando actividades incompatibles con el objeto social exclusivo de éstas, podrán solicitar que se les otorgue un plazo, no superior a doce meses, a partir de la fecha de la solicitud, para el cese en el desarrollo de las mismas. Al autorizar la transformación, el Ministerio de Economía y Hacienda fijará el plazo y condiciones en las que, si procede, podrán proseguir el desarrollo de tales actividades. En todo caso, las Sociedades o Agencias de Valores resultantes de la transformación de Sociedades Instrumentales de Agentes Mediadores podrán seguir actuando como Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva hasta el 31 de diciembre de 1989, fecha a partir de la cual deberán cesar en dichas actividades.

Disposición transitoria cuarta. *Cese de actividades prohibidas.*

1. Las entidades que, sin pertenecer a ninguna de las categorías mencionadas en el artículo 76 de la Ley del Mercado de Valores, hubiesen venido desarrollando, antes del 29 de enero de 1989, profesionalmente y con carácter principal, alguna de las actividades comprendidas en su artículo 71 y no soliciten la transformación en Sociedad o Agencia de Valores prevista en la disposición transitoria tercera del presente Real Decreto, deberán cesar en las citadas actividades dentro de los seis meses siguientes a la publicación de éste, salvo lo dispuesto en los números 3 y 4 de esta disposición transitoria.

2. Las entidades mencionadas en el número 1 anterior que se acojan a la citada disposición transitoria tercera podrán proseguir dichas actividades con arreglo a las siguientes condiciones:

a) En tanto no recaiga resolución sobre la solicitud presentada o, en su defecto, transcurra el plazo máximo establecido para ello, las entidades podrán continuar dichas actividades en los mismos términos en que venían desarrollándolas.

b) En el caso de denegación, expresa o presunta, de la solicitud, las entidades deberán cesar en tales actividades dentro de los nueve meses siguientes, salvo que el Ministerio de Economía y Hacienda establezca un plazo inferior para alguna o algunas de dichas actividades.

3. Las Sociedades Instrumentales de Agentes Mediadores que no hubieran formulado la solicitud de transformación, o cuya solicitud hubiera sido denegada, deberán disolverse antes del 29 de julio de 1989.

4. Las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva que viniesen desarrollando actividades distintas de la administración y representación de Instituciones de Inversión Colectiva podrán continuar ejerciéndolas hasta el 31 de diciembre de 1989.

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio de actuación de los Agentes de Cambio y Bolsa.*

Los Agentes de Cambio y Bolsa que se incorporen a una Sociedad o Agencia de Valores con anterioridad al 29 de julio de 1989, podrán permanecer en servicio activo, en el ejercicio de su funciones, hasta la indicada fecha, en cuyo momento entrará en vigor el régimen de incompatibilidades previsto en la expresada Ley.

Disposición transitoria sexta. *Comunicación de participaciones significativas en Sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en Bolsa.*

1. La comunicación que, con arreglo a la disposición transitoria undécima de la Ley del Mercado de Valores, deberán efectuar, por una vez, las personas que, directa o indirectamente, ostenten un porcentaje de capital en Sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en alguna Bolsa de Valores superior al mínimo fijado en la disposición adicional segunda del presente Real Decreto, deberá referirse al día 30 de noviembre de 1989 y efectuarse en el plazo de dos meses a contar desde esa fecha.

2. Las obligaciones de información a que se refieren los párrafos primero y segundo del artículo 53 de la citada Ley y la disposición adicional segunda del presente Real Decreto se aplicarán respecto de las adquisiciones o transmisiones efectuadas a partir de la mencionada fecha de referencia.

DISPOSICION FINAL

1. El Ministerio de Economía y Hacienda y, con su habilitación expresa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, dictarán las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Real Decreto.

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

Dado en Palma de Mallorca a 22 de marzo de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

LOS CONTRATOS Y LA DEFENSA DEL CONSUMIDOR

El fondo de la forma

JOSÉ LUIS MEZQUITA DEL CACHO

El autor de este artículo reivindica la conveniencia de la forma documental pública, cuya imagen ha deteriorado un mercantilismo *espiritualista* que favorece los contratos privados. Para el autor, este requisito de forma es también una protección del consumidor sobre el fondo del contrato. Su inexistencia favorece, por ejemplo, en el terreno de las operaciones financieras, un abuso de poder.

Se extiende en la opinión y en los hechos, una cierta *filosofía de la modernidad* descalificadora de las formas como residuo anacrónico de un pasado infantil de la humanidad. ¿Para qué en la sociedad actual de adultos libres? Si culturalmente hay conciencia clara de las responsabilidades, ¿qué compulsión puede añadir la solemnidad? ¿Y qué sentido tiene rodear nuestro obrar de requisitos formales que retardarán sin remedio su urgencia habitual en una vida apresurada por sistema?

Este mensaje del mercantilismo, que se desarrolló con el liberalismo económico y político sugiere que a menos forma, más libertad y agilidad, y en su virtud, más negocio, más prosperidad.

Su fundamento es indiscutible cuando lo que está en juego es el tráfico de mercaderías en un contexto de simplicidad y buena fe. Pero el neomodernismo presiona para extender el lema a la contratación en general, aun la referida a bienes de afección o que en términos de primera necesidad sirvan de asiento estable a la peripecia humana, como la vivienda y el local de trabajo. Y por extensión, à cuantas relaciones de crédito financiero haya que recurrir —que será las más de las veces— para caer con masoquismo en las tentaciones de los infinitos *spots* susurrantes, afanosos de convencer de que la verdadera felicidad estriba en cambiar, mejor cuantas más veces y en el menor espacio posible de tiempo, de piso, de casa de vacaciones o de inversión especulativa. Bienes que —claro está— quedan afectados sin remedio, en concreto o dentro del patrimonio total que los englobe, por los sutiles tentáculos de la medusa promotora o financiera de turno.

Falacia absoluta

La falacia del mensaje aformalista es entonces absoluta, pero no es percibida por una mayoría que ha dejado sin protesta colonizar y contagiar su esfera civil de vida por modos y maneras mercantilistas. Un jurista de los más finos que ha dado Cataluña, Figa Faura, viene hace años clamando sobre la invasión del ámbito civil por las normas mercantiles; pero es prédica en el desierto.

Así, el informalismo prosigue sus avances, barriendo sin distinción tanto formas rituales como formas de garantía. Y ello hasta se califica de *espiritualismo*, lo que no debe extrañar porque el lobo con piel de cordero es tan viejo como el tiempo. Como refinadas muestras de esa espiritualidad, hoy puedes ver tu patrimonio embargado simplemente *bajo palabra de banco* a resultas de certificaciones de saldo libradas por la propia entidad acreedora o de certificaciones de cambial aceptada, requerida e impagada extendidas por cámaras bancarias de compensación. Pero esto parece aún poco y, recientemente, un jurista, espiritualista por los cuatro costados, sugirió dar a la documentación privada de créditos bancarios fuerza ejecutiva sin más requisito que el que el propio documento reflejara la expresa aceptación de esta vía expeditiva por el obligado —que para eso es adulto y libre, pues no faltaba más—. La forma documental pública está hace tiempo en el punto de mira de la artillería financiera; y no sean ingenuos: no es porque esa forma sea premiosa —que no lo es en absoluto— ni incómoda —pues se presta a domicilio y sin horarios— ni cara —pues su coste es muy inferior a los *servicios* sustitutivos—, sino sencillamente porque en ella el contratante de a pie se informa absoluta y objetivamente de lo que firma. ¿Sabe realmente a lo que se expone el avalista de créditos bancarios, y especialmente cuando es el consorte o lo son los hijos o los padres del acreditado?

Presión de monopolios

Para ser justos, hay que decir que el fenómeno no es producto exclusivo de la presión de las entidades de crédito para acelerar e incrementar sus cuotas de negocio. Mucho antes de que este factor entrara en juego, otros grandes agentes económicos, más concretamente las grandes promotoras inmobiliarias que han ido monopolizando la industria de la construcción y copando el suelo urbanizable hasta el agotamiento, accedieron de este modo a la situación óptima para ejercer la dictadura. Ya viene de antiguo que sus contratos de venta se documenten no sólo privadamente, sino en su propia sede y predispuestos por sus propios equipos asesores. El hecho es demasiado conocido para que nadie pueda atreverse a ponerlo en duda. Y si hoy, tras promulgarse la normativa de protección de usuarios y consumidores, se ha logrado cortar algún abuso de poder en materia de recargos indebidos de gastos o renuncias forzadas de derechos, persiste aún por encima de ello el riesgo tremendo de que en la relación casi de vasallaje que coyunturalmente se entabla entre quien todo lo tiene y quien todo lo necesita este último agrave la presión de su necesidad con el veneno de su ignorancia, su inconsciencia o su error por desinformación. En este breve y casi mágico momento de firmar consumará su desgracia, y después quedará muy poco o nada que hacer. Y si algo queda, una justicia sobrecargada, maltratada y sin medios precisará de tantos años para reparar el daño que si alguna vez llega a ordenar su reparación ésta será unas veces sobrevenidamente imposible, otras insuficiente y otras aprovechará a alguien que no sufrió personalmente aquél. Sin contar con lo legalmente irreparable, como los pagos hechos a endosatarios de cambiales firmadas para atender plazos de pisos jamás recibidos y sobre cuyo vacío cobrarán sus créditos la Hacienda pública, los financieros, proveedores y aseguradores, e incluso otros, trabajadores como el perjudicado, pero que esa vez tuvieron la mejor suerte de poner en aquel inmueble su trabajo y no sus ahorros.

Las jóvenes asociaciones de consumidores están haciendo un plausible esfuerzo por mejorar la situación de riesgo, desinformación y desigualdad, así en el campo inmobiliario como en el financiero, pero hay que atreverse a decir que por sí solas no podrán

alcanzar en grados decisivos sus objetivos propuestos. El impulso asociativo es demasiado débil en sociedades masificadas y consumistas para alcanzar una fuerza realmente equiparadora ante los macroagentes económicos que no sólo dominan esas fuentes de actividad, sino los canales necesarios para influir en los poderes públicos y llevarles a la convicción de su indispensabilidad. Y es que el círculo es vicioso hasta la perversión, pues quienes alcanzan esa situación prevalente entran a la vez en posesión de las llaves de la activación económica y del empleo. Pasarán por ello largos años antes de que el movimiento asociativo de consumidores esté en condiciones de contrarrestar su fuerza y aun el refinado nivel profesional de los asesores de enfrente, seleccionados a golpe de cheque y *master*. Y entre tanto, habrán de hacer un sobrehumano esfuerzo para cobrar a compás relevancia y cuotas de afiliación, lo que requiere una tarea de educación social de envergadura cara a un pueblo confiado e individualista hasta en el riesgo que sólo se acuerda de santa Bárbara cuando truena.

El amparo de la forma (tan relativo e interino como se quiera, pero secularmente efectivo) es sin uno de los pocos reductos válidos ante esa situación. Pues la forma contractual pública *no es forma por la forma*, sino *ocasión de concienciación respecto al fondo*, siempre potencialmente problemático; de una información sin la cual la voluntad sólo es fantasma, y de un consejo que puede evitar riesgos desorbitado y atentados a la buena fe y a la libertad civil. La forma no es mero registro de certezas —certezas que pueden ser fatales—, sino oportunidad de recobrar la libertad verdadera frente al riesgo. Por ello, Ihering la llamó "enemiga jurada de la arbitrariedad y hermana gemela de la libertad". Si el liberalismo salvaje toca a rebato para *liberar* los actos jurídicos de la Forma, es porque la libertad que propugna es sólo la libertad para los elegidos, no la libertad de todos en la que aquellos elegidos verían limitadas su cuota de diferencia. Sólo entre iguales hay libertad verdadera y sólo el conocimiento hace iguales. Un conocimiento al que con tendencia equilibradora, conducen las formas de garantía.

Esta reflexión viene al hilo de una nueva noticia negativa en el tema a que nos referimos. La nueva ley de Arbitrajes de Derecho Privado, de 28 de diciembre de 1988, abandonando el requisito formal que la legislación anterior exigía para el definitivo contrato de compromiso arbitral, optó por el privatismo y el aformalismo que antes sólo se admitía para la cláusula preliminar compromisoria, cuya efectividad frente quien se anticipaba a solicitar la tutela jurisdiccional topó con sabias resistencias en la jurisprudencia española. Desde hoy, el arbitraje podrá establecerse en documentos privados, incluso formados en sucesivas fases a través de distancias de tiempo y espacio.

Y bien: ¿va a ser el ciudadano desde ahora más libre y más igual? ¿O, por el contrario, se va a enterar a destiempo de que lo que tan ligera y *espiritualmente* ha declinado, rehusado o resignado era nada menos que su derecho constitucional fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva?

No basta con que la ley se remita (artículo 5,2) a una disciplina legislativa sobre contratos de adhesión (que, por lo pronto, ni siquiera existe) para los casos en que el pacto arbitral aparezca en un contrato de esta clase.

No se trata sólo de este nuevo riesgo en contratos de seguro, de crédito más o menos oficial o de suministros de servicios monopolizados de hecho. Además y sobre todo se trata de esos otros cotidianos contratos que la ley nunca calificará *de adhesión* aunque prácticamente lo sean, en los que el ciudadano aislado (adulto y libre, ¿cómo no?), bajo la presión de su necesidad y su complejo de inferioridad, firma frente al promotor o financiero privado cerrando los ojos tanto al papel como a su propia angustia.

Tutela

Antes le quedaba al menos la deteriorada, pero con todo válida, esperanza de la tutela jurisdiccional si las cosas venían mal dadas. A partir de ahora, presumiblemente ni eso, ya que ¿tardaremos mucho en ver incluidos en el correspondiente contrato predispuesto pactos de sumisión de toda discrepancia a la decisión de unos árbitros que —dicho sea jugando con la semántica— estén no menos *predispuestos*? ¿No se ha *apercibido* el legislador de qué quien así lo firme ni siquiera se habrá percatado de su trascendencia o riesgo? No alcanzo a evitar que mi conciencia sufra por ello, y precisamente por militar de corazón en el partido que gobierna y que domina el Parlamento que legisla, y a pesar de que no faltó mi contribución crítica contra este aspecto del proyecto. Si Dios no lo remedia, esta disposición puede pasar a la historia como el origen de una larga cadena de abusos inicuos, perpetrados contra el sector contractual más débil de nuestra sociedad. Inevitable es evocar una frase tristemente célebre: "Libertad, libertad, ¡cuántos crímenes se cometen en tu nombre!".

Desde mi cada vez más soslayada actividad de dispensador de formas de garantía, seguiré, pese a todo, preconizando la realidad ignorada del honroso requiebro de Ihering y la necesidad de patentizarlo en nuestra acción diaria, defendiendo nuestra imparcialidad independiente ante los grandes agentes que mueven los hilos de la contratación. Porque ése es *el fondo de la forma*. Y a eso responde la publicación de esta reflexión. Ya que no podré hacerla a los contratantes uno por uno, que mi prevención llegue a tiempo al mayor número posible de potenciales contratantes privados a través de un medio de comunicación.

José Luis Mezquita del Cacho es notario y militante del Partit dels Socialistes de Catalunya.

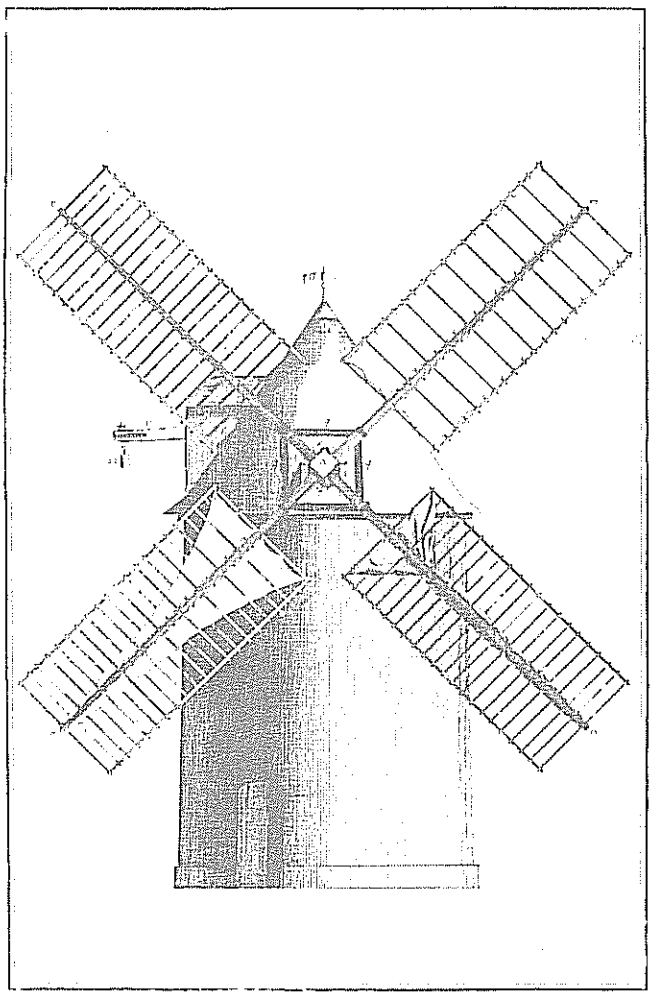
Propuestas de los notarios para combatir el fraude inmobiliario

MADRID, 8. (OTR-Press). — El presidente del notariado español, Roberto Blanquer, ha dirigido a José Gregorio Torres, presidente de la ponencia sobre transacciones inmobiliarias del Congreso de los Diputados, un escrito en el que expone el punto de vista notarial para combatir el fraude inmobiliario.

Para garantizar la existencia real de las fincas que llegan al Registro de la Propiedad propone que en las escrituras de declaración de obra nueva se exija por el notario la acreditación de las licencias de ejecución de obra, así como un certificado de terminación de la obra expedido por el arquitecto director de la misma. También propone que se acompañe acta de presencia en la que el notario haga constar que ha visitado la obra y comprobado, dentro de la apreciación que puede hacer él, la existencia real de la obra.

Para evitar la posibilidad de dobles ventas propone que el titular registral, al encargar la escritura, pueda solicitar del registro, con una instancia legitimada por el notario y en la que éste asevere que se le ha encargado la preparación de la escritura, la reserva de rango registral, por un breve plazo que podría llegar a siete días, durante el cual cualquier otra escritura de venta que se presentase quedaría subordinada a la encargada al notario.

También propone para agilizar la presentación de los títulos en el registro por los notarios que pueda realizarse por telefax tomando para ello ciertas garantías, como el control desde el registro del número del fax.

Propone, por último, que se busquen caminos prácticos para que el otorgamiento de la escritura, que es la que dota de mayor seguridad a la transacción, no sólo por el control de legalidad que el notario realiza, sino también por el asesoramiento imparcial que a ambas partes da el notario, para que se acerque todo lo posible al momento inicial de compra del piso. La transparencia fiscal que se persigue por la administración facilitará dicha aproximación. Esto, para lo que se propone algunas iniciativas concretas, garantizaría que el contrato estuviera correctamente redactado y que se tuvieran en cuenta los intereses de ambas partes a los que el notario tiene obligación de asesorar.

Llego a esta última página,
Escucho un tenue lamento,
Surge de entre el cúmulo de papeles y me dice:
"Será duro soportar la ausencia del amigo"
Le consuelo: Volverá.